# León, Guanajuato, a 16 dieciséis de agosto 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 900/2015-JN, promovido por la ciudadana \*\*\*\*\*; y,. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***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 la actora se ostenta sabedora del acto impugnado, lo que refiere fue el día 15 quince de septiembre del año 2015 dos mil quince, sin que de las constancias del presente expediente se desprenda lo contrario. . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** La existencia de los actos impugnados en la presente causa administrativa, se encuentra debidamente documentada en la presente causa administrativa; con la copia al carbón de la notificación impugnada y el original del avalúo, documentales que obran en el secreto del juzgado (visibles, en el expediente, a fojas 3 tres y 5 cinco). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

# Medios de prueba que merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 121, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; al tratarse de documentos públicos, emitidos por servidores públicos en el ejercicio de sus funciones. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***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

# Expediente número 900/2015-JN

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, la autoridad demandada no invocó causales de improcedencia o sobreseimiento; y, por otra parte, de manera oficiosa, no se advierte la actualización de ninguna que impida el entrar al estudio del fondo del negocio, lo que, en consecuencia, se traduce en que es procedente el presente proceso en contra de los actos impugnados . . . . . .

***QUINTO.-*** Previamente al análisis del planteamiento de fondo formulado por la actora, 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 la presente causa administrativa, se desprende lo siguiente: . . . . . . . . . .

Que con fecha 15 quince de septiembre del año 2015 dos mil quince, la justiciable tuvo conocimiento de la notificación folio 1174650 (uno-uno-siete-cuatro-seis-cinco-cero) de fecha 28 veintiocho de julio del año 2015 dos mil quince, por la cual se notificó el resultado del avalúo y la determinación del impuesto predial para el año 2016 dos mil dieciséis, en relación al bien inmueble ubicado en calle del Fuego número 425 cuatrocientos veinticinco, de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad; con cuenta predial número 01-G-008326-001; señalándose como valor del inmueble, la cantidad de $1’954,455.52 (Un millón novecientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos 52/100 Moneda Nacional), de acuerdo al avalúo, con folio número 218727 (dos-uno-ocho-siete-dos-siete), practicado el 9 nueve de julio del año pasado, con motivo de regularización. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Actos que la justiciable considera ilegales, básicamente porque estima que nunca se practicó ningún avalúo ni se acreditó que quien lo realizó haya sido un perito valuador autorizado por la Tesorería Municipal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

A lo expresado por la actora, al haberse tenido a la autoridad demandada por no dando contestación a la demanda; además de que en ningún momento procesal efectuó manifestación alguna, de conformidad con lo establecido en el artículo 279, en su tercer párrafo, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se tienen por ciertos los hechos que la actora le atribuyó a la Tesorería Municipal de manera directa, como lo es la emisión de la notificación del avalúo, sin haber ordenado ni realizado debidamente el mismo . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, la *“litis”* planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la notificación del resultado del avalúo, con número de folio 1174650 (uno-uno-siete-cuatro-seis-cinco-cero), de fecha 28 veintiocho de julio del año 2015 dos mil quince, en la que se señaló como nuevo valor fiscal del inmueble para el primer bimestre del ejercicio fiscal del año 2016 dos mil dieciséis, la cantidad de $1’954,455.52 (Un millón novecientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos 52/100 Moneda Nacional); respecto del bien inmueble ubicado en calle del Fuego número 425 cuatrocientos veinticinco, de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad, así como la del propio avalúo, con folio número 218727 (dos-uno-ocho-siete-dos-siete), de fecha 9 nueve de julio del año próximo pasado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEXTO.-*** Así las cosas, se procede al estudio del **único** concepto de impugnación hecho valer por la actora en contra del acto impugnado en relación con los hechos de la demanda, enumerados como 1 uno y 2 dos; aplicando para ello, el principio de congruencia y exhaustividad que debe regir en toda sentencia; por lo que se analiza, sin necesidad de transcribirlo en su totalidad; sirviendo para ello el criterio sostenido por el Tribunal Colegiado del Circuito del Poder Judicial de la Federación que se menciona en la siguiente Jurisprudencia: . .

***“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.*** *El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.” S*EGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. No. Registro: 196,477. Jurisprudencia, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. VII, Abril de 1998, Tesis: VI.2o. J/129. Página: 599. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, en el señalado concepto de impugnación contenido en el escrito de demanda, (palpable a foja 1 uno); la actora, *“grosso modo”,* argumentó que el acto que se impugna es ilegal porque: *“… LA PRETENDIDA REGULARIZACIÓN… sustentadas en un supuesto avalúo que jamás fue practicado en forma física y material y la ilegal aplicación de lo normativa municipal…….en el presente acto…. no reviste ni reúne las condiciones que establece el artículo… en el art. 176 pues nunca se ordenó por la Tesorería por escrito practicada alguna de avalúo”*. Agregando más adelante, en un capitulo al que denomino “Agravios”: *“En Segundo término de agravio JAMAS se realizo la supuesta valuación física…… por PERITO…… autorizado por la TESORERIA MUNICIPAL.”* . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por su parte, la autoridad demandada, Tesorero Municipal, en ningún momento procesal externó argumento alguno respecto a lo espetado por la justiciable. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

# Expediente número 900/2015-JN

Así las cosas, analizados que son los actos impugnados y los medios de prueba ofrecidos por la actora; este Juzgador considera que es **fundado** el concepto de impugnación que se examina; toda vez que no se respetaron las formalidades esenciales del procedimiento para la realización de un avalúo, contenidas en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, ya que en efecto, de las constancias del expediente se aprecia que los actos impugnados no se emitieron como consecuencia de una orden escrita emanada por la Tesorería Municipal y debidamente notificada a la ciudadana \*\*\*\*\*; en la que constara, entre otras cosas, los motivos por los que se ordenaba el avalúo y el nombre del perito designado para practicarlo; ello en virtud de que la enjuiciada no acreditó, de modo alguno, que el procedimiento de avalúo haya iniciado con una orden escrita y que la misma se haya hecho del conocimiento de la propietaria del inmueble; que para la práctica del avalúo, el perito se haya presentado, en el inmueble a valuar, en día y hora hábiles; así como que se haya identificado y mostrado la orden a los ocupantes; y, que la notificación del resultado del avalúo y la determinación del impuesto se haya realizado, directamente a la enjuiciante o su representante legal; lo que se traduce en que la autoridad enjuiciada violó en perjuicio de la justiciable el contenido de los artículo 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, mismos 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

*Los resultados del avalúo y la determinación del impuesto deberán notificarse al contribuyente, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

*La valuación se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y se formulará en las formas oficiales expedidas para tales efectos, aplicando los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado. . . . . . . . . . . . . . . . .*

*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 los ocupantes la orden respectiva. . . . . . .*

*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”. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

Actos que la autoridad demandada no demostró haber realizado en los términos señalados en tales preceptos; de ahí que ante la negativa de parte de la actora de la emisión de la orden de avalúo, de la visita para la realización del mismo y de su notificación del resultado; la autoridad demandada, de acuerdo a lo que establece el artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, tenía la carga de probar, la legal realización del procedimiento de valuación, con la orden y el propio avalúo, debidamente notificado a la parte actora, mediante la exhibición de los documentos comprobatorios correspondientes, lo que en la especie no se dio. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Luego entonces, es **fundado** el concepto de impugnación señalado, por existir una omisión de un requisito formal exigido en la ley, que es encontrarse debidamente fundado y motivado; y un vicio en el procedimiento que para la práctica de todo avalúo se establece en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, que sin duda, afecta la defensa del particular, como lo es el hecho de que el avalúo no fue debidamente emitido ni notificado a la promovente; de esa forma, al haberse generado un resultado del avalúo, pero no se acreditó que se haya llevado a cabo el procedimiento respectivo; es por lo que con fundamento en el artículo 302, fracciones II y III del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se decreta la **nulidad total** de la **notificación con folio número 1174650** (uno-uno-siete-cuatro-seis-cinco-cero), de fecha 28 veintiocho de julio del año 2015 dos mil quince, por la cual se notifica el resultado del avalúo practicado al inmueble ubicado en calle del Fuego número 425 cuatrocientos veinticinco, de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad, con número de cuenta predial 01-G- 008326-001; y, la determinación del impuesto predial; así como la **nulidad total** del **avalúo con folio 218727** (dos-uno-ocho-siete-dos-siete), de fecha 9 nueve del mismo mes y año, por el cual se estableció como valor total del inmueble antes referido, la cantidad de $1’954,455.52 (Un millón novecientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos 52/100 Moneda Nacional). . . . . . . . . . .

***SÉPTIMO.-*** De lo pretendido por la actora, se encuentra también el que se condene a la autoridad demandada al pleno restablecimiento del derecho violado; lo que no es otra cosa que el que se tome como valor del inmueble para los efectos del cálculo del impuesto predial, el valor anterior al contenido en el avalúo respecto del cual se decretó la nulidad total. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Pretensión que, a juicio de quien resuelve, resulta **procedente** al haberse decretado la nulidad total del avalúo por el cual se estableció como valor total del inmueble marcado con el número 425 cuatrocientos veinticinco de la calle Fuego, colonia Jardines del Moral de esta ciudad, la cantidad de $1’954,455.52 (Un millón cuatrocientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos 52/100 Moneda Nacional), por lo que se **condena** a la autoridad demandada a que, para todos los efectos, tome como valor de dicho inmueble,

# Expediente número 900/2015-JN

en tanto no se practique un nuevo avalúo siguiendo lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, el valor fiscal registrado anterior al valor contenido en el avalúo decretado nulo; por lo que deberá hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios; debiendo informar a este Juzgado, dentro de los **15 quince** **días** hábiles siguientes a que **cause ejecutoria** esta sentencia, el cumplimiento que se dé a este resolutivo, acompañando las constancias que así lo acrediten. . . . . . . . . . . . .

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249; 287, 298, 299, 300, fracción II, y 302, fracciones II y III, 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 resultó competente para conocer y resolver del presente proceso administrativo . . . . . . .

***SEGUNDO.-*** Resultó procedente el proceso administrativo interpuesto por la ciudadana \*\*\*\*\* en contra del acto impugnado. .

***TERCERO.-*** La **nulidad total** de la **notificación folio número 1174650** (uno-uno-siete-cuatro-seis-cinco-cero), de fecha 28 veintiocho de julio del año 2015 dos mil quince, por la cual se notificó el resultado del avalúo practicado al inmueble ubicado en calle del Fuego número 425 cuatrocientos veinticinco, de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad, con número de cuenta predial 01 G 008326001 y, la determinación del impuesto predial para el año 2016 dos mil dieciséis; así como la **nulidad total** del **avalúo folio 218727** (dos-uno-ocho-siete-dos-siete) realizado con fecha 9 nueve del mismo mes y año, por el cual se estableció, como valor total del inmueble antes referido, la cantidad de $1’954,455.52 (Un millón novecientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos 52/100 Moneda Nacional). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior, atendiendo a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Sexto de esta misma sentencia. . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Se **condena** a la Tesorería Municipal a que, en tanto no se practique un nuevo avalúo siguiendo lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, para todos los efectos legales y administrativos, tome como valor del inmueble señalado en el Considerando antepuesto, el valor fiscal registrado anterior al valor contenido en el avalúo decretado nulo; por lo que deberá hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Debiendo informar a este Juzgado, dentro de los **15 quince** **días** hábiles siguientes a que **cause ejecutoria** esta sentencia, el cumplimiento que se dé a este resolutivo, acompañando las constancias que así lo acrediten, de acuerdo a lo expresado en el Considerando Séptimo de esta resolución. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Notifíquese a la autoridad demandada 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. . . . . . . . . . . . .