



Leyenda de clasificación en modalidad confidencial

En cumplimiento al dispositivo 63 de los Lineamientos en materia de Clasificación y desclasificación de información, así como para elaborar versiones públicas se indica lo siguiente:

Nombre del área administrativa	PRIMERA SALA
Identificación del documento	Juicio Contencioso Administrativo (EXP.666/2017/1ª-IV)
Las partes o secciones clasificadas	Nombre de apoderado legal, nombre de tercero, cédula profesional, ubicaciones de inmuebles y folios catastrales.
Fundamentación y motivación	Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley Número 316 de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; trigésimo octavo, quincuagésimo sexto, quincuagésimo séptimo, y sexagésimo tercero de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de las Versiones Públicas. Son datos personales que únicamente pueden ser revelados con autorización de sus titulares que fueron otorgados únicamente para finalidades de trámite y desahogo del procedimiento contencioso administrativo.
Firma del Secretario de Acuerdos:	Lic. Luis Alejandro Tlaxcalteco Tepetla. 
Fecha y número del acta de la sesión del Comité	25 de marzo de 2021 ACT/CT/SO/03/25/03/2021

Juicio Contencioso Administrativo:
666/2017/1ª-IV.

Actor: Pacnav de Veracruz S.A. de C.V.

Autoridades demandadas: Tesorera Municipal y Subdirección de Catastro del Ayuntamiento de Boca del Río, Veracruz.

XALAPA-ENRÍQUEZ, VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, A ONCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.

Sentencia en la que se resuelve declarar la nulidad lisa y llana de las resoluciones administrativas impugnadas, así como la nulidad para efectos de los actos administrativos originalmente recurridos.

GLOSARIO.

Código: Código número 14 de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

RESULTANDOS.

1. Antecedentes del caso.

El dos de octubre de dos mil diecisiete la persona moral “Pacnav de Veracruz” Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A. de C.V.), a través de su apoderado general para pleitos y cobranzas **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.**, impugnó las resoluciones del uno y cuatro de septiembre de dos mil diecisiete recaídas al recurso de revocación número 01/2017, así como los actos inicialmente recurridos, esto es, el oficio DCAT 185/2017 del veinticinco de julio de dos mil diecisiete y los certificados de valor catastral.

Como autoridades demandadas señaló a la Tesorería Municipal y a la Subdirección de Catastro, ambas del Ayuntamiento de Boca del Río, Veracruz.

El veintisiete de octubre de dos mil diecisiete fue admitida la demanda interpuesta y las pruebas que resultaron ofrecidas conforme con el Código, además, se ordenó emplazar a las autoridades para que dieran contestación a la demanda, lo cual hicieron por separado mediante escritos¹ recibidos el doce de enero de dos mil dieciocho.

El cinco de febrero de dos mil diecinueve tuvo verificativo la audiencia² de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 320 del Código, en la que se desahogaron y recibieron las pruebas ofrecidas, y se tuvieron por rendidos los alegatos de las autoridades³ y de la parte actora⁴.

Una vez concluida, mediante acuerdo de esa misma fecha se ordenó turnar para resolución, la que se emite en los términos que se exponen a continuación.

2. Cuestiones a resolver.

Se resumen a continuación las cuestiones planteadas por las partes, en la medida necesaria para la resolución que se emite.

Como cuestión previa, la **parte actora** calificó de ilegal la notificación relativa a las resoluciones del uno y cuatro de septiembre de dos mil diecisiete pues, a su juicio, incumplió con lo dispuesto en el artículo 37, fracción I y tercer párrafo del Código, en relación con el artículo 46 del Reglamento de Procedimientos Administrativos para el Municipio de Boca del Río.

Lo anterior porque en el instructivo de notificación no fueron circunstanciados el nombre, cargo y firma del diligenciador que se ostentó como funcionario adscrito al Ayuntamiento de Boca del Río, ni la

¹ Fojas 198 a 211 y 308 a 321.

² Fojas 909 a 914.

³ Foja 881 a 885 del Expediente

⁴ Foja 886 a 908.

forma en la que se cercioró de encontrarse en el domicilio a notificar, ni cómo se enteró de que el representante legal de la persona moral se encontraba o no en el lugar, dado que no medió citatorio de espera para el día y hora hábil siguiente.

Señaló que tampoco fueron circunstanciados los datos relativos a la persona con quien se entendió la diligencia, nombre y cargo y si conocía o no a la persona moral "Pacnav de Veracruz" S.A. de C.V., ni se indicó qué resoluciones se notificaban, ya que únicamente se transcribió la emitida el cuatro de septiembre de dos mil diecisiete y, a pesar de ello, también fue entregada la emitida el uno del mismo mes y año.

Así, concluyó que el notificador no asentó la razón de todas y cada una de las circunstancias observadas en la diligencia de notificación de las resoluciones del uno y cuatro de septiembre de dos mil diecisiete, de modo que no cumplió con las formalidades previstas y, por consiguiente, solicitó que se le tenga por conocedor de las resoluciones impugnadas en la fecha en que se presentó la demanda ante este Tribunal.

Por otra parte, en su **primer** concepto de impugnación señaló que la resolución del uno de septiembre de dos mil diecisiete es ilegal en tanto que no se encuentra firmada por la Tesorera Municipal del Ayuntamiento de Boca del Río, quien supuestamente la emitió.

Refirió que la resolución del cuatro de septiembre de dos mil diecisiete sí se encuentra signada con firma autógrafa, sin embargo, aseveró que se trata de una resolución ajena y distinta en todas sus partes a la emitida el uno del mes y año en mención.

En su **segundo** concepto de impugnación argumentó que es ilegal la resolución del cuatro de septiembre de dos mil diecisiete, pues vulnera lo dispuesto en los artículos 9 y 157 del Reglamento de Procedimientos Administrativos para el Municipio de Boca del Río, así como el artículo 8 del Código, habida cuenta que la autoridad omitió indicar el plazo legal y los medios de defensa que resultaba procedente interponer en contra de dicha resolución.

Como **tercer** concepto de impugnación, señaló que la resolución del cuatro de septiembre de dos mil diecisiete resulta contraria a derecho en razón de que no debió desechar el recurso de revocación presentado el dieciocho de agosto de dos mil diecisiete, sino que debió substanciarlo y resolverlo conforme con lo dispuesto con el Código y el Reglamento de Procedimientos Administrativos para el Municipio de Boca del Río.

Aunado a ello, cuestionó la consideración de la autoridad hacendaria municipal visible en la foja veintiséis de la resolución impugnada, pues en ella se mencionó que existía una diversa resolución del veinticuatro de julio de dos mil diecisiete, la cual había sido notificada el veinticinco del mismo mes y año. Sin embargo, la parte actora negó conocer la resolución indicada, así como que ésta le haya sido legalmente notificada.

En cambio, aclaró que las actuaciones controvertidas mediante el recurso de revocación fueron el oficio DCAT 185/2017 del veinticinco de julio de dos mil diecisiete, así como las cédulas de notificación catastral, resoluciones que fueron ilegalmente notificadas el dos de agosto de dos mil diecisiete.

En ese entendido, si tales actuaciones fueron notificadas el dos de agosto de dos mil diecisiete, el plazo de quince días para interponer el recurso de revocación previsto en el artículo 227 del Reglamento de Procedimientos Administrativos para el Municipio de Boca del Río, en relación con el artículo 261 del Código, feneció el veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete. Luego, si el recurso lo interpuso el dieciocho de agosto del año en mención, consideró incuestionable que éste se encontró interpuesto en tiempo y forma y, por tanto, es incorrecto que la autoridad lo desechara por extemporáneo.

En el **cuarto** concepto de impugnación acusó la omisión de las autoridades de realizar la valoración legal y adecuada de los avalúos elaborados por el arquitecto **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una**

persona física., con cédula profesional número **Eliminado: datos personales.**
Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física., ofrecidos como prueba, correspondientes a los inmuebles ubicados **Eliminado: datos personales.**
Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. siguientes:

- **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. Número 11, Lote 1.||**
- **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. Felipe Ángel López Galindo** **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. Manuel Ordaz Martínez** **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. la Calle Quinta Málaga, manzana 1, de la Colonia Quintas de Al Andalus con números y lotes** **Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos**

Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. Número 43, Lote 5.||

- Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física. Número 83, Lote 10.||
- Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁵⁹⁵ Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁸³, lote 10 Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁵⁹⁶ Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁹⁹, lote 12 Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁵⁹⁷ Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de



información que hace identificada o identificable a una persona física.¹¹, lote 1^{Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.}⁵⁹⁸^{Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.}⁴³, lote 5^{Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.}⁸³, lote 10^{Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.}⁹⁹, lote 12^{Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.}¹¹, lote 1^{Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.}⁴³, lote 5^{Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o}

identificable a una persona física. Felipe Ángel López Galindo Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁵⁹⁵ Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁸³, lote 10 Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁵⁹⁶ Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁹⁹, lote 12 Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁵⁹⁷ Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.¹¹, lote 1 Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o

identificable a una persona física.⁵⁹⁸Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁴³, lote 5Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.¹¹**Iliana Yaneth Tuyub Gutiérrez**Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁸³, lote 10Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁹⁹, lote 12Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.¹¹, lote 1Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o identificable a una persona física.⁴³, lote 5Eliminado: datos personales. Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz, por tratarse de información que hace identificada o

identificable a una persona física. Felipe Ángel López Galindo||, respecto de los cuales la Subdirectora de Catastro no emitió pronunciamiento alguno.

Al respecto, el artículo 150 del Código dispone que con el escrito inicial se deberán ofrecer pruebas siempre que la naturaleza del asunto así lo exija y lo prescriban las normas, así como que la autoridad acordará dentro de los tres días siguientes sobre la iniciación del procedimiento y, en su caso, sobre la admisión de las pruebas ofrecidas.

En ese entendido y dado que la petición de “Pacnav de Veracruz” era tendente a producir un acto de la administración pública municipal, la autoridad debió dar inicio a un procedimiento administrativo con las formalidades previstas en el Código, entre ellas, las relativas a las pruebas ofrecidas por el interesado.

De ahí que sea injustificada la omisión de la Subdirectora de Catastro de pronunciarse sobre los avalúos ofrecidos por la parte actora, la cual se suma a la insuficiente motivación a la que se ha hecho referencia.

Por su parte, al emitir las cédulas del veintiséis de julio de dos mil diecisiete no expuso los motivos que tuvo en consideración para establecer los nuevos valores catastrales que se describen en el hecho ocho de esta sentencia.

En las relatadas condiciones, resulta que aun cuando en el oficio DCAT 185/2017 sí fueron expuestos algunos datos acerca de la determinación de la autoridad, éstos no fueron suficientes para que el particular comprendiera por qué se estimó improcedente su solicitud de revaluación catastral; mientras que en las cédulas catastrales del veintiséis de julio de dos mil diecisiete no fueron expuestas las razones que permitieran al particular conocer cómo fueron calculados los valores que fueron asignados a sus inmuebles.

Así, dado que la insuficiente motivación trasciende en una indebida fundamentación y motivación, lo procedente sería, con fundamento en el artículo 326, fracción IV del Código, declarar la nulidad lisa y llana del oficio DCAT 185/2017 del veinticinco de julio de dos mil diecisiete.

No obstante, al derivar los actos impugnados de una petición de la parte actora que no debe quedarse sin resolver, lo pertinente es declarar su nulidad para efectos de que la Subdirectora de Catastro emita una nueva respuesta a la solicitud que le fue planteada, lo cual deberá realizar de manera suficientemente fundada y motivada.

Ahora, en cuanto a las cédulas catastrales del veintiséis de julio de dos mil diecisiete, dada la falta de motivación en la que incurrió la Subdirectora de Catastro, procede declarar su nulidad con fundamento en el artículo 326, fracción II del Código para el efecto de que la autoridad emita nuevamente las cédulas pero, esta vez, informe a la parte actora las razones y circunstancias que sustentan los valores catastrales asignados.

Se considera así dado que esta Sala no puede sustituir a la autoridad administrativa para fijar el valor catastral que deben tener los inmuebles, toda vez que no cuenta con los elementos suficientes para determinar los aspectos contemplados en el artículo 13⁵ del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Veracruz.

Finalmente, se aclara a la parte actora que no le asiste la razón cuando sostiene que conforme con el artículo 48⁶ de la Ley de Catastro, es ilegal que se le determine un valor catastral superior al que muestran los avalúos comerciales que ofreció como prueba.

Es así porque lo dispuesto en el referido precepto legal no implica que la autoridad catastral no pueda establecer un valor distinto al que la parte actora estima como valor de mercado.

⁵ Artículo 13. La valuación y reevaluación catastral comprenderá los siguientes aspectos:

- I. La clasificación del suelo en urbano, suburbano o rural;
- II. La clasificación de las construcciones por cada piso o nivel, conforme a la Tabla de Valores Unitarios de Construcción vigente;
- III. La aplicación de los valores catastrales unitarios del suelo y construcción vigentes o en su caso, los valores unitarios provisionales;
- IV La aplicación, si procede, de los coeficientes de mérito o demérito, y,
- V. El cálculo de los valores catastrales de suelo, de construcción y catastral total del predio.

⁶ Artículo 48. Los valores catastrales unitarios de suelo y para las construcciones, deberán equipararse a los valores de mercado de los bienes inmuebles.

Para dilucidar lo que debe entenderse por dicho precepto, conviene remitirse a las consideraciones de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 111/2005, en donde revisó el artículo 18 de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León (disposición análoga al artículo 48 de la Ley de Catastro del Estado de Veracruz) en relación con el artículo 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y sostuvo:

“Precisado lo anterior, debe decirse que el artículo 18 de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León, no contraviene lo dispuesto en el artículo quinto transitorio del decreto de reformas al artículo 115, fracción IV, constitucional, publicado en el Diario Oficial de la Federación, de veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, ya que si bien esa disposición prevé la equiparación del valor catastral con el valor de mercado de los inmuebles, también lo es que esa hipótesis debe interpretarse conforme a las disposiciones del ordenamiento del que forma parte, del que se desprende que el legislador estableció un procedimiento para el cálculo del valor catastral que se basa en los valores unitarios de suelo y de construcción que aprueba el Congreso del Estado, a propuesta de los Ayuntamientos, en términos de lo ordenado en la reforma constitucional.

Esto es así, porque una de las razones que inspiró al Constituyente Federal a emitir el artículo quinto transitorio transcrito, fue la de crear las condiciones necesarias para que el valor catastral que se utiliza para la determinación de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, dejara de ser inferior al valor de mercado o comercial de los inmuebles, esto es, su finalidad fue la de evitar que el cálculo de dichos valores catastrales continuara rezagado respecto de los valores de mercado, de ahí que ordenara que las Legislaturas de los Estados debían adoptar las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios del suelo sean equiparables a los valores de mercado.

(...)

Por lo mismo, lo dispuesto en el artículo 18 no debe interpretarse en el sentido de que los valores catastrales y de mercado son iguales, pues eso es tanto como desconocer la naturaleza cambiante de éstos, es decir, no se debe interpretar de manera

limitada sino conforme a las disposiciones de la propia ley de la que forma parte, de ahí que si bien sólo prevé la equiparación del valor catastral al de mercado, también lo es que con ello se pretende expresar que el valor catastral que se establece siguiendo las reglas del artículo 17, se calcula en función del valor de mercado de los bienes inmuebles, esto es, que el mecanismo para obtener el valor catastral contiene inmerso el valor comercial o de mercado de los inmuebles, al tomar como referencia los valores unitarios de suelo o de construcción que autoriza el Congreso Local, a propuesta de los Ayuntamientos, de ahí que el legislador expresara que dichos valores son equiparables, pues el valor catastral atiende al valor de mercado.

Asimismo, es importante señalar que si bien en el artículo 18 de la Ley del Catastro se establece que el valor catastral es el equiparable al valor de mercado para todos los efectos legales, esto también debe entenderse acotado a lo dispuesto en el propio ordenamiento, toda vez que, como ya se precisó, con ese enunciado el legislador quiso expresar que el primero de los valores atiende al valor de mercado o comercial de los inmuebles, pero no significa que el legislador haya pretendido que los valores catastrales y de mercado sean iguales, pues su propia naturaleza no lo permite, de ahí que debe concluirse que la aplicación de ese enunciado se limita a los efectos de la propia Ley del Catastro.”

El subrayado es añadido.

En esos términos, se entiende que el artículo 48 de la Ley de Catastro del Estado de Veracruz no implica que el valor catastral deba ser el mismo que el valor de mercado, sino que el valor catastral contiene inmerso el valor de mercado.

Esta interpretación se robustece con el artículo 50, fracción I de la Ley referida, en donde se dispone que las Tablas de Valores Unitarios deben encontrarse sustentadas en estudios de mercado de bienes inmuebles, así como de equipamiento e infraestructura de la localidad para la cual se presentan.

Luego, si el valor catastral de un inmueble es el resultado de la aplicación de las Tablas de Valores Unitarios tal como se prevé en el artículo 36 de la Ley en cita, y dichas Tablas se encuentran sustentadas en estudios

de mercado de bienes inmuebles, es válido sostener, en la misma forma que lo hizo la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que el valor catastral atiende al valor de mercado, lo que resulta ajustado a lo ordenado en el artículo 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Así, derivado de lo erróneo de la interpretación de la parte actora, se concluye que es infundado su argumento en el que refirió una transgresión al artículo 48 de la Ley Catastral.

Derivado de lo resuelto hasta este punto, esta Sala considera pertinente prescindir del estudio de las restantes cuestiones planteadas por la parte actora puesto que no le deparan un mayor beneficio al alcanzado, aunado a que es necesario que la autoridad le proporcione las razones o motivos que tuvo en consideración al establecer los valores catastrales de sus inmuebles, a fin de que pueda controvertirlos.

V. Fallo.

En conclusión, ante los vicios de motivación que contienen tanto el oficio DCAT 185/2017 del veinticinco de julio de dos mil diecisiete como las cédulas catastrales del veintiséis de julio de ese año, lo procedente es declarar su nulidad para efectos de que la Subdirectora de Catastro:

- a) Emita una nueva respuesta a la solicitud de revaluación que le fue planteada mediante escrito del seis de julio de dos mil diecisiete, lo cual deberá realizar de manera suficientemente fundada y motivada.
- b) Emita nuevamente las cédulas catastrales del veintiséis de julio de dos mil diecisiete pero, esta vez, informe a la parte actora las razones y circunstancias que sustentan los valores catastrales asignados.

Acciones que deberá realizar en el plazo de tres días hábiles contados a partir de que adquiera firmeza legal esta sentencia, de conformidad con el artículo 41 del Código.

RESOLUTIVOS.

PRIMERO. Se declara la **nulidad lisa y llana** de las resoluciones administrativas de fechas uno y cuatro de septiembre de dos mil diecisiete.

SEGUNDO. Se declara la **nulidad** del oficio DCAT 185/2017 del veinticinco de julio de dos mil diecisiete y de las cédulas catastrales del veintiséis de julio de ese año, **para los efectos** precisados en esta sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LA PARTE ACTORA, POR OFICIO A LAS AUTORIDADES DEMANDADAS Y PUBLÍQUESE EN EL BOLETÍN JURISDICCIONAL. Así lo resolvió y firmó Pedro José María García Montañez, Magistrado de la Primera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Veracruz, ante Luis Alejandro Tlaxcalteco Tepetla, Secretario de Acuerdos, quien autoriza y firma. **DOY FE.**

PEDRO JOSÉ MARÍA GARCÍA MONTAÑEZ
Magistrado

LUIS ALEJANDRO TLAXCALTECO TEPETLA
Secretario de Acuerdos