Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco

EXPEDIENTE: 686/2026
RECURSO: APELACIÓN
SALA DE ORIGEN: QUINTA
JUICIO EN LÍNEA: 3114/2024
ACTORA: [No.22]_ELIMINADO_el_nombre_completo_[1]. (RECURRENTE).
DEMANDADA: DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.
MAGISTRADO PONENTE: AVELINO BRAVO CACHO
SECRETARIO PROYECTISTA: FABIAN VILLASEÑOR RIVERA

GUADALAJARA, JALISCO, 23 VEINTITRÉS DE SEPTIEMBRE DEL 2026 DOS MIL VEINTISÉIS.

V I S T A S, las constancias digitales del expediente electrónico que obran en el **Sistema Integral de Administración de Juicios de este Tribunal** para resolver el **recurso de apelación** interpuesto por [No.1]_ELIMINADO_el_nombre_completo_[1], con el carácter de apoderado legal de [No.2]_ELIMINADO_el_nombre_completo_[1], en lo sucesivo **"la actora"**, en contra de la **sentencia definitiva** del **8 ocho de diciembre del 2025 dos mil veinticinco**, pronunciada por la Magistrada de la **Quinta** Sala Unitaria de este Tribunal dentro del **juicio administrativo en línea 3114/2024** de su índice, y;

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado vía electrónica ante este Tribunal el **8 ocho de enero del 2026 dos mil veintiséis**, **"la actora"** interpuso **recurso de apelación** en contra de la sentencia definitiva señalada en el párrafo que antecede.

2. Mediante acuerdo del **30 treinta de enero del 2026 dos mil veintiséis**, la Sala de origen tramitó el recurso de apelación y corrió traslado a las autoridades demandadas para que expresaran lo que a su derecho conviniera, lo cual ocurrió, como se desprende del diverso acuerdo del 24 veinticuatro de febrero del mismo año.

3. A través del **oficio 157/2026-PF** suscrito por la Magistrada de la **Quinta** Sala Unitaria, recibido por la Secretaría General de Acuerdos de este Tribunal el **24 veinticuatro de febrero del 2026 dos mil veintiséis**, se dejaron a disposición en el sistema de juicios en línea las constancias electrónicas del **juicio en línea 3114/2024** antes referido.

4. En la **Quinta** Sesión Ordinaria de la Sala Superior de este Tribunal del **18 dieciocho de marzo del 2026 dos mil veintiséis**, se ordenó registrar el asunto bajo el número de expediente **686/2026**, designándose como Ponente al Magistrado Avelino Bravo Cacho, en los términos del artículo 93 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, recibiendo la Ponencia las constancias electrónicas el **19 diecinueve de marzo del presente año**, como se desprende al reverso del **oficio 2519/2026**

signado por el Secretario General de Acuerdos, mediante el cual informa de lo anterior, por lo que se procede a resolver el presente recurso, y

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

5. Competencia: Esta Sala Superior es **competente** para conocer y resolver el presente recurso de apelación conforme a lo previsto por los artículos 65 y 67 de la Constitución Política; 7 y 8 numeral 1, fracciones I y XVII de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa; 25 fracciones II y IX, y 26, ambos del Reglamento Interno de este Tribunal, así como 1, 2, del 96 al 102 y del 115 al 131 todos de la Ley de Justicia Administrativa, y segundo transitorio del decreto 27996/LXII/20 del Congreso del Estado, todas estas normas del Estado de Jalisco y los "Lineamientos para la Sustanciación del Juicio en Línea" emitidos por acuerdo de esta Sala Superior número **ACU/SS/82/18/O/2021**, del cinco de noviembre del dos mil veintiuno, y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el dieciocho de noviembre del dos mil veintiuno.

6. Oportunidad: La sentencia recurrida fue notificada a **"la actora"** mediante **ingreso al sistema electrónico** el **12 doce de diciembre del 2025 dos mil veinticinco**, surtiendo sus efectos el **5 cinco de enero del presente año**, iniciando el plazo de **5 cinco días** el **día siguiente** y feneciendo el **12 doce de enero del 2026 dos mil veintiséis**, por lo que al haberse interpuesto el recurso que nos ocupa dentro del término previamente citado, se concluye que es **oportuna** su presentación de conformidad con el artículo 99 primer párrafo de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.

7. Cabe precisar que en el conteo referido en el párrafo que antecede, no se consideraron los días **13 trece** y **14 catorce de diciembre del 2025 dos mil veinticinco**, así como **3 tres y 4 cuatro de enero del presente año**, al ser **sábado** y **domingo**, respectivamente, asimismo los días del **15 quince** al **31 treinta y uno de diciembre del 2025 dos mil veinticinco**, así como **1° primero** y **2 dos de enero del 2026 dos mil veintiséis** al haber sido declarados inhábiles mediante acuerdo **ACU/JA/06/01/O/2025** del 13 trece de enero del 2025 dos mil veinticinco, esto de conformidad con el arábigo 20 de la ley citada en el párrafo que antecede.

8. Procedencia: Esta Sala Superior considera que es procedente el medio de defensa planteado por **"la actora"**, toda vez que se promueve en contra de la sentencia definitiva multicitada, por lo que se actualiza lo previsto en el artículo 96 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

9. Por otro lado, atendiendo a que los actos impugnados en el juicio de origen consistes en: *"La negativa ficta respecto a la presentación de la determinación de valor fiscal de inmueble, recibida con fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, respecto del inmueble ubicado en [No.3]_ELIMINADO_el_domicilio_[2], con cuenta catastral número [No.4]_ELIMINADO_el_número_16_[16]."*, identificada en su demanda inicial, y el oficio *[No.5]_ELIMINADO_el_número_16_[16]*," señalado este último en la **ampliación de la demanda**, por lo que este Órgano Colegiado estima que el presente asunto es de **cuantía determinada**, ello en virtud de que con este último se determina un valor fiscal del inmueble propiedad del actor por un total de **[No.6]_ELIMINADO_el_número_16_[16]** monto el cual excede las

700 setecientas veces del valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, equivalente a **$82,117.00** (**ochenta y dos mil ciento diecisiete pesos cero centavos, Moneda Nacional**), esto acorde a lo dispuesto por el artículo 96 segundo párrafo, fracción I, de la Ley antes citada.

10. Legitimación: Se tiene que al haber promovido **"la actora",** por conducto de su representante legal, el medio de defensa que nos ocupa, **se encuentra plenamente legitimada** para combatir la sentencia dictada por la Sala de origen, por lo que se reúnen los extremos previstos en los artículos 3 fracción I, 4 y 6 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.

11. Litis: La controversia estriba en determinar, a la luz de los agravios formulados por la recurrente, si ha lugar a modificar, revocar o confirmar la sentencia definitiva del **8 ocho de diciembre del 2025 dos mil veinticinco**, en la cual, la **Quinta** Sala Unitaria de este Tribunal declaró que se configuró la negativa ficta respecto del escrito de declaración de valor fiscal con fecha de presentación del veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, y por otra parte declaró la nulidad de las resoluciones impugnadas para los efectos de emitir una nueva determinación omitiendo los vicios señalados en la parte considerativa de la sentencia.

12. Así pues, esta alzada procede a sintetizar el **único agravio** planteado por **"la actora"**, en el cual alega que la sentencia recurrida es ilegal al encontrarse indebidamente fundada y motivada y ser contraria al principio de legalidad administrativa, así como a los principios de congruencia y exhaustividad.

13. La recurrente señala que se viola el principio de legalidad y seguridad jurídica consagrados en el artículo 13 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios en relación con los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, porque en su opinión determinó de manera totalmente ilegal que sus argumentos.

14. Expone la demandante que para el debido planteamiento de su agravio lo divide en apartados, siendo el primero, el identificado como "**A.1.**", en el cual expone doctrina y jurisprudencia relativa a los principios de legalidad y seguridad jurídica.

15. En el apartado "**A.2.**" de su agravio expone lo referente a que se debe de entender por los principios de congruencia y exhaustividad.

16. La recurrente continúa desarrollando su agravio en el apartado "**B.**" en el cual transcribe parte de la sentencia recurrida y expresa lo que considera son los puntos medulares de la misma.

17. El apartado "**C.**", lo titula como "***Agravio en el caso concreto***", y en él, la recurrente expone que la sentencia es ilegal cuando determinó que eran infundados sus argumentos relativos a fijar un nuevo valor fiscal del inmueble, basando dicha resolución en la imposibilidad de la autoridad catastral para aceptar "*un valor inferior, a la baja por la mitad*", que no

Documento para versión electrónica.
El documento fue testado con el Programa 'ELIDA' Eliminador de Datos Judicial del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco

corresponde con los valores mínimos establecidos en las Tablas de Valores Unitarios vigentes, pues ello implicaría desaplicar normas obligatorias, siendo que la autoridad catastral es la única que puede determinar ese valor, pues cuenta con facultades para verificar, corregir o rechazar información proporcionada por los particulares.

18. Alega la recurrente que la sentencia es ilegal por violar los principios de legalidad, congruencia y exhaustividad, porque en su opinión si bien es cierto que la autoridad catastral es la única facultada para fijar el valor fiscal, su determinación debe sustentarse en antecedentes registrales y valores oficiales de sus padrones, por lo que cuando la Sala A quo omitió analizar que el oficio [No.7]_ELIMINADO_el_número_16_[16] era ilegal al no considerar el valor fiscal de [No.8]_ELIMINADO_el_número_16_[16], asentado por la propia autoridad en el "*CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL*" de 28 de julio de 2023, el cual obra en el expediente de origen.

19. Expresa la apelante, que el oficio referido en el párrafo que antecede, también carece de la debida fundamentación y motivación por no estar basado en los cálculos, valores, importes, conceptos, características del inmueble consideradas, los metros de terreno y construcción, ni los métodos o procedimientos que realizó la autoridad catastral para establecer el valor fiscal.

20. Así mismo señala la recurrente que el citado oficio **es incongruente y carente de exhaustividad** en cuanto a sustento de la autoridad catastral para preferir un valor fiscal determinado el 22 veintidós de agosto del 2023 dos mil veintitrés, es decir el primer avalúo, por un monto total de [No.9]_ELIMINADO_el_número_16_[16] sobre el Segundo Avalúo del 20 veinte de septiembre del 2023 dos mil veintitrés por un monto de [No.10]_ELIMINADO_el_número_16_[16], sin justificar cambio físico, legal o económico del predio que explicara la variación, contradiciendo metodologías oficiales de valuación, pues incluso el valor fiscal autodeterminado por la accionante en el segundo avalúo de septiembre del dos mil veintitrés es coincidente con el valor fiscal para el mes de julio del 2023 dos mil veintitrés, por un monto de [No.11]_ELIMINADO_el_número_16_[16], es decir, el expresado en el "CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL".

21. Refuerza su argumento aduciendo que conforme al primer avalúo presentado por la demandante para efectos de la Transmisión Patrimonial del Inmueble, el del 22 veintidós de agosto del dos mil veintitrés, presentaba irregularidades que intentaron ser subsanadas mediante un segundo avalúo, el del veintitrés de agosto (sic) del 2023 dos mil veintitrés, que jamás fue analizado y menos autorizado por la autoridad catastral, no obstante de contar con las facultades y obligaciones legales para ello, circunstancia desde luego relevante en el caso particular y que fue pasada por alto por la Sala A quo en perjuicio de la actora.

22. Por tanto, concluye la accionante que el valor autodeterminado en febrero del 2024 dos mil veinticuatro, **sí refleja el valor real** del inmueble, conforme al artículo 94 de la Ley de Hacienda Municipal, al coincidir con el valor fiscal que obraba en los registros de la autoridad catastral, según se desprende del "*CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL*" del 28 veintiocho de julio del 2023 dos mil veintitrés.

23. Posterior a lo este argumento, la recurrente expone señala los antecedentes del asunto de origen relativos a la compra del inmueble materia de la presente controversia, así como de los avalúos que fueron presentados en diferentes momentos y por diferentes montos del valor fiscal del citado inmueble, alegando que en el primer avalúo existió un error "involuntario", así como el silencio por parte de la autoridad a pronunciarse respecto del segundo avalúo, y luego señala que realizó el pago del impuesto predial sin que ello se pudiera entender por consentido que el mismo se realizó con aceptación del valor fiscal con el cual se determinó dicho impuesto.

24. Puntualiza la justiciable que si bien manifestó ante la autoridad demandada el valor fiscal del inmueble por la cantidad de [No.12]_ELIMINADO_el_número_16_[16] ello fue para la determinación de un impuesto distinto y diferente al que es materia del presente juicio, es decir, el impuesto sobre transmisiones patrimoniales por la adquisición del inmueble, esto mediante el primer avalúo, pero que también es cierto es que después de advertir diversas irregularidades en dicho avalúo intentó subsanar dicha circunstancia ante la autoridad demandada al presentar el segundo avalúo, el cual no fue tomado en cuenta por la demandada al momento de emitir el oficio [No.13]_ELIMINADO_el_número_16_[16], el cual es el acto controvertido en la ampliación de la demanda en el juicio de origen.

25. En esta tesitura, dice que el que haya manifestado un valor fiscal mediante exhibición del primer avalúo, ello no implica que ese valor sea el que tenga que tomar la autoridad demandada de manera automática para la determinación del impuesto predial, máxime cuando es la propia actora quien, al advertir que el primer avaluó tenía irregularidades, presentó un segundo avalúo con el valor fiscal correcto del inmueble, el cual dice es coincidente con el valor fiscal que la propia autoridad demandada y catastral reconoció en el "*CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL*" que en ningún momento fue valorado, y destaca que dicho certificado fue expedido solo dos meses antes de la elaboración del primer avalúo.

26. Por lo anterior, dice que, con independencia de lo manifestado en el primer avalúo, debió la Sala Unitaria analizar y otorgar valor pleno al "*CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL*" porque en su concepción, reflejaba el valor real del inmueble y coincidía con el segundo avalúo de la actora, que a su vez sustenta el escrito de determinación fiscal presentado por ella el 28 veintiocho de febrero del 2024 dos mil veinticuatro.

27. Así, continúa aduciendo que el oficio [No.14]_ELIMINADO_el_número_16_[16], carece de la debida fundamentación y motivación.

28. Insiste que dado que el valor fiscal coincide con el presentado por ella en el segundo avalúo, éste es el que se debe de tener como base para el pago del respectivo impuesto predial, lo que se traduce en una nulidad lisa y llana del citado oficio, y no en una nulidad para efectos como, según ella, es incorrecta como la determinó la Sala de origen, aduciendo que el valor fiscal no se encuentra justificado de forma alguna, y menos aún está

Documento para versión electrónica.
El documento fue testado con el Programa 'ELIDA' Eliminador de Datos Judicial del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco

fundado y motivado el incremento desmedido y desproporcionado entre los valores reconocidos y registrados por la autoridad catastral en el mes de julio del dos mil veintitrés.

29. Manifiesta por otra parte, que la sentencia debió otorgar valor pleno al certificado del 28 veintiocho de julio de 2023 dos mil veintitrés, y al no hacerlo y no fundar ni motivar el incremento desmedido entre el valor registrado en julio de 2023 y el del Primer Avalúo, se violan los artículos 32 del Código Fiscal del Estado de Jalisco, 94 fracción IV de la Ley de Hacienda Municipal y 13 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo, así como los principios de legalidad y proporcionalidad tributaria del artículo 31 fracción IV Constitucional.

30. Señala la recurrente que la autoridad demandada estaba obligada a verificar la información presentada el 28 veintiocho de febrero del 2024 dos mil veinticuatro por la contribuyente en su escrito de determinación del valor fiscal, y verificar que dicha información fuera correcta, esto conforme a los artículos 26, 26-A y 75 del Código Fiscal estatal, lo que no hizo.

31. Termina su apartado **C.** alegando que lo que procedía era decretar la **nulidad lisa y llana** del oficio [No.15]_ELIMINADO_el_número_16_[16] y **no sólo para efectos**, debiendo tomarse como base el valor fiscal del Segundo Avalúo el cual dice es coincidente con el certificado oficial.

32. Por otra parte, en su apartado identificado como "**D.**", la demandante concluye que virtud de todo lo que expuso y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 74, 75 fracciones II, III y IV, y 76 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, el oficio [No.16]_ELIMINADO_el_número_16_[16] es del todo ilegal al estar indebidamente fundado y motivado, y por ello se debe declarar su nulidad lisa y llana, y se debe ordenar a la demandada le restituya en el goce de sus derechos que le fueron afectados, y para ello dice se debe de considerar que el valor fiscal del inmueble es el señalado en el "*CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL*", y es el que debe de servir de base para el pago del impuesto predial a cargo de la actora, al ser este el que se apega al valor real en términos del artículo 94 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, por tratarse del valor reportado y reconocido en los archivos de la autoridad catastral, previo a la incorrecta e ilegal aprobación del primer avalúo de agosto del 2023 dos mil veintitrés, el cual supera en casi el doble del valor del determinado en el segundo avalúo de septiembre del 2023 dos mil veintitrés, sin que la autoridad catastral haya justificado dicha variación.

33. Reitera que declarar una nulidad para efectos, con libertad de decisión para la autoridad demandada, implicaría la posibilidad de que ésta última no considere el valor fiscal aportado y reconocido en el "*CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL*", e insista sobre la pertinencia del valor fiscal determinado en el primer avalúo de agosto del 2023 dos mil veintitrés reiterando la incongruencia y carencia de exhaustividad en violación de los derechos de la accionante.

34. Considera que al decretar la nulidad para efectos con libertad de decisión otorga a la demandada la posibilidad de reproducir el mismo criterio ilegal o incluso de agravar la situación con nuevos análisis que no se ajustan

a los parámetros legales para la determinación del valor del inmueble, cuando ya existe un documento oficial emitido por la propia autoridad catastral que detalla cuál es el valor fiscal del inmueble.

35. Estima que la nulidad decretada por la Sala Unitaria no contribuye a la solución de fondo del conflicto, y retarda la impartición de justicia al ordenar una reposición del procedimiento para analizar diversos aspectos del valor del inmueble que desde el inicio se debieron haber estudiado y que se encuentran sustentados en el segundo avalúo, el cual resulta coincidente con el valor fiscal señalado por la propia autoridad catastral en el "*CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL*".

36. Manifiesta que es ocioso e incongruente que la Sala A quo haya decretado una nulidad para esos efectos, pues a nada práctico conduciría que la demandada realice un "nuevo" análisis de la documentación ofrecida por ella, cuando ya existe un valor fiscal oficial determinado por la propia autoridad catastral.

37. En ese entendido, resalta que si se atiende a las propias consideraciones de la sala de origen y a la documentación que ya obra en el expediente del juicio de nulidad, el único resultado lógico, jurídico y congruente era declarar la nulidad del citado oficio [No.17]_ELIMINADO_el_número_16_[16] para que la autoridad demandada repusiera los procedimientos de determinación de valor fiscal del inmueble teniendo como dicho valor el señalado y reconocido por la propia autoridad catastral en el "*CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL*", porque esto sería en mayor beneficio para ella y resolvería de fondo el asunto.

38. Al parecer de la recurrente, resultaría restrictivo de sus derechos pretender que la emisión de una sentencia que declaró la nulidad para efectos de las resoluciones impugnadas en el juicio de nulidad es suficiente para reparar el daño que dice le fue ocasionado, porque se dejaría a la autoridad en libertad de emitir una nueva resolución que reitere los vicios cometidos, siendo que estima que existen elementos suficientes dentro del expediente para garantizar un verdadero acceso a la justicia y resolver de fondo el asunto.

39. A su modo de percibir la situación, lo correcto hubiera sido que la sala de origen hubiese declarado la nulidad lisa y llana del oficio [No.18]_ELIMINADO_el_número_16_[16] y ordenado a la demandada reponer el procedimiento de determinación del valor fiscal del inmueble analizando el "*CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL*", y tomarlo como base para el pago del impuesto predial para el año 2024 dos mil veinticuatro, y al no hacerlo así violó en su perjuicio lo dispuesto por el artículo 76 bis inciso b) de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.

40. Por lo anterior, finaliza solicitando a esta Sala Superior entrar al fondo de las cuestiones planteadas en el juicio contencioso administrativo, porque de permanecer la sentencia apelada en sus términos, se llegaría al absurdo de permitir a la demandada resolver de la misma forma o peor aún

Documento para versión electrónica.
El documento fue testado con el Programa 'ELIDA' Eliminador de Datos Judicial del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco

requerir de manera ilegal documentación adicional que no encuentra sustento en la ley de la materia, ni en hechos reales, actuales y concretos que evidencien el valor fiscal del inmueble en el año 2024 dos mil veinticuatro, pues ello sería tanto como retrotraer el tiempo para que en el año 2026 dos mil veintiséis se analicen las características, estructuras instalaciones, y otras características del inmueble en el año 2024 dos mil veinticuatro.

41. Por su parte, la autoridad demandada, en su oficio presentado el 18 dieciocho de febrero del 2026 dos mil veintiséis, señalo respecto del agravio planteado por "la actora" lo siguiente:

> "…
> Procedo analizarlos de manera conjunta *por la estrecha relación que hay entre ellos, para evitar repeticiones y materializar economía procesal, en ese sentido, se manifiesta que ambos conceptos resultan inconsistentes e inoperantes, en virtud de que la sentencia de fecha 17 diecisiete de octubre de 2025 dos mil veinticinco, contrario a lo que refiere el promovente, si se encuentra ajustada a derecho, cumpliendo con los principios de legalidad consagrados en los artículos 14 y 16 Constitucional, puesto que de forma precisa, la autoridad jurisdiccional resuelve de manera correcta y legal la presente controversia, contrario a lo que arguye la parte actora, toda vez que, son acertados los argumentos expresados por el Juzgador en el sentido que el accionante no determino correctamente el valor del inmueble en cuestión puesto que el 22 de agosto del 2023 determino la cantidad de [No.19]_ELIMINADO_el_número_16_[16]), y posteriormente, el día veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, presentó diversa determinación, ahora por el valor de [No.20]_ELIMINADO_el_número_16_[16] reduciendo el valor a la mitad, sin que existiera o se hubiera acreditado un hecho modificativo sustancial (demolición, siniestro, cambio de uso, afectación física), por lo tanto, no refleja el valor real como lo pretende hacer valer la parte actora, en consecuencia son correctos los argumentos esgrimidos por la juzgadora, puesto que al aceptar dicho documento se estaría transgrediendo el artículo 94 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.*
>
> *Así pues, son erróneas las manifestaciones plasmadas por la parte actora, con relación a que supuestamente el juzgador dejó de fundar y motivar correctamente su determinación, y que según determinó de manera arbitraria el valor fiscal del Inmueble, siendo esto supuestamente suficiente para que se decrete la nulidad lisa y llana de la Resolución Recurrida.*
>
> *Sin embargo, la Autoridad juzgadora clasifica bien el tipo de nulidad que debe imperar en una resolución o acto de una autoridad, cual lo fundamenta correctamente con los artículos 75 y 76 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, puesto que es necesario que mis representados emita una nueva resolución para no dejar incierta la situación jurídica del administrado pues no puede quedar en la nada jurídica, por lo cual, es acertado lo que declara de conformidad al artículo 76 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, fijando con precisión los efectos de la nulidad decretada en dicho artículo en su inciso a) y primer párrafo el cual dice: …(lo transcribe)*
>
> En esa tesitura, es correcta la nulidad decretada para el efecto; de emitir nueva determinación, con libertad de decisión, respecto al escrito de declaración de valor fiscal con fecha de presentación del 28 de febrero de dos mil veinticuatro. Por todos los argumentos antes expuestos, la Autoridad Jurisdiccional debe de desestimar los argumentos planteados por

la actora y confirmar la Sentencia recurrida con fundamento en los artículos 96 a 102 de la Ley de Justicia Administrative del Estado de Jalisco.”

42. Expuesto los argumentos de las partes en relación al presente recurso de apelación, esta Sala Superior estima que no le asiste la razón a la parte actora, ello por las consideraciones y fundamentos que se expondrán a continuación.

43. En lo medular, la accionante pretende con el presente recurso que se modifique la sentencia apelada para que si bien se mantenga la declaratoria de nulidad de la resolución impugnada en la ampliación de la demanda, consistente en el oficio [No.21]_ELIMINADO_el_número_16_[16], se modifique el efecto para que se emita una nueva resolución, pero que ésta no sea con libertad para la autoridad demandada, como lo decretó la Sala de origen, sino para el efecto de que se le obligue a la demandada para que reponga el procedimiento de determinación del valor fiscal del inmueble teniendo como dicho valor el señalado en el “*CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL*”.

44. Si bien es cierto que se debe de privilegiar el resolver las controversias en el fondo de las mismas, esto acorde a los artículos 1 y 17 constitucionales, y las jurisprudencias que invoca en su recurso, también lo es que dichos criterios jurisprudenciales son precisos en señalar las excepciones a dicha predilección, como lo es que no se afecte la igualdad entre las partes, y cuando la posible respuesta que deba emitir la autoridad al sustituir la actuación declarada nula no pueda ser más que en un solo sentido, es decir que no exista pluralidad de respuestas posibles, por ser la que se deba emitir firme y objetiva, sin que haya margen jurídico para que las partes puedan oponerse, ello porque la cuestión referida ya esté resuelta claramente por norma o por jurisprudencia; también lo es que en el presente caso no se está en ese supuesto de respuesta única porque en el expediente de origen no se tienen todos los elementos para determinar de manera indubitable cuál debe ser el valor fiscal del inmueble origen de la controversia.

45. En efecto, a criterio de los aquí resuelven, con los avalúos presentados por la justiciable, y las demás pruebas documentales vertidas en el juicio de origen, no se aprecia de las mismas que exista un peritaje respecto a las circunstancias reales del inmueble al momento en que se generó el impuesto predial, por ello se estima acertada la determinación de la Sala Unitaria, de decretar la nulidad de la resolución impugnada, y ordenar reparar la violación cometida en contra de la actora al conminar a la demandada a dictar una nueva DEBIDAMENTE FUNDADA Y MOTIVADA, y para ello ordena que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 94 de la Ley de Hacienda Municipal y 64 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, se determine la metodología para hacer la valuación del inmueble, y que el avalúo del inmueble se haga de manera congruente con los métodos técnicos de valuación, acorde al valor unitario por metro cuadrado calculado con base en las tablas vigente en ese momento.

46. Esto último, porque no se acreditó de autos que se hubiere exhibido o demostrado la variación del valor fiscal entre los avalúos y

Documento para versión electrónica.
El documento fue testado con el Programa 'ELIDA' Eliminador de Datos Judicial del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco

documentos relativos, como lo es el "*CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL*", ni que dicha variación sea a consecuencia de un cambio físico, legal o económico de manera sustancial del predio, por lo tanto dichos avalúos contradicen las metodologías oficiales de valuación.

47. Por lo anterior, se decreta que son **infundados** los **agravios** hechos valer por **"la actora"**, por lo que esta Sala Superior determina que ha lugar a **confirmar,** y **se confirma**, la **sentencia definitiva** del **8 ocho de diciembre del 2025 dos mil veinticinco**, pronunciada por la Magistrada de la **Quinta** Sala Unitaria de este Tribunal dentro del juicio administrativo en línea **3114/2024** de su índice.

48. ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA FUNDAMENTAL, RENDICIÓN DE CUENTAS Y CONSTRUCCIÓN DE UN ESTADO DEMOCRÁTICO DE DERECHO: Con fundamento en los artículos 6, 16 segundo párrafo, 17 y 116 fracciones V y IX de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 70 fracción XXXVI de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 5 fracciones I y III y último párrafo, y 22 fracciones I, IV y VIII de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; 6, 7 fracciones III, IV, VII y VIII, 91 segundo párrafo y 93 de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 8º párrafo 1 fracción VII de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del estado de Jalisco y sus Municipios, 4º párrafo 1 fracciones I y III y párrafo 2, y 15 párrafo 1 fracciones I, II, V y VIII de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del estado de Jalisco y sus Municipios; y 4 inciso m) de la Ley de Procedimiento Administrativo del estado de Jalisco; se hace del conocimiento a las partes que la presente sentencia es información pública fundamental, por lo que este Tribunal se encuentra obligado a ponerla a disposición del público y mantenerla actualizada, a través de las fuentes de acceso público al alcance de este órgano constitucional autónomo.

Por lo anteriormente fundado y motivado, y conforme a lo dispuesto en los artículos 73, y del 96 al 102, todos de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, esta Sala Superior emite los siguientes,

R E S O L U T I V O S:

PRIMERO. Resultó **infundado** el **agravio** formulado por **"la actora"** en contra de la **sentencia definitiva** del **8 ocho de diciembre del 2025 dos mil veinticinco**, pronunciada por la Magistrada de la **Quinta** Sala Unitaria de este Tribunal dentro del juicio administrativo en línea **3114/2024** de su índice;

SEGUNDO. Por las razones, motivos y fundamentos expuestos en este fallo, **se confirma** la sentencia recurrida y, por último;

TERCERO. Gírese **oficio** a la Sala Unitaria de origen, adjuntándose a dicha misiva, **copia certificada** de la presente resolución, así como de conformidad con lo dispuesto por el artículo segundo transitorio del decreto 27996/LXII/20 del Congreso del Estado y 33 y 37 de los "**Lineamientos para la Sustanciación del Juicio en Línea**" emitidos mediante acuerdo de esta Sala Superior número **ACU/SS/82/18/O/2021**, de fecha 5 cinco de noviembre del 2021 dos mil veintiuno, y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de

Jalisco” el 18 dieciocho de noviembre del 2021 dos mil veintiuno, incorpórese al expediente en línea de origen la presente resolución, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE.

Así lo resolvió la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, por **unanimidad de votos a favor** de los **Magistrados Avelino Bravo Cacho** (Presidente y Ponente), **José Ramón Jiménez Gutiérrez** y la **Magistrada Fany Lorena Jiménez Aguirre**, ante el **Secretario General de Acuerdos**, **Sergio Castañeda Fletes**, quien da fe.

MAGISTRADO AVELINO BRAVO CACHO
(PRESIDENTE Y PONENTE)

MAGISTRADO JOSÉ RAMÓN JIMÉNEZ GUTIÉRREZ

MAGISTRADA FANY LORENA JIMÉNEZ AGUIRRE

LIC. SERGIO CASTAÑEDA FLETES
SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS

FVR

Documento para versión electrónica.
El documento fue testado con el Programa 'ELIDA' Eliminador de Datos Judicial del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco

FUNDAMENTACION LEGAL
***LGPPICR. Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los Sujetos Obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.**

No.1 ELIMINADO_el_nombre_completo en 1 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.2 ELIMINADO_el_nombre_completo en 2 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.3 ELIMINADO_el_domicilio en 2 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.4 ELIMINADO_el_número_16 en 1 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.5 ELIMINADO_el_número_16 en 1 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.6 ELIMINADO_el_número_16 en 3 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.7 ELIMINADO_el_número_16 en 1 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.8 ELIMINADO_el_número_16 en 3 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.9 ELIMINADO_el_número_16 en 3 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.10 ELIMINADO_el_número_16 en 3 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.11 ELIMINADO_el_número_16 en 3 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.12 ELIMINADO_el_número_16 en 3 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.13 ELIMINADO_el_número_16 en 1 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.14 ELIMINADO_el_número_16 en 1 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.15 ELIMINADO_el_número_16 en 1 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.16 ELIMINADO_el_número_16 en 1 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.17 ELIMINADO_el_número_16 en 1 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.18 ELIMINADO_el_número_16 en 1 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.19 ELIMINADO_el_número_16 en 3 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.20 ELIMINADO_el_número_16 en 2 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.21 ELIMINADO_el_número_16 en 1 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

No.22 ELIMINADO_el_nombre_completo en 2 renglon(es) por ser un dato identificativo de conformidad con el lineamiento quincuagésimo octavo fracción I de los LGPPICR*.

Documento para versión electrónica.
El documento fue testado con el Programa 'ELIDA' Eliminador de Datos Judicial del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco