León, Guanajuato, a 21 veintiuno de diciembre del año 2015 dos mil quince.

**V I S T O** para resolver el expediente número **179/2015-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta …, en contra del **TESORERO MUNICIPAL DE LEÓN, GUANAJUATO**; y, por ser este el momento procesal oportuno se resuelve, conforme a los siguientes resultandos y subsecuentes considerandos: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

**SEGUNDO.-** Que la parte actora impugna los siguientes actos: a).- La orden de valuación para la práctica del avalúo al inmueble con cuenta predial …; b).- El avalúo practicado al referido inmueble; y, c).- La determinación en cantidad liquida del crédito fiscal que se hace constar en el estado de cuenta …, integrado por concepto de impuesto predial … y de honorarios por avalúo. Y, la existencia de los actos impugnados se encuentra acreditad en autos, la del primero con el reconocimiento que hace la autoridad en la contestación de la demanda, al afirmar que existe la orden de valuación y que fue notificada al promovente; el segundo y tercer actos con el estado de cuenta en el que se expresa que el avalúo se practicó … y con el reconocimiento que hace la autoridad en la contestación de la demanda, al afirmar que la valuación se llevó a cabo utilizado técnicas fotogramétricas. . . . . . .

**TERCERO.-** Que conforme a lo estipulado por el artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por tratarse de cuestiones de orden público, previamente al estudio del fondo, el Juzgador de oficio o a instancia de parte debe proceder al análisis de las causales de improcedencia previstas en este artículo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

El Tesorero Municipal no hace valer causal de improcedencia alguna y de las constancias que integran esta causa se advierte que no se actualiza ninguna otra de las previstas en el citado artículo 261; pero en la contestación de la demanda opone las siguientes excepciones: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

La falta de acción y carencia de derecho, para efectos de este proceso se estima que es lo mismo la carencia de acción y la carencia de interés jurídico, de ahí resulta, que a diferencia de las controversias en derecho privado, conforme a la técnica jurídica del proceso contencioso administrativo, la falta de acción no es posible analizarla como excepción, sino que debe abordarse como causal de improcedencia por carencia de interés jurídico, siendo lo anterior así, en la especie se determina que al señalarse al actor como destinatario de los actos combatidos, cuenta con interés jurídico para impugnarlos, toda vez que se encuentran dirigidos hacia su persona y con el carácter de destinatario de los actos impugnados está en aptitud de intentar la demanda que nos ocupa, por ende, no se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción I del artículo 261 del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

La excepción derivada de los artículos 136, 137 y 138 del referido Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, la opone, bajo el argumento de que el acto impugnado reúne los requisitos de los numerales en cita; al respecto cabe mencionar, que de los argumentos expresados podemos desprender una defensa, en el sentido de que los actos tildados de ilegales reúnen los elementos y requisitos de validez, aspectos que se analizarán al momento de determinar la legalidad o ilegalidad de los actos combatidos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

La excepción Nom Mutati Libeli para el efecto de que una vez desahogada la contestación a la demanda, las posibles modificaciones o ampliaciones de la parte actora no sean consideradas; se considera que esta excepción no opera en el proceso administrativo, en razón de que cuando se actualiza alguna de las hipótesis jurídicas contempladas por el artículo 284 del multicitado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, el juzgador se encuentra constreñido a conceder y respetar el derecho de ampliar la demanda, pues de no hacerlo así, se incurriría en una violación de naturaleza procesal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Ante la improcedencia de la anteriores excepciones, el siguiente considerando se procede al estudio de los conceptos de impugnación. . . . . . . . . . . .

**CUARTO.-** En el segundo concepto de impugnación de la demanda, el actor alega en lo esencial que la orden y práctica de avalúo impugnado afecta sus derechos, pues jamás se cumplió con lo prescrito en el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, lo transcribe; que si toma en consideración que fue expedido por la autoridad municipal un estado de cuenta en donde consta que se practicó el último avalúo al inmueble de su propiedad y en consecuencia que se modificó el valor fiscal (tan es así que se están cobrando honorarios por ese concepto), estipulándose uno nuevo …, se hace evidente el hecho de que dicha autoridad ordenó y ejecutó la práctica del nuevo avalúo sobre la citada heredad, pero sin cumplir los requisitos legales al efecto establecidos; que los actos de autoridad resultan violatorios de sus derechos, ya que simplemente se establece un nuevo valor fiscal de la propiedad, sin cumplir la formalidad de dictar la orden de avalúo por escrito y niega lisa y llanamente que se le haya realizado notificación alguna relacionada con algún avalúo a realizar en su propiedad. En tanto, el Tesorero Municipal en la contestación de la demanda aduce en lo toral que resulta inoperante e improcedente el agravio que se contesta, toda vez que contrario a lo que manifiesta el actor, para legar a la determinación de modificación del valor fiscal del inmueble propiedad del actor, se agotaron los requisitos establecidos en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; que si existe la orden de valuación correspondiente, misma que fue notificada al promovente tal como establece el artículo 176 de la Ley de Hacienda; que se llevó a cabo el procedimiento para la práctica del avalúo, establecido en la fracción IV del artículo 162 de la mencionada Ley de Hacienda, usando técnicas fotogramétricas, transcribe dicho numeral; que se dio intervención a la parte actora y se emitió el avalúo que es el estudio técnico en el que se apoya la autoridad para determinar el nuevo valor fiscal del predio; por lo tanto, no resulta aplicable la fracción II del artículo en comento, por encontrarse en un supuesto diverso, es decir, se realizó el avalúo conforme lo establece la fracción IV del artículo 162, de igual forma resulta inaplicable lo dispuesto por el artículo 177, ambos de la mencionada Ley de Hacienda. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Agravio que resulta **FUNDADO**, en mérito de las razones lógicas y jurídicas siguientes: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En principio, cabe precisar que respecto al argumento expresado por la autoridad demandada en el sentido de que la práctica del avalúo se llevó a cabo conforme al procedimiento establecido en la fracción IV del artículo 162 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y que resultan inaplicables la fracción II de este numeral y el artículo 177 del mismo Ordenamiento, no le asiste la razón jurídica, en virtud de que antes de ordenarse la práctica del avalúo bajo la modalidad de técnicas fotogramétricas, según lo señalado en el precepto legal aludido, el Tesorero Municipal debe tener por acreditada la existencia de la orden de valuación y el levantamiento de una acta circunstanciada de la oposición de los ocupantes o poseedores del inmueble materia de la valuación, pues debe documentarse esta circunstancia, de ahí resulta, que el Tesorero Municipal insoslayablemente está obligado a emitir la orden de valuación, en la que designe al perito o peritos autorizados para practicar el avalúo respectivo, quien a su vez, se encuentra constreñido a presentarse en día y hora hábiles en el inmueble a valuar. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior se concluye realizando una interpretación sistemática de los artículos 162 fracción IV, 176 primer párrafo y 177 párrafos segundo y tercero, de la citada Ley de Hacienda, preceptos que en lo conducente establecen: . . . . . . . . . . . .

***“****Artículo 162.- La base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará:*

*I, II, III.- . . .*

*IV.- Por avalúo realizado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal, usando medios o técnicas fotogramétricas.****”***

*“Artículo 176.- La práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la*

*Tesorería Municipal por escrito en los casos que esta Ley establece y será practicada por los peritos que se designen para este efecto.*

*. . .”*

***“****Artículo 177.- . . .*

*Si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección del perito designado para efectuar la valuación, éste lo hará constar en acta circunstanciada firmada por él y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes.*

*En estos casos la valuación se hará con base en los elementos de que se disponga.****”***

En consecuencia, a fin de comprender y desentrañar el sentido y alcance de la fracción IV del artículo 162, frente al primer párrafo del 176 y a los párrafos segundo y tercero del artículo 177 de la invocada Ley de Hacienda, bajo la tesitura del método de interpretación sistemática deben analizarse estos preceptos legales en su conjunto y no en forma aislada cada numeral, por tal virtud, en primer lugar, el Tesorero Municipal debe emitir la orden de valuación y designar en la misma al perito autorizado para practicar el avalúo; y, en segundo lugar, el perito debe realizar de manera personal una visita al inmueble y en su caso, hacer constar la oposición de cualquier tipo en el acta circunstanciada que al efecto se levante, a fin de que proceda la valuación a través de la técnica fotogramétrica. . . . . . . . . . . . . . .

Luego entonces, resulta evidente que en la especie no se actualizó la hipótesis jurídica contemplada en la fracción IV del artículo 162 de la multireferida Ley de Hacienda, en virtud de que en autos del presente sumario no se encuentra demostrada la oposición de los ocupantes del inmueble materia de la valuación. . . .

Precisado lo anterior, cabe mencionar que en el caso que se resuelve, resulta evidente que previamente a la emisión del avalúo del inmueble …, no se respetaron las formalidades esenciales del procedimiento de valuación, exigidas por los artículos 176 y 177 de la pluricitada Ley de Hacienda, como lo son la emisión de la orden de valuación, la designación formal del perito autorizado para practicar el avalúo, la práctica de la visita física al inmueble objeto de la valuación por parte del perito, entre otras razones, por lo siguiente: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

El actor en la demanda niega lisa y llanamente que se le haya realizado alguna notificación relacionada con el avalúo de su propiedad; y, por su parte, el Tesorero Municipal en la contestación de la demanda, sostiene que existe orden de valuación; por consiguiente, conforme a lo estipulado por el artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dicha negativa obliga al Tesorero Municipal a demostrar la existencia de: a) la orden de valuación, b) la visita física al inmueble y c) la notificación de los resultados del avalúo y la determinación de la contribución, a fin de cumplir con las exigencias contempladas por los artículos 176 primer párrafo y 177 párrafos primero y segundo, de la pluricitada Ley de Hacienda, *s*iendo el caso, que no aportó la orden de valuación al sumario, ni las constancias de la visita física al inmueble, ni la notificación de los resultados del avalúo, por lo que es el caso que no se desvirtúa esa negativa y en consecuencia, es cierto que no existe ese mandamiento escrito, la visita al inmueble, ni la notificación de los resultados del avalúo. . . . . . . . .

De esta manera y abundando en el razonamiento anterior, cabe precisar que el procedimiento de valuación genera derechos y obligaciones, por lo que la parte actora tiene el derecho de recibir los actos señalados en supralíneas; así tenemos que la base gravable del impuesto predial, se constituye con el valor fiscal del inmueble y el avalúo que lo arroja es un acto que debe estar precedido de una orden de valuación en la que se haga la designación del perito y de una visita física al inmueble materia de la valuación, pues constituyen las formalidades previstas en los artículos 176 y 177 de la citada Ley de Hacienda para los Municipios, en consecuencia, la ausencia de estos actos, origina la ilegalidad del impugnado avalúo que fija el nuevo valor fiscal que modifica la base gravable; pues, el avalúo como acto fiscal no reúne el elemento de validez establecido en el artículo 137, fracción VIII, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, elementos que deben satisfacer los actos administrativos, estos últimos entendidos en su acepción amplia, por ello, no existe impedimento para concluir que los actos emitidos por las autoridades fiscales quedan incluidos en los actos administrativos; de esta forma, de acuerdo a lo señalado por la fracción VIII del referido artículo 137, el Tesorero Municipal para emitir el avalúo que origina la modificación de la base gravable del impuesto predial del inmueble que nos ocupa, esta constreñido a satisfacer las formalidades del procedimiento de valuación establecidas en los artículos 176 y 177 de la pluricitada Ley de Hacienda para los Municipios, formulismos que se incumplieron por parte del Tesorero Municipal, al haber omitido la emisión de la orden de valuación y al no ordenar la diligencia de la visita física al inmueble, por consiguiente, estos vicios del procedimiento de valuación también traen consigo la ilegalidad del avalúo impugnado y de todos su actos consecuentes, en virtud de que procede de un acto viciado de origen. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Bajo esta tesitura, con la emisión de los actos fiscales combatidos, se violan en perjuicio de la parte actora los derechos protegidos por los artículos 4 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato en vigor; y, 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; por ende, es el caso que se actualiza la causal de ilegalidad prevista en la fracción III del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y se afecta de manera directa e inmediata la esfera jurídica de la justiciable, por lo que con fundamento en lo establecido en el artículo 300, fracción II, del mismo Código, es de decretarse la nulidadtotal del avalúo que fija el valor fiscal …, del inmueble …, registrado bajo la cuenta predial … y de sus actos consecuentes como lo son, entre otros, Crédito Fiscal fijado …, a cargo del impetrante, por concepto de impuesto predial del periodo de enero a diciembre del 2015 dos mil quince y por honorarios de avalúo, según consta en el *“Estado de Cuenta Predial”*, de fecha 16 dieciséis de febrero del año 2015 dos mil quince. . . . .

Po último, en cuanto al reconocimiento de un derecho amparado por una norma jurídica, que solicita la parte actora en el sentido de que se determine y liquide el impuesto predial para el ejercicio fiscal, conforme se venía pagando antes de la realización del avalúo impugnado, resulta procedente su pretensión, en razón de que ante la declaración de nulidad de los actos impugnados y estimando que de acuerdo a lo señalado por el artículo 143, párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, esa declaración de nulidad produce efectos retroactivos, esto es, vuelve las cosas al estado en que se encontraban antes de la violación, de esa manera, en este proceso el Juzgador se encuentra constreñido a restituir al actor en el pleno goce de sus derechos vulnerados con la emisión de los actos impugnados, es decir, a declarar en la sentencia el restablecimiento de la situación que prevalecía antes de la violación, ya que este acto jurisdiccional por su naturaleza, es el instrumento jurídico para restituir al gobernado en el pleno goce de sus derechos subjetivos administrativos violados; en tal virtud, se reconoce al actor el derecho amparado por el párrafo tercero del artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, el que consiste, que en tanto se practica el nuevo avalúo que actualizará el valor fiscal del inmueble que nos ocupa, la base del impuesto predial seguirá siendo el valor fiscal fijado en el avalúo anterior, por tanto, al declararse la nulidad del avalúo que fija el valor que constituye la base gravable del impuesto predial, luego entonces, lo apegado a derecho conforme al numeral en comento, es que en el caso de que la autoridad fiscal competente proceda a determinar y liquidar el impuesto predial por los periodos ya sean anuales o bimestrales que se deban pagar, de manera debidamente fundada y motivada, aplicando como base del impuesto predial el valor fiscal anterior al impugnado en este proceso. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**SEXTO.-** Que la argumentación esgrimida en el concepto de impugnación analizado en el considerando que antecede, es suficiente para declarar la nulidad de los actos impugnados, por lo que resulta innecesario el estudio de los demás conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda, toda vez que de proceder alguno de estos en nada variaría el sentido de esta sentencia. Al respecto resulta ilustrativo como criterio orientador en sostenido en la tesis que a la letra dice: *“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN, ESTUDIO INNECESARIO DE LOS.- Si al examinar los conceptos de violación invocados en la demanda de amparo resulta fundado uno de estos y el mismo es suficiente para otorgar al peticionario de garantías la protección y el amparo de la justicia federal, resulta innecesario el estudio de los demás motivos de queja”.* Tercera Sala, Séptima época, Volumen 157-162. Cuarta Parte, visible a página 32. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por lo expuesto y además con fundamento en los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato en vigor; 1 fracción II, 3 párrafo segundo, 287, 298, 299, 300 fracciones II y V, y 302 fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato se **RESUELVE:** . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**SEGUNDO.-** Se declara la **NULIDAD TOTAL** del avalúo …, y de sus actos consecuentes como lo son, entre otros, Crédito Fiscal …, a cargo del impetrante, por concepto de impuesto predial del periodo de enero a diciembre del año 2015 dos mil quince y por honorarios de avalúo, según consta en el *“Estado de Cuenta Predial”*, de fecha 16 dieciséis de febrero del año 2015 dos mil quince; lo anterior, por las razones lógicas y jurídicas expuestas en el cuarto considerando de esta sentencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**TERCERO.-** Se reconoce a la parte actora el derecho contemplado en el artículo 168, párrafo tercero, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, para que la autoridad fiscal competente determine y liquide el impuesto predial por el periodo que se deba pagar, tomando como base de dicha contribución el último valor fiscal registrado, en tanto se emite el nuevo valor fiscal; por las razones lógicas y jurídicas expuestas en el quinto considerando de esta sentencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así lo resolvió y firma, … el **LICENCIADO ELIVERIO GARCÍA MONZÓN,** Juez Primero Administrativo Municipal de León, Guanajuato, quien actúa asistido en forma legal con la **LICENCIADA MA. TERESA ALFÉREZ RODRÍGUEZ,** Secretaria de Estudio y Cuenta**.- que da fe**. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .