# León, Guanajuato, a 29 veintinueve de junio del año 2016 dos mil dieciséis. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

# V I S T O S para dictar sentencia definitiva, los autos del proceso administrativo identificado con el número 560/2014-JN, promovido por el ciudadano \*\*\*\*\*; y,. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

**Expediente número 560/2014-JN**

***SEGUNDO*.-** El presente proceso fue promovido oportunamente, toda vez que la demanda fue presentada dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el actor manifiesta, le fueron notificados los actos impugnados; lo que refirió fue el día 11 once de septiembre del año 2014 dos mil catorce, sin que de las constancias del presente expediente se desprenda lo contrario. . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** La existencia de los actos impugnados en la presente causa administrativa, consistentes en el avalúo fiscal, donde se fijó un valor del inmueble de $3'791,424.00 (Tres millones setecientos noventa y un mil cuatrocientos veinticuatro pesos 00/100 Moneda Nacional); y la fijación del impuesto predial del inmueble propiedad del actor, se encuentra acreditada con las documentales siguientes: el avalúo con número \*14082754134148\*; de fecha 5 cinco de septiembre del año 2014 dos mil catorce; elaborado y/o revisado por el Director de Catastro, el Coordinador Arquitecto Martín Aguilar Huerta, y la perito valuador Luz Andrea Gutiérrez Fuentes; y con el estado de cuenta obtenido el día 8 ocho de septiembre de ese mismo año, en el que se advierte que la cuota anual del impuesto predial del inmueble, con la cuenta predial número 02 A A03800-001, ubicado en la Colonia Brisas del Campo de esta ciudad, se establece en la cantidad de $19,317.30 (Diecinueve mil trescientos diecisiete pesos 30/100 Moneda Nacional); documentos que fueron aportados en original y son visibles en el expediente, en copia certificada, a fojas 3 tres y 4 cuatro; documentos que admitidos como pruebas a las partes, merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 121, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que el avalúo se trata de un documento público emitido por servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y el estado de cuenta, aunque es una simple impresión, se encuentra concatenado con el citado avalúo, por lo que no hay duda de lo asentado en dicho documento.

En razón de lo anterior, se tiene por **debidamente acreditada** la existencia de los actos impugnados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Por ser su examen preferente y de orden público, se analiza en principio si, en la especie, se actualiza alguna de las causales de improcedencia o sobreseimiento previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que de actualizarse alguna, podría imposibilitar el pronunciamiento por parte de este órgano jurisdiccional sobre el fondo de la controversia planteada. . . . . . . . . . . . . .

En la especie, en la presente causa administrativa, las autoridades señaladas como demandadas **no plantearon** ninguna causal de improcedencia o de sobreseimiento y, de oficio, este Juzgador **no advierte** la actualización de alguna que impida el estudio de fondo de esta causa administrativa; por lo que en consecuencia es procedente el presente proceso respecto de los actos administrativos impugnados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***QUINTO.-*** Previamente al análisis del planteamiento de fondo formulado por el actor, este Juzgador, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De lo expuesto en el escrito de demanda, así como de las constancias que integran esta causa administrativa, se desprende que el ciudadano \*\*\*\*\* es propietario del inmueble ubicado en la calle Potrero de la colonia Brisas del Campo de esta ciudad, con una superficie de 8,736.00 m2 ocho mil setecientos treinta y seis metros cuadrados, identificado con la cuenta predial número 02-A-A03800-001, y que, respecto del cual durante el año 2014 dos mil catorce, pagaba de manera anual por concepto de impuesto predial, según señaló, la cantidad de $437.89 (Cuatrocientos treinta y siete pesos 89/100 Moneda Nacional), esto último **sin acreditarlo** con medio de convicción alguno. .

Así las cosas, según refirió el actor, con fecha 11 once de septiembre del año 2014 dos mil catorce, le fue notificado el avalúo número \*14082754134148\*; de fecha 5 cinco del mismo mes y año, por medio del cual se le asignó al inmueble de su propiedad el valor fiscal de $3’791,424.00 (Tres millones setecientos noventa y un mil cuatrocientos veinticuatro pesos 00/100 Moneda Nacional); y, respecto de la fijación de la cuota anual del impuesto predial del inmueble, con la cuenta predial número 02 A A03800, ubicado en la Colonia Brisas del Campo, de esta ciudad, se hizo en la cantidad de $19,317.30 (Diecinueve mil trescientos diecisiete pesos 30/100 Moneda Nacional), de lo que tuvo conocimiento mediante la emisión del estado de cuenta el día 8 ocho de ese mismo mes y año . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Avalúo y determinación de impuesto predial que el justiciable considera le causan agravio porque el avalúo carece de fundamento y motivo racional, a más de que contiene errores de tipo aritmético en su elaboración. . . . . . . . . . . . . . . . . .

A lo expresado por el enjuiciante, las demandadas argumentaron en lo general que es improcedente lo reclamado por el actor, porque los actos impugnados se encuentran debidamente fundados y motivados; además que omitió señalar los supuestos agravios que se le causan, que sí existe orden de valuación, que para la práctica del avalúo si se llevó a cabo el procedimiento establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, y que sí le fueron notificados los resultados del avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, la “Litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del avalúo practicado al inmueble propiedad del actor y de la determinación del impuesto predial, que se desprende del estado de cuenta aportado por la parte actora. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 560/2014-JN**

***SEXTO.-*** No existiendo impedimento legal, se procede al estudio de los conceptos de impugnación expresados por el actor en su escrito de demanda. . .

Así las cosas, en el **único** concepto de impugnación del escrito de demanda, en un primer término, el impetrante expuso: ***“****El avalúo carece de fundamento conducente y de motivo racional. En realidad…….no indica ni siquiera los elementos de juicio para determinar el valor que le atribuyen al inmueble…….****”***. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En un segundo término, el actor resalta: *“…No se funda en ningún artículo de ley ni la hechura ni la realización del avalúo ya que la ley no considera la realización “Ad libitum” sino que solo puede realizarse en los casos y con las condiciones que la misma ley señala…”* Así como lo expresado en el hecho segundo del escrito de demanda, acerca de que se fijó inicialmente un valor por metro cuadrado de $620.00 (Seiscientos veinte pesos 00/100 Moneda Nacional), y en la parte final, se anotó como valor por metro cuadrado la cantidad de $434.00 (Cuatrocientos treinta y cuatro pesos 00/100 Moneda Nacional), lo que implica una incorrecta motivación en la realización del avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . .

Por su parte, las autoridades demandadas, en relación a lo expresado por el actor, sólo refirieron que los agravios son notoriamente falsos e improcedentes; que no se le causa agravio porque existe orden de valuación; y, que solo hizo referencia a que las operaciones aritméticas eran irracionales; sosteniendo la legalidad de lo actuado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Analizado lo expresado por las partes, así como el contenido de los actos impugnados, concretamente el avalúo realizado el 5 cinco de septiembre del año 2014 dos mil catorce (foja 3 tres del expediente); así como las constancias que obran en este sumario, este Juzgador considera que es **fundado** el concepto de impugnación que se examina, toda vez que tal avalúo no se encuentra debidamente fundado y motivado, por las razones siguientes: . . . . . . . . . . . . . . . .

No se encuentra debidamente fundado ni motivado, pues en el cuerpo del propio avalúo, no se observa que se hayan plasmado los valores unitarios, mínimo y máximo, del terreno; el tipo de zona donde se ubica el inmueble; que factores se aplicaron, pues si bien es cierto que en el avalúo se hace referencia a los mismos, se considera que no son entendibles a su lectura, al referirlos como Fzo, Ffr, Ffo, Fsu, etcétera, etcétera; y, las causas o motivos que se tuvieron para determinar como valor unitario, la cantidad de $620.00 (Seiscientos veinte pesos 00/100 Moneda Nacional) y como valor promedio, la cantidad de $434.00 (Cuatrocientos treinta y cuatro pesos 00/100 Moneda Nacional); pero sobre todo, no estableció en qué dispositivo y ordenamiento legal, de aplicación en el Municipio de León, Guanajuato, se encuentra el sustento legal para determinar dichos valores y, en su caso, los factores aplicados, de ahí que no esté debidamente fundado ni motivado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo, también resulta fundado el argumento esgrimido por el promovente, acerca de que no se fundó correctamente la realización del avalúo; ya que la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, establece que la realización de un avalúo, solo puede realizarse en los casos y con las condiciones que la misma ley señala en su artículo 168; sin que en el caso en concreto se refiera en el avalúo, a que supuesto de los previstos en el primer y en el segundo párrafos de ese precepto, resultaba aplicable. . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por último, no pasa desapercibido para este Juzgador que las autoridades demandadas omitieron justiciar la legal emisión del avalúo impugnado, mediante la exhibición de la orden de avalúo respectiva, la que no presentaron; por lo que con ello se viola en perjuicio del actor el contenido del artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, al haberse practicado, el día 5 cinco de septiembre del año 2014 dos mil catorce, un avalúo al inmueble ubicado en calle del Potrero de la colonia Brisas del Campo de esta ciudad, para modificar su valor fiscal, **sin que mediara** una orden emitida por la Tesorería Municipal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En efecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se precisa que el valor fiscal de un inmueble, sólo puede ser modificado por la manifestación de los contribuyentes sobre el valor; cuando se produzca un cambio al nombre del contribuyente o a las características del inmueble; o, por cualquier otra circunstancia que origine una alteración de su valor (ejecución de obras públicas o reconstrucción o rehabilitación de las mismas); así como que de no presentarse alguna de las causas antes citadas, dicho artículo en su párrafo segundo consigna que el valor fiscal **únicamente podrá ser modificado por avalúo**. Avalúo cuya práctica, de acuerdo al contenido del primer párrafo del artículo 176 del ordenamiento legal antes citado, debe ser **ordenada por escrito, por la Tesorería Municipal**. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así pues, en el caso concreto se elaboró un avalúo, mismo que se impugnó por el impetrante, sin que en la prosecución del presente proceso, se haya acreditado de modo alguno, que esa modificación de valor, sea por motivo de la actualización de las causas contenidas en el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, pues **no se exhibió** la orden de avalúo que diera soporte y legalidad al propio avalúo practicado . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo, no se acreditó por las autoridades demandadas, que la orden de valuación se haya hecho del conocimiento del impetrante del juicio de una manera legal; esto es, mediante las notificaciones personales correspondientes; por lo que se vulnera lo establecido en los artículos 79 y 81 de la misma Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; pues es evidente que las demandadas fueron omisas en probar que la orden de valuación se haya presentado o dado a conocer legalmente al contribuyente; por lo que se concluye que al justiciable no le fue mostrada dicha orden; todo lo anterior, sin duda constituye una violación a lo dispuesto en los primeros párrafos de los

**Expediente número 560/2014-JN**

artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato; que establecen: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

*“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.- En la práctica de los avalúos a que se refiere la fracción II del artículo 162 de esta Ley, los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles y se identificarán con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a sus ocupantes la orden respectiva.****”*** (lo subrayado es nuestro). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, al resultar **fundado** el concepto de impugnación analizado; con fundamento en la fracción II del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se decreta la **nulidad total** del avalúo fiscal con número **\*14082754134148\***; de fecha 5 cinco de septiembre del año 2014 dos mil catorce; asimismo, por ser consecuencia del señalado avalúo, se decreta también la **nulidad total** de la **fijación o determinación** del impuesto predial -para el año siguiente (2015 dos mil quince)- del inmueble, con la cuenta número 02 A A03800-001, ubicado en la ubicado en la calle Potrero de la Colonia Brisas del Campo de esta ciudad, en la cantidad de $19,317.30 (Diecinueve mil trescientos diecisiete pesos 30/100 Moneda Nacional); de acuerdo al principio de Derecho que establece que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En consecuencia, las autoridades demandadas, para la determinación de un crédito fiscal y requerimiento del mismo, **deberán tomar** como valor del inmueble, -en tanto no se practique un avalúo siguiendo lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato-, el valor fiscal registrado anterior al valor decretado nulo; por lo que deberán hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por último, en relación a las excepciones y defensas que oponen las autoridades demandadas, se expresa lo siguiente: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

a).- Tocante a la excepción de *“Falta de Acción y Carencia de derecho”*, no opera como excepción o defensa; pues está claro que el ciudadano \*\*\*\*\*, al ser afectado en sus derechos por los actos que impugnó, como ha quedado establecido en este considerando, puede válidamente promover e intervenir en el presente proceso, tal y como lo disponen los artículos 243, segundo párrafo, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y, 251, fracción I, inciso a) del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; debiendo agregar que el justiciable cuenta con legitimación activa para iniciar acción, promoviendo un proceso, al tener relación directa con el objeto de la pretensión o con la relación jurídica controvertida; siendo preciso que el interés jurídico derive de la relación jurídica contenciosa: Interés Jurídico que sí existe, pues es el destinatario de los actos combatidos, al ser el propietario del inmueble valuado. .

b).- Respecto de la excepción derivada de los artículos 136, 137 y 138 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; al reunir los actos impugnados todos los requisitos de los numerales en cita; no opera la misma, pues como ya se señaló, al hacerse el estudio correspondiente en este mismo Considerando, procedió decretar la nulidad de los actos impugnados, al encontrarse deficientemente fundados y motivados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

c).- De igual manera tampoco opera la defensa de la *“Non Mutati Libeli”*, toda vez que en un proceso administrativo, el actor sólo puede perfeccionar su demanda ya sea aclarándola, corrigiéndola o bien, completándola a requerimiento de este Órgano Jurisdiccional, de acuerdo a lo establecido por el artículo 265 del ya citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa . . . . .

Por último, y en relación a la prueba inspeccional, efectuada en fecha 12 doce de noviembre del año 2014 dos mil catorce, a las 11:00 once horas; del inmueble ubicado en la calle Potrero, de la colonia Brisas del Campo, en el tramo comprendido entre el Bulevar La Luz y Avenida Olímpica, de esta ciudad; donde se hizo constar que en la vialidad mencionada no se aprecian banquetas, guarniciones, ni pavimento, así como tampoco alumbrado público ni drenaje; y aparentemente en el inmueble propiedad del actor, tampoco se aprecia la existencia de servicio de agua potable; sin embargo, no se le otorga valor probatorio alguno, de conformidad con lo establecido en el artículo 124, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; ya que tales hechos, en nada inciden a efecto de determinar la legalidad o ilegalidad de los actos impugnados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 287, 298, 299, 300, fracción II; y, 302, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es de resolverse y se. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***R E S U E L V E*** *:*

***PRIMERO***.- Este Juzgado Segundo Administrativo Municipal es **competente** para conocer y resolver del presente proceso administrativo. . . . . . .

***SEGUNDO.-*** Resultó **procedente** el proceso administrativo promovido por el ciudadano \*\*\*\*\*. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** Se decreta la **nulidad total** del **avalúo fiscal**, folio número **\*14082754134148\***; de fecha 5 cinco de septiembre del año 2014 dos mil catorce; asimismo, por ser consecuencia del señalado avalúo, se decreta también

**Expediente número 560/2014-JN**

la **nulidad total** de la **fijación o determinación** del impuesto predial -para el año siguiente (2015 dos mil quince)- del inmueble, con la cuenta número 02 A A03800-001, ubicado en la ubicado en la calle Potrero de la Colonia Brisas del Campo de esta ciudad, en la cantidad de $19,317.30 (Diecinueve mil trescientos diecisiete pesos 30/100 Moneda Nacional); lo anterior de conformidad con las consideraciones lógicas y jurídicas expuestas en el Considerando Sexto de la presente sentencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Notifíquese a las autoridades demandadas por oficio y a la parte actora personalmente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En su oportunidad, archívese este expediente, como asunto totalmente concluido y dése de baja en el Libro de Registros que se lleva para tal efecto. . . .

Así lo resolvió y firma el Licenciado **Ernesto Alejandro Mora Álvarez**, Juez Segundo Administrativo Municipal de León, Guanajuato, quien actúa asistido en forma legal con Secretaria de Estudio y Cuenta, Licenciada **María del Rocío Villanueva Sánchez**, quien da fe. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**LA PRESENTE FOJA FORMA PARTE DE LA SENTENCIA DICTADA EL DÍA 29 VEINTINUEVE DE JUNIO DEL AÑO 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN EL PROCESO ADMINISTRATIVO CON NÚMERO 560/2014-JN. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .**