



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

**JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
TJA-997/2025-Y**

PARTE ACTORA

AUTORIDAD DEMANDADA

TESORERIA MUNICIPAL DEL H.
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COMALA

MAGISTRADA PONENTE

DRA. YARAZHET CANDELARIA VILLALPANDO
VALDEZ

SENTENCIA DEFINITIVA

Colima, Colima, a **veintiocho de mayo de dos mil veintiséis.**

VISTO para resolver en definitiva el juicio contencioso administrativo radicado bajo el expediente con clave **TJA-997/2025-Y**, encontrándose debidamente integrado para su resolución, y

1

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Presentación de la demanda

Mediante escrito presentado el 25 de agosto de 2025 ante este Tribunal, [REDACTED], por su propio derecho, promovió demanda en contra de la Tesorería del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala e impugnó el cobro del crédito fiscal por concepto de impuesto predial y sus accesorios del bien inmueble con clave catastral [REDACTED], respecto de los ejercicios fiscales 2021 a 2025, contenido en el estado de cuenta identificado con folio [REDACTED].

SEGUNDO. Admisión de la demanda

Mediante acuerdo procesal dictado el 09 de septiembre de 2025 por la instrucción de este Tribunal, se admitió a trámite la demanda promovida,

teniendo al actor demandando a la autoridad antes indicada e impugnando el acto administrativo que quedó asentado en el párrafo que antecede.

Seguido, se ordenó correr traslado con la demanda a la autoridad señalada como responsable para que dentro del plazo legal concedido contestara lo que a su derecho conviniera.

Por otra parte, se concedió la suspensión del acto reclamado para el efecto de que se mantengan las cosas en el estado en que se encuentran, hasta en tanto sea emitida la sentencia definitiva. En tal sentido, la medida cautelar se otorgó para el siguiente efecto en particular: que la autoridad demandada se abstuviera de realizar acto alguno tendiente a materializar el cobro de los conceptos materia del presente sumario.

TERCERO. Admisión de pruebas de la parte actora

En el auto de radicación de la demanda, se le tuvo a la parte actora por admitidas las pruebas que se indican: **1.- DOCUMENTAL**, consistente en impresión de estado de cuenta por concepto de impuesto predial relativo al inmueble con clave catastral [REDACTED]. **2.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**; y **3.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**. Pruebas que se desahogaron por su propia naturaleza.

2

CUARTO. Contestación de la autoridad demandada

Mediante acuerdo del 20 de noviembre de 2025, este Tribunal tuvo a la Tesorera Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala dando contestación a la demanda dentro del plazo legal concedido.

En ese sentido, se ordenó correr traslado de la contestación de demanda a la parte actora, haciéndole de su conocimiento que le pudiera asistir el derecho de ampliar su demanda dentro del plazo legal.



QUINTO. Admisión de pruebas de la autoridad demandada

En el auto relativo a la contestación de demanda se le tuvo a la autoridad demandada por admitidas las pruebas siguientes: **1.- DOCUMENTAL**, consistente en impresión de estado de cuenta con clave catastral [REDACTED]. **2.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**; y **3.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**. Pruebas que se desahogaron por su propia naturaleza

SEXTO. Constancia de NO ampliación de demanda

En proveído de 09 de febrero de 2026, se hizo constar que la parte actora no presento su correspondiente escrito de ampliación de demanda, motivo por el cual, se le tuvo por perdido dicho derecho.

SÉPTIMO. Alegatos

Seguido, en el auto de mérito se concedió el término legal a las partes a efecto que formularan sus alegatos por escrito.

En ese sentido, por acuerdo de 24 de marzo de 2026, se hizo constar que únicamente la autoridad demandada presentó sus respectivos alegatos ante este Tribunal, no haciéndolo así la parte actora, quien tuvo por perdido el derecho a realizarlos.

OCTAVO. Turno para el dictado de la sentencia

Agotadas las etapas procesales relativas a la substanciación del juicio, sin más trámite, fueron turnados los autos para el dictado de la sentencia definitiva.

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

PRIMERO. Competencia

El Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima (en adelante, **Tribunal de Justicia Administrativa o Tribunal**), de conformidad a lo dispuesto por los artículos 116, fracción V, de la Constitución Federal; 12 de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 77 de la Constitución del Estado de Colima; 2, 5, 6, 7 y 8 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**), es un órgano de carácter constitucional autónomo a cargo de la función jurisdiccional especializada en materia administrativa, incluyendo la fiscal y de responsabilidades de servidores públicos y particulares vinculados con faltas administrativas graves, con competencia para conocer y resolver las controversias que se susciten entre los particulares y las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado o de los Municipios, incluyendo sus respectivos sectores paraestatal y paramunicipal, esto es, del *juicio contencioso-administrativo* como el que aquí se entabla, estando dotado de plena jurisdicción para dictar y ejecutar sus sentencias.

4

SEGUNDO. Legitimación procesal

Con fundamento en los artículos 47, punto 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 expediente, este Tribunal reconoce la legitimación procesal de la parte actora y de la autoridad demandada en el juicio que nos ocupa.

TERCERO. Precisión del acto impugnado

Del análisis integral al escrito inicial de demanda y documentos que se anexan junto con aquella, se advierte que la parte actora reclama lo siguiente:



- El estado de cuenta identificado con folio [REDACTED], que contiene el cobro del crédito fiscal por concepto de impuesto predial y sus accesorios del bien inmueble con clave catastral [REDACTED], respecto de los ejercicios fiscales 2021 a 2025.

Al respecto, en la precisión del acto reclamado se observa en el caso, *mutatis mutandis*, el criterio orientador siguiente:

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

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 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 lo dispuesto por los artículos 111 y 117, punto 1, fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa, se procede a analizar las pruebas previamente desahogadas en el juicio, de conformidad con las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica, ello sin perjuicio de su valoración concreta en los apartados relativos a las causales de improcedencia y de estudio de fondo de esta sentencia, según corresponda.

I. **Pruebas de la parte actora:**

Con fundamento en el artículo 111 de la Ley de Justicia Administrativa, se otorga **pleno valor probatorio** a la documental pública consistente en la impresión de estado de cuenta por concepto de impuesto predial relativo al inmueble con clave catastral [REDACTED].

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Colima, que es supletorio a la Ley de Justicia Administrativa (en adelante Código de Procedimientos Civiles),¹ se otorga **pleno valor probatorio** a la instrumental de actuaciones.

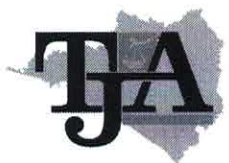
En cuanto a la prueba presuncional en su aspecto legal, de conformidad con el artículo 420 del citado Código de Procedimientos Civiles, adminiculada con el resto del caudal probatorio, se le otorga **pleno valor probatorio**; mientras que a la prueba presuncional en su aspecto humano, en términos del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

6

II. **Pruebas de la parte demandada:**

Con fundamento en el artículo 111 de la Ley de Justicia Administrativa, se otorga **pleno valor probatorio** a la documental pública consistente en la impresión de estado de cuenta correspondiente a la clave catastral [REDACTED], misma que fue ofertada por el actor.

¹ Cfr. El artículo cuarto transitorio del Decreto No. 157 publicado el veintisiete de septiembre de dos mil veinticinco en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" señala que las disposiciones del mencionado Decreto que hagan referencia al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares serán aplicables únicamente a partir de la fecha en que dicho ordenamiento entre en vigor en el Estado de Colima, conforme a la declaratoria que emita el Congreso del Estado en términos del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el siete de junio de dos mil veintitrés, por el que se expidió el referido Código Nacional. En tanto no ocurra lo anterior, continuará aplicándose supletoriamente, en lo que resulte conducente, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Colima.



Se otorga **pleno valor probatorio** a la instrumental de actuaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles.

Asimismo, a la prueba presuncional en su aspecto legal, de conformidad con el artículo 420 del citado Código de Procedimientos Civiles, administrada con el resto del caudal probatorio, se le otorga **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

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

Sin embargo, las partes no manifestaron que en el caso se actualizara alguna causal de improcedencia ni este Tribunal advierte que haya sobrevenido una o alguna otra propia de sobreseimiento en el presente juicio contencioso administrativo. En consecuencia, se procede al estudio de fondo con relación a la legalidad del acto impugnado.

SEXTO. Argumentos de las partes

Se tienen a la vista para su debido análisis los conceptos de impugnación expuestos por la parte actora, así como los argumentos esgrimidos por su contraparte demandada, los cuales obran en el expediente de este juicio. Siendo por tanto innecesaria, además de impráctica, su transcripción, ya que ello no constituye un requisito

indispensable a efecto de cumplir con el principio de congruencia y exhaustividad de las sentencias.

Resulta aplicable, *mutatis mutandis*, 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.

8

SÉPTIMO. Estudio de fondo

Debe precisarse que las manifestaciones planteadas por la parte actora serán analizadas conforme al **principio de estricto derecho**, toda vez que el juicio contencioso administrativo se rige por tal principio, ello en atención a la naturaleza administrativa del acto, por lo que no cabe al respecto la suplencia de la queja; debiéndose tomar en cuenta que la Ley de Justicia Administrativa no contempla dicha suplencia.



También se puntualiza que la demanda constituye un todo y, por tanto, debe analizarse de manera integral en garantía del derecho a la tutela judicial efectiva; razón por la cual el análisis no se limita a algún apartado de agravios, sino que se extiende a cualquier parte del escrito de demanda (v. gr. apartado de hechos) donde se advierta la exposición de motivos esenciales de la *causa de pedir*, esto con la finalidad de resolver la cuestión que ha sido planteada.

Al efecto, si bien es cierto que para que proceda el estudio de los conceptos de agravios (donde quiera que éstos se encuentren en la demanda), basta con que en ellos se exprese la *causa de pedir*, lo que significa que no necesariamente deban plantearse a manera de silogismo jurídico, o bien, bajo cierta redacción sacramental, ello no implica que la parte actora se limite a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues corresponde a dicha actora exponer razonadamente el porqué estima ilegal el acto que reclama.

Tiene aplicación la jurisprudencia que a continuación se señala:

9

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.

Teniendo en cuenta lo anterior, a efecto de estudiar y resolver las cuestiones que han propuestas en la demanda y no existiendo obligación legal de seguir el orden propuesto por la parte actora, este Tribunal procederá a estudiar los agravios en diverso orden al que se propone, estando facultado para hacerlo de manera individual, conjunta o por grupos.

Sustenta lo anterior, el criterio jurisprudencial que se transcribe:

Registro digital: 2011406. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Común. Tesis: (IV Región)2o. J/5 (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29, Abril de 2016, Tomo III, página 2018. Tipo: Jurisprudencia.

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.

10

El artículo 76 de la Ley de Amparo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 2013, en vigor al día siguiente, previene que el órgano jurisdiccional que conozca del amparo podrá examinar en su conjunto los conceptos de violación o los agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero, no impone la obligación a dicho órgano de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente, sino que la única condición que establece el referido precepto es que no se cambien los hechos de la demanda. Por tanto, el estudio correspondiente puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.

Bajo esta tesitura, los agravios expuestos por la parte actora se dirigen a destacar que el cobro del impuesto predial transgrede el principio de legalidad tributaria en consideración que las tablas de valores unitarios de suelo y construcción que sirven de base para el cobro del impuesto predial, se consignan los valores unitarios de construcción, sin que al efecto se encuentren definidos los criterios para su aplicación, violando así, los artículos 14 y 16 constitucionales.



Examinados los antecedentes de este asunto, las pruebas aportadas y las manifestaciones de las partes, este Tribunal advierte que los referidos agravios expuestos resultan **fundados**, en mérito de las consideraciones siguientes:

—Principio de legalidad tributaria—

Los artículos 7° y 12 de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala (en adelante, **Ley de Hacienda Municipal**) y 137 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima (en adelante, **Ley del Instituto para el Registro del Territorio**), establecen lo siguiente:

De la Ley de Hacienda de Comala

“Artículo 7°.- Es base de este impuesto el valor catastral de los predios que incluye el de los terrenos y de las construcciones adheridas a los mismos, en su caso, determinado conforme a lo dispuesto por la Ley de Catastro.

Todo predio, que por causas imputables al sujeto de este impuesto, haya permanecido oculto a la acción fiscal de la autoridad o que hubiera estado tributando sobre un valor catastral inferior al que le corresponda en los términos de la Ley de Catastro, deberá tributar sobre la base del valor que la autoridad catastral le haya determinado inmediatamente después de haberse tenido la noticia de su descubrimiento, más el cobro de dicho impuesto o de las diferencias del mismo por el término de cinco años anteriores, recargos y multas que procedan, salvo que el sujeto demuestre que la omisión data de fecha ulterior.”

“Artículo 12.- Para los fines fiscales de este impuesto, 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.”

De la Ley del Instituto para el Registro del Territorio

“Artículo 137.- Los valores unitarios de terreno y de construcción aprobados, así como los valores provisionales, en su caso, serán la base para la determinación de los valores catastrales.”

De la intelección de los preceptos legales transcritos se obtiene que los valores unitarios de terreno y construcción constituyen el fundamento para la determinación de los **valores catastrales** y, como consecuencia, fijan la base para determinar el **impuesto predial**.

Por su parte, con base en el artículo 115, fracción IV, inciso c), tercer párrafo, de la Constitución General de la República y el diverso 90, fracción, IV, inciso c), tercer párrafo, de la Constitución del Estado de Colima, se desprende que los Ayuntamientos tienen la obligación de proponer ante el Congreso del Estado (y éste de aprobar) las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria.²

En concordancia con los preceptos constitucionales, el artículo 126, fracción II, de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio, dispone que a los **Ayuntamientos** les corresponde realizar dos actos: (i) elaborar las tablas generales de valores unitarios de terreno y construcción del Municipio de su jurisdicción, en los términos de su reglamento respectivo, y (ii) enviarlas al Congreso del Estado para su aprobación.

Mientras que en términos de lo establecido por el artículo 125 de la ley citada, le corresponde al **Congreso del Estado** aprobar las referidas tablas, propuestas por los Ayuntamientos.

12

Por su parte, el artículo 129 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio refiere que la aprobación de las tablas generales de valores unitarios de terreno y de construcción, se llevará a cabo una vez al año y entrarán en vigor el uno de enero del ejercicio fiscal siguiente al de su aprobación, previo a su publicación en el Periódico Oficial “*El Estado de Colima*”.

² Cfr. Artículo 115, fracción IV, inciso c), tercer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismo que establece:

“Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.”

Cfr. Artículo 90, fracción IV, inciso c), tercer párrafo, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, mismo que establece:

“Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso las tasas, cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, aprovechamientos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.”

Ahora bien, en cuanto al **contenido material** de las referidas tablas de valores, cabe subrayar que **la base gravable del impuesto predial debe configurarse por datos que sean indicativos de la realidad socioeconómica**. Por tanto, las *tablas de valores unitarios de terreno y construcción* deben atender a características objetivas de los terrenos en zonas y sectores de las áreas urbanas y rústicas, así como de construcción; cuyos factores para su determinación son útiles para evidenciar su condición y valor socioeconómico, porque consideran la ubicación, características, tipo de construcción, zonas, situación del desarrollo urbano y servicios que influyen en su valor y representan los medios para cuantificar los valores unitarios de terreno y construcción.

Estos elementos objetivos y factores materiales que se deben considerar para formular las tablas de valores se prevén en los artículos 130, 131, 132 y 133 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio.

De la recta interpretación de los preceptos legales señalados se advierte que éstos establecen una serie de factores a tomar en cuenta en la *fase de análisis*, previo a la formulación de las tablas, por lo que se trata de aspectos a considerar, pero no de que tales aspectos tengan que constar propiamente en las tablas, ya que el propósito de éstas es consignar valores, esto es, el resultado que deriva del proceso en el que se toman en consideración los factores.

Al respecto el artículo 130 de la ley referida señala que, para la determinación de los valores unitarios de terreno, ***“se tomará en consideración”*** la ubicación de las diversas zonas y sectores catastrales en las áreas tanto urbanas como rústicas.

El artículo 131 de la ley citada establece que la determinación de los valores unitarios de terreno aplicables en las zonas y sectores de las áreas urbanas, ***“se hará atendiendo”*** a factores tales como la edad del sector; características de los servicios públicos; tipo y calidad de las

construcciones; estado y tipo de desarrollo urbano; índice socioeconómico de los habitantes; entre otros.

Por su parte, el artículo 132 de la ley en comentario preceptúa que la determinación de los valores unitarios de terreno aplicables en los sectores catastrales de las áreas rústicas, “**se hará atendiendo**” a factores como las características, los recursos y productividad actual; las características del medio físico, recursos naturales y situación ambiental; la infraestructura y servicios integrados al área; la situación jurídica de la tenencia de la tierra; y el uso del predio.

Por último, el artículo 133 de la ley en cita establece que los valores unitarios de construcción se “**determinarán considerando**”, entre otros factores, el uso de la construcción; costo y calidad de los materiales utilizados; y costo de la mano de obra empleada.

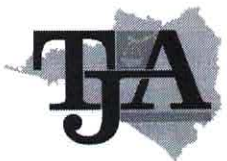
La redacción de los preceptos legales apuntados es indicativa de que los factores que se señalan son elementos de análisis, de consideración, previo a la formulación de las tablas, por lo que no es necesario que se reproduzcan en las tablas respectivas y en tal sentido su falta de incorporación no implica una omisión ilegal y en modo alguno impacta en la validez de las tablas.

14

Tiene aplicación al caso, *mutatis mutandis*, la jurisprudencia siguiente:

Registro digital: 2008376. Instancia: Plenos de Circuito. Décima Época. Materias(s): Constitucional, Administrativa. Tesis: PC.III.A. J/7 A (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 15, Febrero de 2015, Tomo II, página 2125. Tipo: Jurisprudencia.

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE ZAPOPAN, JALISCO. EL DECRETO 23733/LIX/11, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE JALISCO EL 13 DE DICIEMBRE DE 2011 QUE LAS CONTIENE, NO TRANSGREDE EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA.



De los artículos 13, fracción IX, 54, 55, 56 y 57 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, se advierte que la autoridad catastral municipal, al elaborar los proyectos de las tablas de valores unitarios, sólo tomará en cuenta los elementos mencionados en el numeral 56 (servicios municipales existentes; vías de comunicación; vecindad con zonas comerciales o centros de abasto; el uso, destino y reserva determinados para el suelo conforme a su zonificación, y cualquier otra característica que pueda influir en los valores de mercado o reales de los éstos) para su estudio, análisis y aprobación por los Consejos Técnicos de Catastro Municipal y del Estado, respectivamente, pero sin que constituyan elementos que deban reflejarse en las tablas de valores unitarios y mapas de las zonas catastrales. Lo anterior lo corrobora el artículo 35 del Reglamento de la ley citada, el cual establece que para el estudio de valores de terreno urbano se atenderá a lo dispuesto en el referido artículo 56, para lo cual se realizará un croquis o plano general de la población, delegación o zona en estudio, además de que la información sobre los servicios de cada una de las calles podrá obtenerse de las diversas dependencias del Ayuntamiento, a efecto de elaborar diversos planos, como el de red de servicios de agua potable, de drenaje, de energía eléctrica, de alumbrado público y de los diferentes tipos de rodamiento y de equipamiento social. Pero además, del análisis a dichas tablas se advierte que contienen lo siguiente: la tabla de valores de centros de población, en la que se clasifican los poblados, tomando en consideración la red de agua potable y alcantarillado, electrificación, alumbrado, telefonía, recolección de basura y transporte, entre otros factores, la tabla de valores de plazas comerciales, la tabla de valores de parques industriales, los factores unitarios para áreas de reserva urbana, los valores de áreas en transición, así como la tabla de deméritos e incrementos; lo que denota que los valores de terreno urbano no sólo atienden a la zona catastral y colonia, sino también a otros aspectos para su fijación. Por tanto, el indicado decreto no transgrede el principio de legalidad tributaria contenido en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que para determinar las tablas de valores unitarios que consagra, ya se reflejaron en el procedimiento de estudio, por lo que es innecesario que se señalen expresamente en dichas tablas.

De manera que, de encontrarse debidamente expedidas dichas tablas (en sentido formal y material), provocan que el gobernado tribute en atención a ese valor representativo de su riqueza y en cuanto a quienes posean inmuebles de mayor cuantía contribuyan en mayor proporción que aquéllos cuyos bienes tienen un menor valor económico.

Lo hasta aquí expuesto se corrobora a su vez en los artículos 247, 248 y 249 del Reglamento de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima (en adelante, Reglamento de la Ley del

Instituto para el Registro del Territorio), los cuales establecen que las propuestas de tablas de valores unitarios de terreno urbano, rústico y de construcción deben presentarse en **formato de lista**.

Ahora bien, el artículo 260 del Reglamento de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio, establece que el valor del terreno de un predio regular se determina multiplicando su superficie en metros cuadrados, por el valor unitario fijado a la calle donde se encuentre ubicado y que cada una de las calles que conforman la manzana tendrá un código de valor, y se enumerarán dichos códigos en forma consecutiva de acuerdo al sentido del movimiento de las manecillas del reloj, iniciando con el 1 la calle ubicada al norte de la manzana correspondiente.

Es decir, ya que las tablas están publicadas en formato de lista, de la recta interpretación de las normas que regulan su existencia, acorde con su finalidad que es reflejar valores, y en el caso que nos ocupa, las tablas que corresponden a los ejercicios reclamados, sí se encuentran elaboradas en formato lista.

A manera de ilustración se muestra un segmento de la que corresponde al Decreto Número 54 publicado el 28 de diciembre de 2024 en el Periódico Oficial “*El Estado de Colima*”, que corresponde a las tablas de valores unitarios de terreno urbano del Municipio de Comala, para el ejercicio fiscal 2025:

I. Tabla de Valores Unitarios de Terrenos Urbanos:

M	L	Z	Man	Código 1	Código 2	Código 3	Código 4	Código 5	Código 6	Código 7	Código 8
03	01	01	001	500.00	500.00	1,000.00	500.00	0	0	0	0
03	01	01	002	150.00	150.00	500.00	500.00	0	0	0	0
03	01	01	003	300.00	400.00	300.00	400.00	0	0	0	0
03	01	01	004	150.00	150.00	150.00	400.00	0	0	0	0
03	01	01	005	300.00	400.00	300.00	400.00	0	0	0	0
03	01	01	006	150.00	150.00	150.00	400.00	150.00	0	0	0
03	01	01	007	300.00	400.00	300.00	400.00	0	0	0	0
03	01	01	008	150.00	150.00	150.00	400.00	0	0	0	0

Para el caso, la primera línea se refiere a la clave del Municipio de Comala (3), la segunda línea se refiere a la localidad (Comala) la tercera



línea se refiere a la zona, la cuarta a la manzana, el código 1, se refiere a la calle norte que se encuentra en dicha manzana, y así las subsecuentes claves se refieren a las calles que se encuentran en la manzana ubicadas de acuerdo al sentido del movimiento de las manecillas del reloj.

Por lo que, en el caso del ejemplo ilustrado previamente, si un inmueble (digamos lote baldío) que cuenta con una superficie de 100 metros cuadrados, y el cual se encuentra ubicado en el municipio 3, localidad 1, zona 1, manzana 1, y específicamente en la calle del código 1, para determinar el valor unitario del terreno, de acuerdo a los dispositivos enunciados, se multiplicará 100 (metros cuadrados del terreno) por 500.00 (valor unitario asignado al predio por la calle donde se ubica)³ luego se obtiene que el valor catastral unitario del terreno, es de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) para efectos del cálculo del impuesto predial.

Para el caso que nos ocupa, el impuesto predial controvertido corresponde al bien inmueble con la clave catastral [REDACTED], la cual, tal y como lo establece el artículo 2, fracción III de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio, constituye la identificación única del predio, conformada por el número de municipio, zona catastral, manzana y predio, como también lo prevé el artículo 139 de la citada ley. Asimismo, el Reglamento de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio, en sus artículos 247 y 260, segundo párrafo, establece expresamente los elementos y datos que deben contener las tablas de valores unitarios de terreno urbano, así como la metodología para la formación de los códigos de valor. El artículo 247 dispone que la propuesta de tabla de valores unitarios de terreno urbano debe presentarse en formato de lista,

³ ARTÍCULO 260 del Reglamento del Instituto para el Registro del Territorio: El valor del terreno de un predio regular se determina multiplicando su superficie en metros cuadrados, por el valor unitario fijado a la calle donde se encuentre ubicado y por los factores de demérito o incremento, en su caso. Para efectos del párrafo anterior, el valor unitario se denominará "código de valor". Cada una de las calles que conforman la manzana tendrá un código de valor, y se enumerarán dichos códigos en forma consecutiva de acuerdo al sentido del movimiento de las manecillas del reloj, iniciando con el 1 la calle ubicada al norte de la manzana correspondiente.

incluyendo datos como la clave del municipio, de la población, de la zona catastral, de la manzana, los valores unitarios de calle (actuales y propuestos), los cuales deben señalarse con su código de ubicación y el comparativo en porcentaje del incremento o decremento correspondiente. Por su parte, el artículo 260 señala que cada una de las calles que integran la manzana tendrá un código de valor, asignado de manera consecutiva conforme al sentido de las manecillas del reloj, iniciando con el número 1 en la calle ubicada al norte de la manzana.

En ese contexto, como se ha venido insistiendo, las tablas de valores unitarios de terreno urbano del Municipio de Comala para los ejercicios fiscales 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025 se encuentran conformadas en estricto cumplimiento de los preceptos legales y reglamentarios antes citados; máxime que dichas tablas consignan la delimitación de las zonas, la asignación de códigos a las manzanas y las calles, así como los valores unitarios que corresponden a cada predio, lo que asegura la certeza y legalidad en la determinación de la base gravable para el impuesto predial.

18

Sin que en el caso, se advierta cuestionamiento alguno dirigido a controvertir concretamente la clasificación o asignación de valores específicos al predio de la propiedad del actor. Así, del análisis de la demanda, el accionante no formula argumento alguno tendente a desvirtuar la legalidad de la clave catastral asignada a su inmueble ni los valores determinados para la zona, manzana o código que le corresponde.

Ahora bien, del contenido de los **Decretos número: 405** publicado el 30 de diciembre de 2020 en el Periódico Oficial "*El Estado de Colima*", **46** publicado el 25 de diciembre de 2021 en el Periódico Oficial "*El Estado de Colima*", **228** publicado el 31 de diciembre de 2022 en el Periódico Oficial "*El Estado de Colima*", **392** publicado el 30 de diciembre de 2023 en el Periódico Oficial "*El Estado de Colima*", y **54** publicado el 28 de diciembre de 2024 en el Periódico Oficial "*El Estado de Colima*", se advierte que el Ayuntamiento (que propone las tablas), así como el

Congreso del Estado (que las aprueba), llevaron a cabo reuniones de análisis técnico con la opinión experta de las áreas de catastro, así como de autoridades e instituciones especialistas en la materia, ello a efecto de cumplir y considerar los factores previstos en los artículos 130, 131, 132 y 133 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio, por lo que se presume que dichos factores fueron efectivamente tomados en cuenta y que los valores plasmados en las tablas los reflejan cabalmente, no existiendo prueba en contrario.⁴

Si el principio de legalidad tributaria consagrado en el texto de la Constitución Federal obliga a que los elementos de la contribución tienen que estar previstos en una ley en sentido formal y material, ello para el efecto de que no sean definidos arbitrariamente por la autoridad administrativa, es indudable que el requisito constitucional se cumple en la especie, toda vez que los elementos esenciales del impuesto predial están fijados en normas jurídicas que tienen esas características: *Ley de Hacienda para el Municipio de Comala, Ley del Instituto para el Registro del Territorio y las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025*. Normas todas ellas que emanan del Congreso del Estado, expresión de la soberanía popular y que se ciñen al antiguo principio de las democracias constitucionales que dice *nullum tributum sine lege* (no hay tributo sin ley).

En mérito de lo expuesto, este Tribunal concluye que las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Comala para los ejercicios fiscales 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025, no infringen los artículos 130, 131, 132 y 133 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio.

⁴ La **carga de la prueba** corresponde a la parte **actora** respecto de las presuntas deficiencias en la formulación de las *tablas de valores*, esto es, de los elementos y factores que en la fase de análisis, previo a su aprobación, se pudieran haber dejado de considerar, ya que si la parte actora afirma que no se tomaron en cuenta diversas exigencias de la ley, éste se encuentra obligado a probarlo.

En segunda instancia resulta necesario observar de nueva cuenta, el contenido del artículo 7º de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala, mismo que dispone lo siguiente:

“ARTICULO 7º.- Es base de este impuesto el valor catastral de los predios que incluye el de los terrenos y de las construcciones adheridas a los mismos, en su caso, determinado conforme a lo dispuesto por la Ley de Catastro.

Todo predio, que por causas imputables al sujeto de este impuesto, haya permanecido oculto a la acción fiscal de la autoridad o que hubiera estado tributando sobre un valor catastral inferior al que le corresponda en los términos de la Ley de Catastro, deberá tributar sobre la base del valor que la autoridad catastral le haya determinado inmediatamente después de haberse tenido la noticia de su descubrimiento, más el cobro de dicho impuesto o de las diferencias del mismo por el término de cinco años anteriores, recargos y multas que procedan, salvo que el sujeto demuestre que la omisión data de fecha ulterior.”

Del precepto legal transcrito, se reitera que es base gravable del impuesto predial el valor catastral de los predios que incluye el de los terrenos y de las construcciones adheridas a los mismos, en su caso, determinado conforme a lo dispuesto por la Ley de Catastro, la cual se entiende como la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima.

20

No debe perderse de vista que, el numeral 130 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio refiere lo siguiente:

“ARTÍCULO 130.- Para la determinación de los valores unitarios de terreno, se tomará en consideración la ubicación de las diversas zonas y sectores catastrales en las áreas tanto urbanas como rústicas. Los valores consignados en las tablas generales de valores unitarios de terreno serán por metro cuadrado en las áreas urbanas y por hectárea en las áreas rústicas; los de construcción serán por metro cuadrado en ambos casos.”

De ahí, se entiende que los valores consignados en las tablas generales de valores unitarios de terreno serán por metro cuadrado tanto en áreas urbanas como rústicas.



Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que mediante un acto formal y materialmente legislativo se establezcan todos los elementos para realizar el cálculo de una contribución, fijándolos con la precisión necesaria para evitar arbitrariedades por parte de la autoridad hacendaria y otorgar certeza jurídica a los contribuyentes en cuanto a la amplitud y alcances de su obligación de contribuir al gasto público.

En ese contexto conviene invocar algunos criterios jurisprudenciales:

Registro digital: 232796. Instancia: Pleno. Séptima Época. Materias(s): Constitucional, Administrativa. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 91-96, Primera Parte, página 172. Tipo: Jurisprudencia.

IMPUESTOS, ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS. DEBEN ESTAR CONSIGNADOS EXPRESAMENTE EN LA LEY.

Al disponer el artículo 31 constitucional, en su fracción IV, que son obligaciones de los mexicanos "contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes", no sólo establece que para la validez constitucional de un tributo es necesario que, primero, que esté establecido por ley; sea proporcional y equitativo y, tercero, sea destinado al pago de los gastos públicos, sino que también exige que los elementos esenciales del mismo, como pueden ser el sujeto, objeto, base, tasa y época de pago, estén consignados de manera expresa en la ley, para que así no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras, ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que a la autoridad no quede otra cosa que aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante y el sujeto pasivo de la relación tributaria pueda en todo momento conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos de la Federación, del Estado o Municipio en que resida.

Registro digital: 232797. Instancia: Pleno. Séptima Época. Materias(s): Constitucional, Administrativa. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 91-96, Primera Parte, página 173. Tipo: Jurisprudencia.

IMPUESTOS, PRINCIPIO DE LEGALIDAD QUE EN MATERIA DE, CONSAGRA LA CONSTITUCION FEDERAL.

El principio de legalidad se encuentra claramente establecido por el artículo 31 constitucional, al expresar, en su fracción IV, que los

mexicanos deben contribuir para los gastos públicos de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes y está, además, minuciosamente reglamentado en su aspecto formal, por diversos preceptos que se refieren a la expedición de la Ley General de Ingresos, en la que se determinan los impuestos que se causarán y recaudarán durante el período que la misma abarca. Por otra parte, examinando atentamente este principio de legalidad, a la luz del sistema general que informa nuestras disposiciones constitucionales en materia impositiva y de explicación racional e histórica, se encuentra que la necesidad de que la carga tributaria de los gobernados esté establecida en una ley, no significa tan solo que el acto creador del impuesto deba emanar de aquel poder que, conforme a la Constitución del Estado, está encargado de la función legislativa, ya que así se satisface la exigencia de que sean los propios gobernados, a través de sus representantes, los que determinen las cargas fiscales que deben soportar, sino fundamentalmente que los caracteres esenciales del impuesto y la forma, contenido y alcance de la obligación tributaria, estén consignados de manera expresa en la ley, de tal modo que no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que el sujeto pasivo de la relación tributaria pueda, en todo momento, conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos del Estado, y a la autoridad no queda otra cosa sino aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria, dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante. Esto, por lo demás, es consecuencia del principio general de legalidad, conforme al cual ningún órgano del Estado puede realizar actos individuales que no estén previstos y autorizados por disposición general anterior, y está reconocido por el artículo 14 de nuestra Ley Fundamental. Lo contrario, es decir, la arbitrariedad en la imposición, la imprevisibilidad en las cargas tributarias y los impuestos que no tengan un claro apoyo legal, deben considerarse absolutamente proscritos en el régimen constitucional mexicano, sea cual fuere el pretexto con que pretenda justificárseles.

Además, sobre el tema, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el amparo en revisión 323/2015, sostuvo:

“(…)

Del análisis de las tablas de construcción se advierte que en la primera fila se clasifican los tipos de construcción en siete categorías: a) moderno; b) semimoderno; c) antiguo; d) provisionales; e) alberca; f) áreas de piso sin techar; y, g) instalaciones deportivas.

En la segunda fila se clasifica la calidad de la construcción en cinco categorías: a) lujo; b) superior; c) media; d) económica; y, e) austera.



En la tercera fila se clasifica el estado de conservación de la construcción en tres categorías: a) bueno; b) regular; y, c) malo.

La cuarta fila de la tabla señala el valor unitario por metro cuadrado que le corresponde al bien respectivo.

En esas condiciones, siguiendo el orden referido, es innegable que debe conocerse, primero, qué tipo de construcción está adherida al predio; moderno, semimoderno, antiguo, provisional, alberca, área de piso sin techar o instalación deportiva; segundo, determinar la subclasificación según su calidad; lujo, superior, media económica o austera; y tercero, determinar, a su vez, la subclasificación que corresponde según su estado de conservación: bueno, regular o malo.

En las propias tablas de valores de construcción se define lo que debe entenderse por tipo de construcción moderno, semimoderno y austero acorde a los años de la construcción, y también se aclara lo que debe entenderse por estado de conservación bueno, regular o malo, atendiendo a si el inmueble es nuevo, remodelado, construido, requiere reparaciones sencillas o reparaciones importantes; sin embargo, por lo que respecta a la calidad, sólo se señala que la calidad de austero se aplica para inmuebles que carezcan de acabados y que sin reunir requisitos mínimos de habitabilidad, se encuentren habitados.

Lo anterior evidencia que el criterio para clasificar los tipos de construcción, atendiendo a su calidad de lujo, superior, media o económica, no se encuentra establecido en las tablas de valores catastrales unitarios analizadas, y si bien es cierto que las leyes no son diccionarios, también lo es que dicha clasificación no es clara, puesto que permite un margen de arbitrariedad a favor de la autoridad administrativa en lo relativo a la determinación de un elemento que incide en la base gravable del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, lo que resulta violatorio del principio de legalidad tributaria.

A efecto de demostrar lo anterior, se estima pertinente tomar en consideración la definición que en relación con los conceptos de lujo, superior, media y económica contiene el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, que en las partes que interesan, se transcriben a continuación:

De las definiciones anteriores se advierte la dificultad para clasificar determinada construcción en cada una de las categorías previstas, pues los parámetros que debe observar la autoridad administrativa para efecto de clasificar determinado bien por lo que hace a la calidad de los tipos básicos de construcción (lujo, superior, media o económica), no están establecidos en la norma, lo que genera incertidumbre e inseguridad jurídica al contribuyente, pues no se establecen en la ley los factores necesarios para determinar a qué categoría de calidad corresponde la edificación de que se trate, provocando que uno de los elementos de la contribución pueda ser elegido discrecionalmente por la autoridad administrativa.

En efecto, los criterios para clasificar la construcción adherida a un predio no están definidos en la norma, lo que implica que el contribuyente del impuesto sobre transmisiones patrimoniales no pueda saber en qué tipo de construcción se ubica su inmueble, ni los criterios que toma en cuenta la autoridad administrativa para efecto de clasificar determinado bien en su categoría, lo que genera incertidumbre e inseguridad jurídica al gobernado, provocando que uno de los elementos de la contribución pueda ser elegido discrecionalmente por la referida autoridad administrativa.

En este sentido, tomando en consideración que la garantía de legalidad tributaria exige que todos los elementos de la contribución se encuentren establecidos en una ley en sentido formal y material; y, por otra parte, tal como se analizó en párrafos anteriores, los valores unitarios por metro cuadrado de construcción constituyen un elemento que incide en la base gravable del impuesto en comento, por ser uno de los factores que se integran al cálculo del valor catastral, resulta lógico concluir que los criterios conforme a los cuales resulta aplicable uno u otro monto, también deben estar contenidos en la ley.

Sirven de apoyo a lo anterior, por identidad de razones, las jurisprudencias 2a./J. 65/2011, 2a./J. 25/2007 y 2a./J. 17/2012, sustentadas por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos rubros establecen: "IMPUESTO PREDIAL. LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS MUNICIPIOS DE CORREGIDORA, QUERÉTARO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2010 Y EL MARQUÉS, QUERÉTARO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2009, CONTENIDAS EN LOS DECRETOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE LA ENTIDAD EL 17 DE DICIEMBRE DE 2009 Y EL 24 DE DICIEMBRE DE 2008, RESPECTIVAMENTE, TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA.", "PREDIAL. LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES, CONTENIDAS EN LOS DECRETOS NÚMEROS 292 Y 184, PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE LA ENTIDAD FEDERATIVA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2002 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004, RESPECTIVAMENTE, TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA."(5) y "PREDIAL. LAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES UNITARIOS, BASE DEL IMPUESTO RELATIVO PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, PARA LOS EJERCICIOS FISCALES 2010 Y 2011, TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA."

Cabe destacar que la Segunda Sala ha sostenido que la facultad otorgada a la autoridad administrativa para obtener un valor que incida en la base del impuesto, no implica una violación a la garantía de legalidad tributaria, siempre que se trate de un valor obtenido por un órgano técnico con base en los datos observados a lo largo del tiempo y mediante un análisis comparativo.



No obstante lo anterior, en el caso no debe perderse de vista que, como se señaló anteriormente, la facultad para establecer los valores catastrales unitarios se encuentra regulada en el artículo 115 constitucional, y deriva de una coordinación entre los Ayuntamientos y las Legislaturas Estatales, aunado a que del análisis de las tablas de valores catastrales unitarios de mérito, se observa que dichos valores fueron fijados por el legislador; sin embargo, los criterios para su aplicación, a efecto de determinar la calidad que corresponde a determinado inmueble, no fueron definidos.

De lo hasta aquí expuesto, se advierte que las tablas de valores de construcción para el Municipio de Guadalajara, Jalisco, para los ejercicios fiscales de dos mil trece y dos mil catorce, emitidas mediante Decreto 24194/LX/12, transgreden la garantía de legalidad tributaria, razón por la cual, resulta innecesario dar respuesta al tercero y último agravios que se expresan, en relación con que procedía la reposición del procedimiento, en atención a que no se dio vista al quejoso con el contenido del informe justificado rendido por el Congreso del Estado, de donde se advertía la intervención de las autoridades que emitieron las tablas de valores de construcción, con la finalidad de poder ampliar la demanda de amparo y señalarlas como responsables, toda vez que, aunado a que en realidad carecen de tal carácter, pues sólo proponen al Congreso del Estado las tablas en cuestión, éstas se han declarado violatorias del principio de legalidad.

No obstante, la inconstitucionalidad mencionada no implica que los contribuyentes dejen de pagar el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, sino que, atendiendo a que la violación constitucional se genera por virtud de la falta de certeza en cuanto a la base aplicable a un determinado inmueble, el efecto de la declaratoria referida consiste en que se aplique el monto de menor cuantía.

(...)"

Las consideraciones anteriores sustentan la jurisprudencia siguiente:

Registro digital: 2014654. Instancia: Segunda Sala. Décima Época. Materias(s): Constitucional, Administrativa. Tesis: 2a./J. 94/2017 (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 43, Junio de 2017, Tomo II, página 800. Tipo: Jurisprudencia.

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN. RESULTAN VIOLATORIAS DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA, CUANDO NO ESTABLECEN EL CRITERIO PARA CLASIFICAR LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN, ATENDIENDO A SU CALIDAD DE LUJO,

SUPERIOR, MEDIA O ECONÓMICA PARA EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES.

Conforme al antepenúltimo párrafo de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las Legislaturas Estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, las cuales revisten una importancia fundamental en la integración de los elementos que conforman el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, ya que impactan la base gravable de la contribución, por lo que las normas que contengan dichas tablas deben respetar los principios de justicia tributaria contenidos en el numeral 31, fracción IV, constitucional. En ese sentido, si en las propias tablas de valores unitarios de suelo y construcción, se establece como elemento a considerar en la fijación de la base gravable del impuesto relativo la clasificación del inmueble en atención a su calidad de construcción como de lujo, superior, media, económica y austera, definiendo lo que debe entenderse sólo por la última de ellas, es claro que se permite un margen de arbitrariedad a favor de la autoridad administrativa en lo que respecta a la determinación de un elemento que incide en la base gravable del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, lo que viola el principio de legalidad tributaria. Cabe precisar que la inconstitucionalidad mencionada no implica que los contribuyentes dejen de pagar el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, sino que atendiendo a que la violación constitucional se genera por virtud de la falta de certeza en cuanto a la base aplicable a un determinado inmueble, el efecto de la declaratoria referida consiste en que se aplique el monto de menor cuantía.

26

De las consideraciones y jurisprudencias transcritas se puede concluir que **la garantía de legalidad tributaria exige que los elementos del tributo se establezcan en ley**, y por otra parte, al ser los valores unitarios por metro cuadrado de construcción un elemento que incide en la base gravable del impuesto predial, porque constituye un factor que se integra al cálculo del valor catastral, por ello los criterios conforme a los cuales resulta aplicable uno u otro monto, deben estar contenidos en la ley.

Por su parte los **Decretos número: 405** publicado el 30 de diciembre de 2020 en el Periódico Oficial “*El Estado de Colima*”, **46** publicado el 25 de diciembre de 2021 en el Periódico Oficial “*El Estado de Colima*”, **228** publicado el 31 de diciembre de 2022 en el Periódico Oficial



“El Estado de Colima”, **392** publicado el 30 de diciembre de 2023 en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, y **54** publicado el 28 de diciembre de 2024 en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”, para los ejercicios fiscales 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025; y los artículos 243, 244 y 245 del Reglamento de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio de Colima establecen:

[Decreto 405]

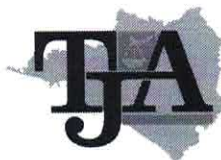
III. Tablas de Valores Unitarios de Construcción del Municipio de Comala, Colima, para el ejercicio fiscal 2021:

Tipo		Calidad		Estado		Estructura		Tarifa
1	MODERNO	1	REGIONAL	1	MALO	1	NO TIENE	450.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	1	MALO	2	CONCRETO	450.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	1	MALO	3	ACERO	450.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	1	MALO	4	MIXTA	450.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	1	MALO	5	MADERA	450.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	2	REGULAR	1	NO TIENE	750.00



TRIBUNAL DE
JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE COLIMA

1	MODERNO	1	REGIONAL	2	REGULAR	2	CONCRETO	750.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	2	REGULAR	3	ACERO	750.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	2	REGULAR	4	MIXTA	750.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	2	REGULAR	5	MADERA	750.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	1	NO TIENE	1,000.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	2	CONCRETO	1,000.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	3	ACERO	1,000.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	4	MIXTA	1,000.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	5	MADERA	1,000.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	1	MALO	1	NO TIENE	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	1	MALO	2	CONCRETO	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	1	MALO	3	ACERO	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	1	MALO	4	MIXTA	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	1	MALO	5	MADERA	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	2	REGULAR	1	NO TIENE	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	2	REGULAR	2	CONCRETO	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	2	REGULAR	3	ACERO	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	2	REGULAR	4	MIXTA	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	2	REGULAR	5	MADERA	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	3	BUENO	1	NO TIENE	2,300.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	3	BUENO	2	CONCRETO	2,300.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	3	BUENO	3	ACERO	2,300.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	3	BUENO	4	MIXTA	2,300.00
1	MODERNO	2	ECONOMICO	3	BUENO	5	MADERA	2,300.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	1	NO TIENE	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	2	CONCRETO	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	3	ACERO	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	4	MIXTA	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	5	MADERA	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	1	NO TIENE	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	2	CONCRETO	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	3	ACERO	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	4	MIXTA	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	5	MADERA	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	1	NO TIENE	3,000.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	2	CONCRETO	3,000.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	3	ACERO	3,000.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	4	MIXTA	3,000.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	5	MADERA	3,000.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	1	NO TIENE	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	2	CONCRETO	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	3	ACERO	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	4	MIXTA	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	5	MADERA	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	2	REGULAR	1	NO TIENE	3,350.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	2	REGULAR	2	CONCRETO	3,350.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	2	REGULAR	3	ACERO	3,350.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	2	REGULAR	4	MIXTA	3,350.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	2	REGULAR	5	MADERA	3,350.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	3	BUENO	1	NO TIENE	3,500.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	3	BUENO	2	CONCRETO	3,500.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	3	BUENO	3	ACERO	3,500.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	3	BUENO	4	MIXTA	3,500.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	3	BUENO	5	MADERA	3,500.00
1	MODERNO	5	LUJO	1	MALO	1	NO TIENE	3,600.00
1	MODERNO	5	LUJO	1	MALO	2	CONCRETO	3,600.00
1	MODERNO	5	LUJO	1	MALO	3	ACERO	3,600.00
1	MODERNO	5	LUJO	1	MALO	4	MIXTA	3,600.00



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

[Decreto 46]

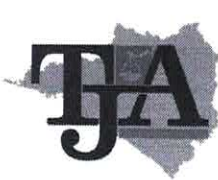
III. Tablas de Valores Unitarios de Construcción del Municipio de Comala, Colima, para el ejercicio fiscal 2022:

Tipo	Calidad	Estado	Estructura	Uso	Tarifa
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	3 ACERO	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	4 MIXTA	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	5 MADERA	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	1 NO TIENE	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	2 CONCRETO	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	3 ACERO	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	4 MIXTA	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	5 MADERA	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	3 BUENO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	1,000.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	3 BUENO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	1,000.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	3 BUENO	3 ACERO	1 ÚNICO	1,000.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	3 BUENO	4 MIXTA	1 ÚNICO	1,000.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	3 BUENO	5 MADERA	1 ÚNICO	1,000.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	1 MALO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	1,200.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	1 MALO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	1,200.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	1 MALO	3 ACERO	1 ÚNICO	1,200.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	1 MALO	4 MIXTA	1 ÚNICO	1,200.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	1 MALO	5 MADERA	1 ÚNICO	1,200.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	2 REGULAR	1 NO TIENE	1 ÚNICO	1,800.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	2 REGULAR	2 CONCRETO	1 ÚNICO	1,800.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	2 REGULAR	3 ACERO	1 ÚNICO	1,800.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	2 REGULAR	4 MIXTA	1 ÚNICO	1,800.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	2 REGULAR	5 MADERA	1 ÚNICO	1,800.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	3 BUENO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	2,300.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	3 BUENO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	2,300.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	3 BUENO	3 ACERO	1 ÚNICO	2,300.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	3 BUENO	4 MIXTA	1 ÚNICO	2,300.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	3 BUENO	5 MADERA	1 ÚNICO	2,300.00
1 MODERNO	3 MEDIO	1 MALO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	2,500.00
1 MODERNO	3 MEDIO	1 MALO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	2,500.00
1 MODERNO	3 MEDIO	1 MALO	3 ACERO	1 ÚNICO	2,500.00
1 MODERNO	3 MEDIO	1 MALO	4 MIXTA	1 ÚNICO	2,500.00
1 MODERNO	3 MEDIO	1 MALO	5 MADERA	1 ÚNICO	2,500.00
1 MODERNO	3 MEDIO	2 REGULAR	1 NO TIENE	1 ÚNICO	2,750.00
1 MODERNO	3 MEDIO	2 REGULAR	2 CONCRETO	1 ÚNICO	2,750.00
1 MODERNO	3 MEDIO	2 REGULAR	3 ACERO	1 ÚNICO	2,750.00
1 MODERNO	3 MEDIO	2 REGULAR	4 MIXTA	1 ÚNICO	2,750.00
1 MODERNO	3 MEDIO	2 REGULAR	5 MADERA	1 ÚNICO	2,750.00
1 MODERNO	3 MEDIO	3 BUENO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	3,000.00
1 MODERNO	3 MEDIO	3 BUENO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	3,000.00
1 MODERNO	3 MEDIO	3 BUENO	3 ACERO	1 ÚNICO	3,000.00
1 MODERNO	3 MEDIO	3 BUENO	4 MIXTA	1 ÚNICO	3,000.00
1 MODERNO	3 MEDIO	3 BUENO	5 MADERA	1 ÚNICO	3,000.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	1 MALO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	3,200.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	1 MALO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	3,200.00

[Decreto 228]

III. Tablas de Valores Unitarios de Construcción del Municipio de Comala, Colima, para el ejercicio fiscal 2023:

Tipo	Calidad	Estado	Estructura	Uso	Tarifa
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	3 ACERO	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	4 MIXTA	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	5 MADERA	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	1 NO TIENE	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	2 CONCRETO	1 ÚNICO	750.00

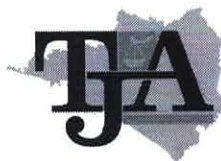


1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	3 ACERO	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	4 MIXTA	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	5 MADERA	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	3 BUENO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	1,000.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	3 BUENO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	1,000.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	3 BUENO	3 ACERO	1 ÚNICO	1,000.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	3 BUENO	4 MIXTA	1 ÚNICO	1,000.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	3 BUENO	5 MADERA	1 ÚNICO	1,000.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	1 MALO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	1,200.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	1 MALO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	1,200.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	1 MALO	3 ACERO	1 ÚNICO	1,200.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	1 MALO	4 MIXTA	1 ÚNICO	1,200.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	1 MALO	5 MADERA	1 ÚNICO	1,200.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	2 REGULAR	1 NO TIENE	1 ÚNICO	1,800.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	2 REGULAR	2 CONCRETO	1 ÚNICO	1,800.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	2 REGULAR	3 ACERO	1 ÚNICO	1,800.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	2 REGULAR	4 MIXTA	1 ÚNICO	1,800.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	2 REGULAR	5 MADERA	1 ÚNICO	1,800.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	3 BUENO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	2,300.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	3 BUENO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	2,300.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	3 BUENO	3 ACERO	1 ÚNICO	2,300.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	3 BUENO	4 MIXTA	1 ÚNICO	2,300.00
1 MODERNO	2 ECONÓMICO	3 BUENO	5 MADERA	1 ÚNICO	2,300.00
1 MODERNO	3 MEDIO	1 MALO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	2,500.00
1 MODERNO	3 MEDIO	1 MALO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	2,500.00
1 MODERNO	3 MEDIO	1 MALO	3 ACERO	1 ÚNICO	2,500.00
1 MODERNO	3 MEDIO	1 MALO	4 MIXTA	1 ÚNICO	2,500.00
1 MODERNO	3 MEDIO	1 MALO	5 MADERA	1 ÚNICO	2,500.00
1 MODERNO	3 MEDIO	2 REGULAR	1 NO TIENE	1 ÚNICO	2,750.00
1 MODERNO	3 MEDIO	2 REGULAR	2 CONCRETO	1 ÚNICO	2,750.00
1 MODERNO	3 MEDIO	2 REGULAR	3 ACERO	1 ÚNICO	2,750.00
1 MODERNO	3 MEDIO	2 REGULAR	4 MIXTA	1 ÚNICO	2,750.00
1 MODERNO	3 MEDIO	2 REGULAR	5 MADERA	1 ÚNICO	2,750.00
1 MODERNO	3 MEDIO	3 BUENO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	3,000.00
1 MODERNO	3 MEDIO	3 BUENO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	3,000.00
1 MODERNO	3 MEDIO	3 BUENO	3 ACERO	1 ÚNICO	3,000.00
1 MODERNO	3 MEDIO	3 BUENO	4 MIXTA	1 ÚNICO	3,000.00
1 MODERNO	3 MEDIO	3 BUENO	5 MADERA	1 ÚNICO	3,000.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	1 MALO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	3,200.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	1 MALO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	3,200.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	1 MALO	3 ACERO	1 ÚNICO	3,200.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	1 MALO	4 MIXTA	1 ÚNICO	3,200.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	1 MALO	5 MADERA	1 ÚNICO	3,200.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	2 REGULAR	1 NO TIENE	1 ÚNICO	3,350.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	2 REGULAR	2 CONCRETO	1 ÚNICO	3,350.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	2 REGULAR	3 ACERO	1 ÚNICO	3,350.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	2 REGULAR	4 MIXTA	1 ÚNICO	3,350.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	2 REGULAR	5 MADERA	1 ÚNICO	3,350.00
1 MODERNO	4 SUPERIOR	3 BUENO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	3,500.00

[Decreto 392]

III. Tablas de Valores Unitarios de Construcción del Municipio de Comala, Colima, para el Ejercicio Fiscal 2024:

Tipo	Calidad	Estado	Estructura	Uso	Tarifa
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	2 CONCRETO	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	3 ACERO	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	4 MIXTA	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	5 MADERA	1 ÚNICO	450.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	1 NO TIENE	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	2 CONCRETO	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	3 ACERO	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	4 MIXTA	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	2 REGULAR	5 MADERA	1 ÚNICO	750.00
1 MODERNO	1 REGIONAL	3 BUENO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	1,000.00



TRIBUNAL DE
JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE COLIMA

EL ESTADO DE COLIMA - EN LÍNEA

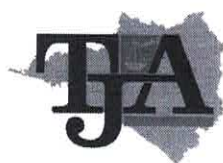
- 25 -

1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	2	CONCRETO	1	ÚNICO	1,000.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	3	ACERO	1	ÚNICO	1,000.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	4	MIXTA	1	ÚNICO	1,000.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	5	MADERA	1	ÚNICO	1,000.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	1	MALO	1	NO TIENE	1	ÚNICO	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	1	MALO	2	CONCRETO	1	ÚNICO	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	1	MALO	3	ACERO	1	ÚNICO	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	1	MALO	4	MIXTA	1	ÚNICO	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	1	MALO	5	MADERA	1	ÚNICO	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	2	REGULAR	1	NO TIENE	1	ÚNICO	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	2	REGULAR	2	CONCRETO	1	ÚNICO	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	2	REGULAR	3	ACERO	1	ÚNICO	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	2	REGULAR	4	MIXTA	1	ÚNICO	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	2	REGULAR	5	MADERA	1	ÚNICO	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	3	BUENO	1	NO TIENE	1	ÚNICO	2,300.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	3	BUENO	2	CONCRETO	1	ÚNICO	2,300.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	3	BUENO	3	ACERO	1	ÚNICO	2,300.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	3	BUENO	4	MIXTA	1	ÚNICO	2,300.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	3	BUENO	5	MADERA	1	ÚNICO	2,300.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	1	NO TIENE	1	ÚNICO	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	2	CONCRETO	1	ÚNICO	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	3	ACERO	1	ÚNICO	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	4	MIXTA	1	ÚNICO	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	5	MADERA	1	ÚNICO	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	1	NO TIENE	1	ÚNICO	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	2	CONCRETO	1	ÚNICO	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	3	ACERO	1	ÚNICO	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	4	MIXTA	1	ÚNICO	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	5	MADERA	1	ÚNICO	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	1	NO TIENE	1	ÚNICO	3,000.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	2	CONCRETO	1	ÚNICO	3,000.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	3	ACERO	1	ÚNICO	3,000.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	4	MIXTA	1	ÚNICO	3,000.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	5	MADERA	1	ÚNICO	3,000.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	1	NO TIENE	1	ÚNICO	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	2	CONCRETO	1	ÚNICO	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	3	ACERO	1	ÚNICO	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	4	MIXTA	1	ÚNICO	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	5	MADERA	1	ÚNICO	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	2	REGULAR	1	NO TIENE	1	ÚNICO	3,350.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	2	REGULAR	2	CONCRETO	1	ÚNICO	3,350.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	2	REGULAR	3	ACERO	1	ÚNICO	3,350.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	2	REGULAR	4	MIXTA	1	ÚNICO	3,350.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	2	REGULAR	5	MADERA	1	ÚNICO	3,350.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	3	BUENO	1	NO TIENE	1	ÚNICO	3,500.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	3	BUENO	2	CONCRETO	1	ÚNICO	3,500.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	3	BUENO	3	ACERO	1	ÚNICO	3,500.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	3	BUENO	4	MIXTA	1	ÚNICO	3,500.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	3	BUENO	5	MADERA	1	ÚNICO	3,500.00

[Decreto 46]

III. Tabla de Valores Unitarios de Construcción:

Tipo	Calidad	Estado	Estructura	Uso	Tarifa
1 MODERNO	1 REGIONAL	1 MALO	1 NO TIENE	1 ÚNICO	450.00



1	MODERNO	1	REGIONAL	1	MALO	2	CONCRETO	1	UNICO	450.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	1	MALO	3	ACERO	1	UNICO	450.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	1	MALO	4	MIXTA	1	UNICO	450.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	1	MALO	5	MADERA	1	UNICO	450.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	2	REGULAR	1	NO TIENE	1	UNICO	750.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	2	REGULAR	2	CONCRETO	1	UNICO	750.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	2	REGULAR	3	ACERO	1	UNICO	750.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	2	REGULAR	4	MIXTA	1	UNICO	750.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	2	REGULAR	5	MADERA	1	UNICO	750.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	1	NO TIENE	1	UNICO	1,000.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	2	CONCRETO	1	UNICO	1,000.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	3	ACERO	1	UNICO	1,000.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	4	MIXTA	1	UNICO	1,000.00
1	MODERNO	1	REGIONAL	3	BUENO	5	MADERA	1	UNICO	1,000.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	1	MALO	1	NO TIENE	1	UNICO	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	1	MALO	2	CONCRETO	1	UNICO	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	1	MALO	3	ACERO	1	UNICO	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	1	MALO	4	MIXTA	1	UNICO	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	1	MALO	5	MADERA	1	UNICO	1,200.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	2	REGULAR	1	NO TIENE	1	UNICO	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	2	REGULAR	2	CONCRETO	1	UNICO	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	2	REGULAR	3	ACERO	1	UNICO	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	2	REGULAR	4	MIXTA	1	UNICO	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	2	REGULAR	5	MADERA	1	UNICO	1,800.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	3	BUENO	1	NO TIENE	1	UNICO	2,300.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	3	BUENO	2	CONCRETO	1	UNICO	2,300.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	3	BUENO	3	ACERO	1	UNICO	2,300.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	3	BUENO	4	MIXTA	1	UNICO	2,300.00
1	MODERNO	2	ECONÓMICO	3	BUENO	5	MADERA	1	UNICO	2,300.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	1	NO TIENE	1	UNICO	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	2	CONCRETO	1	UNICO	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	3	ACERO	1	UNICO	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	4	MIXTA	1	UNICO	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	1	MALO	5	MADERA	1	UNICO	2,500.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	1	NO TIENE	1	UNICO	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	2	CONCRETO	1	UNICO	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	3	ACERO	1	UNICO	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	4	MIXTA	1	UNICO	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	2	REGULAR	5	MADERA	1	UNICO	2,750.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	1	NO TIENE	1	UNICO	3,000.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	2	CONCRETO	1	UNICO	3,000.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	3	ACERO	1	UNICO	3,000.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	4	MIXTA	1	UNICO	3,000.00
1	MODERNO	3	MEDIO	3	BUENO	5	MADERA	1	UNICO	3,000.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	1	NO TIENE	1	UNICO	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	2	CONCRETO	1	UNICO	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	3	ACERO	1	UNICO	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	4	MIXTA	1	UNICO	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	1	MALO	5	MADERA	1	UNICO	3,200.00
1	MODERNO	4	SUPERIOR	2	REGULAR	1	NO TIENE	1	UNICO	3,350.00

**Reglamento de la Ley del Instituto para el Registro del
Territorio del Estado de Colima**

“ARTÍCULO 243.- Las construcciones se clasifican por su tipo como:

I. Antiguo.- aquellas construcciones que fueron construidas empleando materiales y métodos de construcción anteriores a 1950;

II. Moderno.- aquellas construcciones que fueron construidas con materiales y métodos de construcción posteriores a 1950, o aquellas que habiendo sido construidas con anterioridad, han sido renovadas con estos métodos;



III. Regional.- aquellas edificaciones cuyos elementos y materiales constructivos sean propios de la región y elaboradas por sus propios habitantes; y

IV. Industrial.- aquellas edificaciones construidas utilizando estructuras y techumbres livianas.”

“ARTÍCULO 244.- Las construcciones se clasifican atendiendo a su calidad, los acabados y materiales utilizados en ellas, tales como estructuras, complementos de estructuras, instalaciones básicas y especiales, recubrimientos interiores y exteriores, complementos, pisos, muebles sanitarios y gabinetes en:

I. Económico.- Aquellas construcciones, en las cuales se emplean materiales de bajo costo, acabados sencillos o exentas de acabados y se caracterizan por tener techumbres livianas con procesos constructivos sencillos;

II. Popular.- Aquellas construcciones, en las cuales se emplean materiales de bajo costo, acabados sencillos o exentas de acabados y se caracterizan por tener techos de losas macizas o bóvedas;

III. Medio.- Aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de buena calidad con terminados aceptables en cuanto a control de calidad se refiere;

IV. Superior.- Aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de muy buena calidad, acabados con accesorios especiales y terminados con buen control de calidad en la mayoría de sus partes; y

V. Lujo.- Aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de óptima calidad, acabados de elevado costo y ejecución, con muy buen control de calidad en todas sus partes tomando en cuenta los accesorios e instalaciones especiales.”

“ARTÍCULO 245.- Las construcciones pueden presentar estados de conservación siguientes:

I. Bueno.- Cuando ésta tiene sólo el desgaste normal ocasionado por el uso, haciendo lucir a la edificación en condiciones decorosas y se mantiene en buenas condiciones;

II. Regular.- Cuando la construcción mantiene a la edificación en funcionamiento, pero que al mismo tiempo ésta manifiesta deterioro; y

III. Malo.- Cuando la construcción carece por completo de los elementos mínimos de mantenimiento y se encuentra en estado deplorable, pero que a la vez conserva las características esenciales que hacen necesaria su rehabilitación.”

Bajo ese cariz, del análisis de las tablas se observa que en ellas se consignan valores unitarios de construcción para los ejercicios fiscales 2021⁵, 2022⁶, 2023⁷, 2024⁸ y 2025⁹, donde se establecen los diferentes tipos, calidades y estados de conservación que deben considerarse para determinar el valor catastral de los predios, además se advierte en las mismas que en la primera columna se clasifican los tipos de construcción en 6 categorías: a) moderno; b) regional; c) antiguo; d) industrial; e) especial; y, f) popular.

En lo que respecta a la segunda columna, se clasifica la calidad de la construcción en 5 categorías: 1) regional; 2) económico; 3) medio; 4) superior; y, 5) lujo. En la tercera columna, se clasifica el estado de conservación de la construcción en 4 categorías: a) malo; b) regular; c) bueno y, d) único.

Los Decretos 46, 228, 392 y 54, que corresponden a las tablas de valores de los ejercicios fiscales 2022, 2023, 2024 y 2025, contienen dos columnas adicionales, relativas a la estructura y uso, las cuales señalan: a) no tiene; b) concreto; c) acero; b) mixta; d) madera y 1 única respectivamente. En la última columna de todos los decretos de los ejercicios 2021 al 2025, consignan la tarifa que corresponde al inmueble respectivo.

34

Del análisis que hace la Sala del máximo tribunal del país de las definiciones de los conceptos de lujo, superior, media o económica en el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, advirtió la dificultad para clasificar determinada construcción en cada una de las categorías previstas, pues los parámetros que debe observar la autoridad administrativa para efecto de clasificar determinado bien por lo que hace a la calidad de los tipos básicos de construcción, no están establecidos en

⁵ Véase el sitio web: <https://periodicooficial.col.gob.mx/p/30122020/sup01/120123007.pdf>

⁶ Véase el sitio web: <https://periodicooficial.col.gob.mx/p/25122021/sup06/621122501.pdf>

⁷ Véase el sitio web: <https://periodicooficial.col.gob.mx/p/31122022/87/sup02/222123101.pdf>

⁸ Véase el sitio web: <https://periodicooficial.col.gob.mx/p/30122023/sup05/523123001.pdf>

⁹ Véase el sitio web: <https://periodicooficial.col.gob.mx/p/28122024/sup18/1824122801.pdf>

la norma, lo que genera incertidumbre e inseguridad jurídica al contribuyente, pues no se establecen en la ley los factores necesarios para determinar a qué categoría de calidad corresponde la edificación de que se trate, provocando que uno de los elementos de la contribución pueda ser elegido discrecionalmente por la autoridad administrativa. Lo mismo sucede con el estado de construcción respecto de los conceptos de a) bueno; b) regular; c) malo; y, d) único; los tipos de estructura de la construcción y los tipos de calidad de la construcción.

Al efecto, este Tribunal ha sostenido reiteradamente en diversos precedentes que las tablas de valores unitarios de construcción presentan un problema estructural que las vuelve jurídicamente inaplicables para clasificar un inmueble en alguna de sus categorías. En dichas tablas aparecen categorías como bueno, regular, malo, moderno, antiguo, industrial, provisional, económico, superior, lujo, o combinaciones semejantes, sin que exista definición normativa alguna que precise los parámetros técnicos que distinguen una categoría de otra; no se establece qué características materiales, antigüedad, calidad de materiales, tipo de estructura, estado de conservación o condiciones físicas deben verificarse para ubicar objetivamente un inmueble dentro de una categoría específica.

35

Luego, el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, impone a los mexicanos la obligación de contribuir para los gastos públicos de manera proporcional y equitativa, en los términos que dispongan las leyes. Este precepto constitucional incorpora el principio de legalidad tributaria, que exige que los elementos esenciales de toda contribución como son sujeto, objeto, base, tasa o tarifa y época de pago, se encuentren definidos de manera clara y expresa en la ley formal y materialmente válida, de modo que la autoridad hacendaria no actúe a su arbitrio, sino dentro de parámetros objetivos establecidos por el legislador.

Bajo esas consideraciones, en atención a que la garantía de legalidad tributaria exige que todos los elementos de la contribución se encuentren establecidos en una ley en sentido formal y material; y, por otra

parte, tal como se analizó en párrafos anteriores, los valores unitarios por metro cuadrado de construcción constituyen un elemento que incide en la base gravable del impuesto predial, por ser uno de los factores que se integran al cálculo del valor catastral, resulta lógico concluir que los criterios conforme a los cuales resulta aplicable uno y otro monto, también deben estar contenidos en la ley.

No obstante, del análisis de las tablas de valores unitarios de terreno y construcción del Municipio de Comala respecto de los ejercicios fiscales 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025, se obtiene que no fueron definidos los criterios para su aplicación, a efecto de determinar la tipología de construcción que corresponde a los inmuebles.

La ausencia de tales criterios legales deja al contribuyente en un estado de incertidumbre jurídica y otorga a la autoridad un margen de discrecionalidad incompatible con el principio de legalidad tributaria previsto en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, pues permite a la autoridad municipal asignar valores unitarios superiores sin un parámetro técnico verificable que justifique tal determinación.

36

Ante esa falta de definiciones normativas mínimas, la autoridad municipal no puede válidamente clasificar la construcción del inmueble en una categoría distinta al valor mínimo de la tabla aplicable; así lo ha determinado este Tribunal en resoluciones previas, y así lo ha sostenido el Tribunal Colegiado al resolver que, ante la falta de criterios técnicos objetivos, únicamente puede aplicarse el valor más bajo previsto en la tabla de construcción, por ser el único que no depende de una clasificación ilegal.

Debe enfatizarse que este criterio aplica exclusivamente a la tabla de valores unitarios de construcción, no a la tabla de terreno urbano. Esta última contiene parámetros verificables —zonas, sectores, polígonos y valores definidos— que no fueron controvertidos por la parte actora y cuya estructura normativa ha sido considerada válida por este órgano



jurisdiccional y por instancias federales. El problema de legalidad detectado se limita, por tanto, al componente de construcción del valor catastral.

En mérito de las consideraciones alcanzadas, este Tribunal determina que el estado de cuenta impugnado resulta **ilegal** porque no explica ni justifica la categoría constructiva asignada al bien inmueble con clave catastral [REDACTED], ni demuestra haber aplicado el valor unitario mínimo que constituye el único jurídicamente válido mientras la tabla municipal de construcción carezca de parámetros definidos que permitan clasificar objetivamente a los inmuebles, por tanto resulta viable declarar su **nulidad**.

Por tanto, cualquier nueva determinación sobre el impuesto predial que emita la autoridad municipal respecto del bien inmueble con clave catastral [REDACTED], deberá calcularse el valor de la construcción aplicando exclusivamente el valor unitario mínimo previsto en la tabla vigente, absteniéndose de utilizar categorías discrecionales o ambiguas.

37

En la inteligencia que el actor no controvertió expresamente que el bien inmueble con clave catastral [REDACTED] es un predio urbano edificado, con la superficie de terreno y la superficie de construcción que se señalan en el volante de información fiscal reclamado; por lo que, de conformidad con los principios de congruencia y litis cerrada, dichos elementos deben tenerse por firmes.

OCTAVO. Sentido de la decisión

La nulidad, conceptualizada en un sentido amplio, es la consecuencia de una declaración jurisdiccional que priva de todo valor a los actos que se desaparten de los requisitos de forma o fondo que dispongan las normas jurídicas que les sean aplicables o que se han originado en un procedimiento viciado.

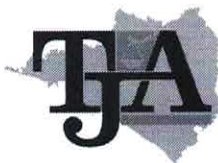
Así, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación contempla dos clases de nulidad: la absoluta, calificada en la práctica jurisdiccional como lisa y llana, que puede deberse a vicios de fondo, forma, procedimiento o, incluso, a la falta de competencia; y la nulidad para efectos, que normalmente ocurre en los casos en que hay una deficiencia formal en el acto impugnado o cuando el fallo impugnado se emitió al resolver un recurso administrativo en el que se violó el procedimiento, por lo que la autoridad quedará vinculada a subsanar la irregularidad procesal y a emitir una nueva cuando el motivo de la nulidad fue una deficiencia formal.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial:

Registro digital: 170684. Aislada. Materias(s): Administrativa. Novena Época. Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: Tomo XXVI, Diciembre de 2007. Tesis: P. XXXIV/2007. Página: 26

NULIDAD ABSOLUTA Y NULIDAD PARA EFECTOS EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SU ALCANCE DEPENDE DE LA NATURALEZA DE LA RESOLUCIÓN ANULADA Y DE LOS VICIOS QUE ORIGINARON LA ANULACIÓN.

La nulidad, entendida en un sentido amplio, es la consecuencia de una declaración jurisdiccional que priva de todo valor a los actos carentes de los requisitos de forma o fondo que marca la ley o que se han originado en un procedimiento viciado. Ahora bien, la ley contempla dos clases de nulidad: la absoluta, calificada en la práctica jurisdiccional como lisa y llana, que puede deberse a vicios de fondo, forma, procedimiento o, incluso, a la falta de competencia, y la nulidad para efectos, que normalmente ocurre en los casos en que el fallo impugnado se emitió al resolver un recurso administrativo; si se violó el procedimiento la resolución debe anularse, la autoridad quedará vinculada a subsanar la irregularidad procesal y a emitir una nueva; cuando el motivo de la nulidad fue una deficiencia formal, por ejemplo, la ausencia de fundamentación y motivación, la autoridad queda constreñida a dictar una nueva resolución fundada y motivada. En esa virtud, la nulidad lisa y llana coincide con la nulidad para efectos en la aniquilación total, la desaparición en el orden jurídico de la resolución o acto impugnado, independientemente de la causa específica que haya originado ese pronunciamiento, pero también existen diferencias, según sea la causa de anulación, por ejemplo, en la nulidad lisa y llana la resolución o acto quedan nulificados y



no existe la obligación de emitir una nueva resolución en los casos en que no exista autoridad competente, no existan fundamentos ni motivos que puedan sustentarla o que existiendo se hayan extinguido las facultades de la autoridad competente; sin embargo, habrá supuestos en los que la determinación de nulidad lisa y llana, que aunque no constriñe a la autoridad tampoco le impedirá a la que sí es competente que emita la resolución correspondiente o subsane el vicio que dio motivo a la nulidad, ya que en estas hipótesis no existe cosa juzgada sobre el problema de fondo del debate, es decir, solamente la nulidad absoluta o lisa y llana que se dicta estudiando el fondo del asunto es la que impide dictar una nueva resolución, pues ya existirá cosa juzgada sobre los problemas de fondo debatidos.

Atendiendo al tipo de vicio, deficiencia o irregularidad que se advierta, sea de fondo, forma o procedimiento, con fundamento en el artículo 118 de la Ley de Justicia Administrativa, el Tribunal puede en la sentencia declarar la nulidad lisa y llana del acto o resolución impugnado o, en su caso, la nulidad del acto o resolución para determinados efectos, precisando la forma y términos en que la autoridad debe cumplir, pudiendo también ordenarse la reposición de algún acto o procedimiento. Asimismo, puede reconocerse a la parte actora, cuando así proceda, la existencia de un derecho subjetivo y establecer el cumplimiento de la obligación correlativa, así como restituirle en el uso y goce de los derechos afectados o desconocidos.

Por tanto, a efecto de salvaguardar el derecho de tutela judicial efectiva de la accionante, la cual supone el acceso a la jurisdicción y obtención de una sentencia sobre el fondo de la cuestión planteada y su cabal ejecución, con fundamento en los artículos 118 de la Ley de Justicia Administrativa, es procedente declarar la **nulidad lisa y llana** del estado de cuenta reclamado que contiene la determinación de impuesto predial del bien inmueble identificado con la clave catastral [REDACTED], ya que éstos adolecen de vicios sustanciales que trascienden al fondo y transgreden los principios de legalidad y seguridad jurídica en materia tributaria.

Sin que la nulidad decretada implique la extinción de la obligación del actor de contribuir con el impuesto predial; máxime que en observancia

a lo establecido en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la parte actora se encuentra obligada a contribuir a los gastos públicos de manera proporcional y equitativa en los términos que dispongan las leyes.

En consecuencia, **quedan a salvo las facultades** de la Tesorería del Ayuntamiento de Comala para que, en observancia a las exigencias desarrolladas en el presente fallo, en su caso, emita una nueva determinación por el concepto de impuesto predial correspondientes a cada ejercicio 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025, con la siguiente metodología obligatoria y motivación reforzada: (i) mantener incólume el valor del terreno conforme al Valor Unitario de Terreno (VUT) aplicable a la zona y sector catastral del predio en cada ejercicio; y (ii) determinar el valor de construcción multiplicando los metros cuadrados edificados asentados en catastro por la tarifa mínima prevista en la Tabla de Valores de Construcción, al ser el parámetro objetivo y menos gravoso frente a la indeterminación de criterios de clasificación.

40

La suma de ambos arrojará el valor catastral; sobre éste se aplicará la tarifa del artículo 13 de la Ley de Hacienda del Municipio de Comala, con la exposición aritmética visible de rangos, cuota fija (convertida a pesos) y tasa marginal.

Robustece lo anterior, el criterio orientador siguiente:

Época: Décima Época. Registro: 2004366. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXIV, Septiembre de 2013, Tomo 3. Materia(s): Constitucional. Tesis: I.3o.C.30 K (10a.). Página: 2431.

ACCESO A LA TUTELA JUDICIAL. LA OBLIGACIÓN DE RESPETAR ESE DERECHO HUMANO SUPONE LOGRAR UNA SENTENCIA ÚTIL Y JUSTA.

La posición de las autoridades de amparo, en el ámbito de su competencia, no pueden tener un papel pasivo ante la pretensión de la persona de que se evalúe en la instancia de amparo si ha existido o no respeto al derecho de acceso a la tutela judicial efectiva, sino que en términos de lo previsto en el artículo 1o. de la Constitución Federal, deben respetar, proteger y garantizar los



derechos humanos del quejoso, lo cual exige un análisis más flexible de los presupuestos sobre los que se ejerce el acceso a la tutela judicial, por lo que cuando aquélla es denegada u obstaculizada, deberá atender a si ello propicia una infracción de ese derecho humano, no solamente cuando resulte obvia, innegable e indiscutible, sino cuando el arbitrio judicial que refleja la aplicación de la norma o la motivación de la valoración de la prueba civil sea el más estricto y el menos adecuado para lograr una sentencia completa e imparcial, lo que presuponen que sea útil y justa, para lograr la protección más amplia de las personas. De este modo, basta que el acto reclamado y sus consecuencias aparezcan en forma objetiva y a partir del análisis jurídico del caso, que constituyen una violación al núcleo del derecho protegido para que resulte de inmediato la obligación de protegerlo y garantizarlo para que cese la situación de afectación a los derechos de la persona. En ese contexto, frente al derecho de las personas de exigir el respeto a un derecho, a través del acceso a la tutela judicial, a la autoridad competente, corresponde respetar, proteger y garantizar ese derecho de la manera que permita que aquéllos puedan ser cumplidos y puedan darse las condiciones de la tutela judicial solicitada.

Metodología de recálculo aplicable (fórmula y parámetros obligatorios)

Para los ejercicios fiscales 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025 del Municipio de Comala, este Tribunal fija como metodología obligatoria de recalcu la siguiente:

1) El componente terreno se determina con el Valor Unitario de Terreno (VUT) previsto en la Tabla de Valores de Terreno aplicable al sector y zona catastral del predio, multiplicado por la superficie de terreno asentada en catastro para el ejercicio de que se trate.

2) El componente construcción se determina aplicando, en todos los casos, la tarifa mínima de \$150.00 (ciento cincuenta pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado prevista en las Tablas de Valores de Construcción de cada ejercicio, multiplicada por la superficie edificada registrada en catastro para el ejercicio correspondiente.

Lo anterior porque, si bien subsiste la Tabla, el vicio de indeterminación en los criterios de clasificación de la construcción impide

emplear categorías discrecionales distintas de la menor cuantía; por ello, la tarifa mínima opera como parámetro objetivo y menos gravoso hasta en tanto el legislador local corrija el defecto normativo.

Con base en ello, el Valor Catastral de cada ejercicio se obtendrá con la fórmula:

$$\text{Valor Catastral (año N)} = [\text{VUT_terreno_ (año N)} \times \text{A_terreno_ (año N)}] + [\$150.00 \times \text{A_construcción_ (año N)}]$$
 donde: VUT_terreno_(año N) = valor unitario de terreno urbano aplicable a la zona/sector del predio conforme a la Tabla vigente por subsistencia legal; A_terreno_(año N) = superficie de terreno (m²) asentada en catastro; A_construcción_(año N) = superficie construida (m²) asentada en catastro.

VUT_terreno_(año N) = Valor Unitario de Terreno vigente en el ejercicio. Es el precio por metro cuadrado de terreno que fija la tabla para la zona/sector donde está el predio.

42

A_terreno_(año N) = Área de terreno, es decir, la superficie de terreno del predio medida en metros cuadrados (m²), que consta en catastro.

A_construcción_(año N) = Área de construcción, es decir, la superficie edificada del predio medida también en m², registrada en catastro.

\$150.00 = la tarifa mínima de la Tabla de Construcción de cada ejercicio fiscal, aplicada por cada metro cuadrado construido.

Entonces:

Multiplicamos el valor unitario de terreno (VUT) × superficie de terreno (A_terreno).



Multiplicamos la tarifa mínima de construcción (\$150) × superficie construida (A_construcción).

Sumamos ambos resultados → y eso nos da el valor catastral.

Determinado el Valor Catastral, el Impuesto Predial (año N) se calculará conforme al artículo 13 de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala: i) ubicar el valor catastral en el rango de "Base Gravable"; ii) convertir a pesos la cuota fija expresada en UMA del rango correspondiente; iii) calcular el excedente sobre el límite inferior por la tasa marginal del rango; y iv) sumar la cuota fija (ya en pesos) más el excedente para obtener el impuesto anual.

Debe precisarse que no resulta procedente el cobro de recargos, multas ni honorarios de notificación, toda vez que dichos conceptos se generaron a partir de una determinación incorrecta de la base gravable y, por tanto, carecen de causa legal. Además, al haberse efectuado los pagos de manera voluntaria y sin mediar requerimiento coactivo, no se actualiza mora ni infracción administrativa imputable al contribuyente.

43

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 118 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima y 66 del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima, es de resolverse y

SE RESUELVE:

PRIMERO. Se declara la **nulidad** del estado de cuenta identificado con folio [REDACTED], que contiene el cobro del crédito fiscal por concepto de impuesto predial y sus accesorios del bien inmueble identificado con clave catastral [REDACTED], respecto de los ejercicios fiscales 2021 a 2025; en los términos y por las razones precisadas en esta sentencia.

SEGUNDO. Quedan **a salvo** las facultades de la Tesorería del Ayuntamiento de Comala, para que, en su caso, respecto de los ejercicios fiscales 2021 al 2025, emita nuevas determinaciones con su correspondiente motivación técnica y jurídica, ajustándose a la metodología fijada en el considerando octavo: (i) conservar el valor de terreno conforme al VUT de la Tabla de Terreno aplicable a la zona y sector catastral correspondientes; y (ii) calcular el valor de construcción aplicando, en todos los casos, la tarifa mínima por metro cuadrado prevista en la Tabla de Valores de Construcción por cada ejercicio, multiplicada por la superficie edificada registrada en catastro para cada ejercicio. Sobre el valor catastral resultante, deberá aplicarse la tarifa del artículo 13 de la Ley de Hacienda del Municipio de Comala, mostrando las operaciones aritméticas (rango, cuota fija convertida a pesos y excedente por tasa). en la que aplique exclusivamente el valor unitario mínimo previsto en la *tabla de valores de construcción vigente*, al ser el único compatible con el principio de legalidad tributaria.

TERCERO. Se **vincula** a la Tesorería del Ayuntamiento de Comala al inmediato y diligente cumplimiento de esta resolución, apercibida que de no hacerlo se podrá hacer acreedora a los medios de apremio y, en su caso, a las sanciones previstas en la ley.

44

Notifíquese como en derecho proceda.

Así, lo resolvieron por unanimidad y firman las magistradas y los magistrados 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



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

MAGISTRADO

**ANDRÉS GERARDO
GARCÍA NORIEGA**

MAGISTRADO

**FRANCISCO MIGUEL
URZUA BORJAS**

MAGISTRADA

**MÓNICA LILIANA
CAMPOS MAGAÑA**

MAGISTRADA

**NORMA ARACELI
CARRILLO ASCENCIO**

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS

ERIKA ZUGHEY PEÑA LLERENAS

La presente hoja de firmas corresponde a la sentencia emitida por el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima el día **veintiocho** de **mayo** de **dos mil veintiséis**, recaída dentro del expediente contencioso administrativo identificado bajo la clave **TJA-997/2025-Y**.



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: