León, Guanajuato, a 23 veintitrés de junio del año 2016 dos mil dieciséis. . . .

**V I S T O** para resolver el expediente número **733/2015-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta…**,** en contra del **TESORERO MUNICIPAL** y del **DIRECTOR GENERAL DE INGRESOS**, ambos del Municipio 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:**

***Precisión y existencia de los actos impugnados.***

**TERCERO.-** Que analizando de manera integral la demanda y sus anexos, se concluye que la parte actora impugna los siguientes actos: a).- El avalúo elaborado el 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, que fijó la modificación del valor fiscal del inmueble …, así como la determinación y liquidación del impuesto predial para el año 2015 dos mil quince; b).- El avalúo elaborado el 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, que fijó la modificación del valor fiscal del inmueble …, así como la determinación y liquidación del impuesto predial para el año 2015 dos mil quince; c).- El avalúo elaborado el 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, que fijó la modificación del valor fiscal del inmueble ubicado en calle …; d).- El avalúo elaborado el 25 veinticinco de junio del año 2015 dos mil quince, que fijó la modificación del valor fiscal del inmueble ubicado en calle … así como la determinación y liquidación del impuesto predial para el año 2015 dos mil quince. Y, la existencia de los actos impugnados se encuentra acredita en autos de esta causa, con cada respectivo Estado de Cuenta Predial, de fecha 11 once de agosto del año 2015 dos mil quince, del correspondiente inmueble y con el reconocimiento de dichos actos que hacen las autoridades enjuiciada al contestar la demanda, en el sentido de sostener que la práctica de los avalúos se ordenó por la Tesorería Municipal y al ofrecerlos como prueba de su parte los Estados de Cuenta Predial. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***Causales de improcedencia.***

**CUARTO.-** 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***Causal examinada de oficio.***

Este Órgano de Control de Legalidad de oficio advierte y determina que respecto de la modificación del valor fiscal por la elaboración de otro avalúo de fecha 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, del inmueble ubicado en calle …, se actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 261, fracción VI, del invocado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, toda vez que este acto impugnado es inexistente, en razón de que en las constancias que obran en el sumario, no consta medio de convicción alguno del que se desprenda que el Tesorero Municipal haya emitido el avalúo de fecha 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, para modificar el valor fiscal del referido inmueble; en consecuencia, si no se encuentra demostrada la existencia de algún acto dictado u ordenado por dicha autoridad fiscal tendente a actualizar el valor del inmueble que nos ocupa, entonces, se configura la causal de improcedencia prevista en el artículo 261, fracción VI, del aludido Código de Procedimiento y Justicia Administrativa y de acuerdo a lo estipulado por la fracción II del artículo 262 del mismo Ordenamiento Legal, resulta procedente sobreseer el proceso respecto a la modificación del valor fiscal por la elaboración de otro avalúo de fecha 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, del inmueble con cuenta predial …. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Las autoridades no aducen causal de improcedencia alguna y de las constancias que integran esta causa se advierte que no se actualiza ninguna de las previstas en el citado artículo 261. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***Excepciones y defensas.***

**QUINTO.-** Que las autoridades en la contestación de la demanda, opone las excepciones y defensas siguientes: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

La excepción de que los actos impugnados cumplen con los requisitos de existencia y validez contemplados por los artículos 137 y 138 del referido Código de Procedimiento y Justicia Administrativa; al respecto cabe mencionar, que de los argumentos 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 la resolución fiscal combatida. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

La excepción Non Mutati Libeli, para el efecto de que desahogada la etapa de contestación a la demanda, las posibles modificaciones o ampliaciones de demanda no sean consideradas, se estima 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 las excepciones y defensas opuestas por las autoridades demandas, en el siguiente considerando se procede al estudio de los conceptos de impugnación expresados en la demanda. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***Análisis de los conceptos de impugnación.***

**SEXTO.-** Que en primer el concepto de impugnación de la demanda, la parte actora alega en lo toral que el acto que impugna violenta en su perjuicio las formalidades del procedimiento administrativo; con el objeto de demostrar lo anterior cita lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato [transcribe lo conducente] y de la interpretación *a contrario sensu* del precepto referido se advierte que todo acto administrativo, para que pueda ser jurídicamente válido, debe ser expedido con las formalidades del procedimiento administrativo que establecen los ordenamientos jurídicos aplicables y en su defecto por el citado Código; el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, reza [lo transcribe]; del segundo párrafo del precepto legal en cita se advierte que una formalidad en el procedimiento, consistente en notificar al contribuyente los resultados del avalúo que se realice para determinar el impuesto predial correspondiente; los avalúos que se impugnan (y que son utilizados como base para determinar la tarifa del impuesto predial que también se impugna) no han sido personalmente notificados a su representada y es inconcuso que se violentaron en perjuicio del contribuyente las formalidades del procedimiento administrativo. En tanto, que el Tesorero Municipal en la contestación de la demanda aduce en lo esencial que este concepto de impugnación, resulta improcedente, toda vez que la notificación que constituye el acto reclamado fue emitido, ejecutado y notificado con estricta observancia a los ordenamientos legales invocados, por ende, no se transgrede derecho alguno ni garantía constitucional en perjuicio del impetrante, ya que como lo fue la práctica del avalúo se ordenó de conformidad con el artículo 176 y, sí se cumplió con las disposiciones contenidas en los artículos 14 y 16 Constitucional, ya que el cobro del impuesto correspondiente se encuentra

debidamente fundado y motivado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Es **FUNDADO** este concepto de impugnación, en atención a las siguientes consideraciones: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Se impone destacar que en el sumario se encuentran acreditados los siguientes hechos: a) que el valor fiscal del inmueble ubicado en calle …, se modificó mediante el avalúo de fecha 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, fijándose la cantidad …; b) que el valor fiscal del inmueble ubicado en calle …, se modificó mediante el avalúo de fecha 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, fijándose la cantidad …; y, c) que el valor fiscal del inmueble ubicado en calle …, se modificó mediante el avalúo, de fecha 25 veinticinco de junio del año 2015 dos mil quince, fijándose la cantidad … . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior es así, toda vez que, por un lado, en los estados de cuenta predial de cada inmueble, impresos en fecha 11 once de agosto del año 2015 dos mil quince, se indica la fecha del último avalúo y se fija la cantidad que arrojó cada uno, y por otro, en la contestación de la demanda se asevera que la práctica del avalúo se ordenó por la Tesorería Municipal de conformidad con el artículo 176. . . . . . . . . . . . .

Así tenemos que al estado de cuenta predial de cada inmueble, de acuerdo a los estipulado por los artículos 117 y 128 fracción II, del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, se le concede valor probatorio, en razón de que, por una parte, fue impreso de la página [www.leon.gob.mx](http://www.leon.gob.mx), del portal denominado *“pago net”*, por ende, es una impresión del formato publicado en dicho portal, por la autoridad fiscal Municipal, de esta manera, es un medio de prueba confiable por el método en que se generó, por otra parte, la probanza fue exhibida por la parte actora y reconocida por las autoridades demandadas al producir sus respectivas contestaciones, al ofrecerlo como prueba de su parte sin exhibirlo, por obrar en autos y al admitírseles en el sumario como tales, de esta manera, se tienen como ciertos los datos asentados en dicha probanza, ya que al ofrecer, exhibir y al aceptarse por las partes de este proceso, tienen valor probatorio. . . . . . . . . . . . . . . .

Mientras que, la aceptación expresa de la autoridad vertida en el sentido de que la Tesorería Municipal ordenó práctica de los avalúos, de conformidad con el artículo 176, constituye una confesión expresa hecha de manera clara al contestar la demanda, la que de acuerdo a lo señalado por los artículos 117, 118 y 119 del pluricitado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, merece valor probatorio, en virtud de que se realizó unilateralmente por una persona que funge como servidor público municipal con capacidad para obligarse, con pleno conocimiento de los hechos y sin coacción ni violencia de ninguna naturaleza, quien asevera hechos propios de la función que tiene encomendada. . . . . . . . . . . . . . . . . .

De igual manera, es importante señalar que de acuerdo a lo estipulado por el artículo 176 la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, previamente a la práctica de todo avalúo debe existir lo siguiente: 1.- la orden de valuación escrita debidamente fundada y motivada; 2.- La designación del perito o los peritos que practicaran el avalúo; y, 3.- La Notificación de los resultados del avalúo y el monto del impuesto. Sobre el particular se precisa que estas formalidades, se ordenan en forma cronológica, esto es, como deben darse dentro del procedimiento de valuación. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, de las constancias que integran el sumario, se advierte que le asiste la razón a la parte actora, ello es así porque, en la especie, resulta evidente que previamente a la modificación del valor fiscal de los inmuebles descritos en supralíneas, no se respetaron las formalidades esenciales del procedimiento de valuación, toda vez que el Tesorero Municipal omitió aportar al sumario la notificación de los resultados del avalúo de cada uno de los inmuebles, vulnerándose en perjuicio de la parte actora el citado artículo 176. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De esta manera y abundando en el razonamiento anterior, cabe destacar que el procedimiento de valuación genera derechos y obligaciones, por lo que la parte actora tiene el derecho de recibir de manera previa al avalúo, los actos contemplados en el artículo 176 la aludida Ley de Hacienda para los Municipios; ya que el valor fiscal del inmueble es la base gravable del impuesto predial, por esta razón los resultados del avalúo constituyen un acto que debe darse a conocer al contribuyente, en consecuencia, la modificación del valor fiscal de cada inmueble, no cumple con el elemento de validez exigido por la fracción VIII del artículo 137, 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; por tanto, la ausencia de esta notificación se traduce en un vicio del procedimiento administrativo de valuación que origina la ilegalidad de la actualización del valor fiscal de cada inmueble. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por último, no se omite destacar que el avalúo fiscal es el acto a través del cual la autoridad fija el valor fiscal de los predios y construcciones adheridas a éstos; en ese sentido, el nuevo valor fiscal sirve de sustento para establecer la base gravable del impuesto predial de cada inmueble, y por ende, para fijar las obligaciones tributarias a cargo de la parte actora, de este modo, la valuación de los inmuebles constituyen un requisito indispensable para que la autoridad Municipal pueda emitir la liquidación de cada crédito, de donde se sigue que la simple elaboración y por el simple hecho de que la justiciable se haya hecho sabedora de las modificaciones del valor de los inmuebles que nos ocupan, éstas por sí mismas le generan un perjuicio inmediato en su esfera de derechos, pues si aquellos se elaboraron sin agotarse las formalidades de los procedimientos de valuación, entonces es el caso, que los avalúos que arrojaron los nuevos valores fiscales que constituyen la base gravable de los tributos, se encuentran elaborados en forma incorrecta, lo que trae como consecuencia que la liquidación o el establecimiento del monto de los créditos o adeudos por concepto de impuesto predial a cargo de la parte actora, también sea incorrecta o ilegal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En ese sentido, con la emisión de las modificaciones de los valores fiscales combatidos, se violan en perjuicio de la parte actora los derechos protegidos por los artículos 137, fracción VIII, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; 4, primer párrafo de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y, 176, acápite segundo, 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 parte actora, por lo que con fundamento en lo establecido en el artículo 300, fracción II, del mismo Código, es de declararse la nulidad de los siguientes actos: a).- El avalúo elaborado el 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, que fijó la modificación del valor fiscal de … del inmueble ubicado en calle …; b).- El avalúo elaborado el 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, que fijó la modificación del valor fiscal de … del inmueble ubicado en calle …; c).- El avalúo elaborado el 25 veinticinco de junio del año 2015 dos mil quince, que fijó la modificación del valor fiscal de … del inmueble ubicado en calle …; y, de sus actos consecuentes como lo son la determinación y liquidación de los créditos fiscales por las siguientes cantidades: a).- $... suma integrada por los siguientes conceptos … impuesto predial para el año 2015 dos mil quince, … recargos y …gastos de ejecución; b).- $... suma integrada por los siguientes conceptos … impuesto predial para el año 2015 dos mil quince, … recargos y … gastos de ejecución; y, $..., suma integrada por los siguientes conceptos … impuesto predial para el año 2015 dos mil quince, … recargos y … gastos de ejecución. Créditos que se fijan en cada respectivo estado de cuenta predial, y que obran en el sumario; lo anterior es así, en razón de que estos créditos fiscales, como actos consecuentes se apoyan en un valor fiscal actualizado viciado de origen, pues, lo accesorio sigue la suerte de lo principal. Al respecto, resulta ilustrativo como criterio orientador el sostenido por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Séptima Época, Apéndice de 1995, Tomo VI, Parte TCC, Tesis 565, Página 376, bajo el rubro: *“****ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE****. Si un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta inconstitucional, todos los actos derivados de él, o que se apoyen en él, o que en alguna forma estén condicionados por él, resultan también inconstitucionales por su origen, y los tribunales no deben darles valor legal, ya que de hacerlo, por una parte alentarían prácticas viciosas, cuyos frutos serían aprovechables por quienes las realizan y, por otra parte, los tribunales se harían en alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal.”*. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**SEXTO.-**Que la argumentación analizada en el considerando que antecede, es suficiente para declarar la nulidad de los actos impugnados, por lo que resulta innecesario el estudio del segundo concepto de impugnación expresado en la demanda, toda vez que de proceder éste, en nada variaría el sentido de esta sentencia. Al respecto, sirve de apoyo como criterio orientador, 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; 1 fracción II, 3 párrafo segundo, 147, 287, 298, 299 y 303 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se **RESUELVE:** . . . .

**SEGUNDO.-** Se declara el **SOBRESEIMIENTO DEL PRESENTE PROCESO ADMINISTRATIVO**, respecto a la modificación del valor fiscal por la elaboración de otro avalúo de fecha 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, del inmueble ubicado en calle …, de esta ciudad; por las razones lógicas y jurídicas expuestas en el cuarto considerando de esta sentencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**TERCERO.-** Se declara la **NULIDAD** de los siguientes actos: a).- El avalúo elaborado el 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, que fijó la modificación del valor fiscal de … del inmueble ubicado en calle …; b).- El avalúo elaborado el 31 treinta y uno de enero del año 2014 dos mil catorce, que fijó la modificación del valor fiscal de … del inmueble ubicado en calle …; c).- El avalúo elaborado el 25 veinticinco de junio del año 2015 dos mil quince, que fijó la modificación del valor fiscal de … del inmueble ubicado en calle …, de la colonia …; y, de sus actos consecuentes como lo son los siguientes créditos fiscales por: a).- La cantidad $... integrada por los siguientes conceptos … impuesto predial para el año 2015 dos mil quince, … recargos y … gastos de ejecución; b).- La cantidad … integrada por los siguientes conceptos … impuesto predial para el año 2015 dos mil quince, … gastos de ejecución; y, la cantidad …, integrada por los siguientes conceptos …por impuesto predial para el año 2015 dos mil quince, … por recargos y … por gastos de ejecución; 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**. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .