**León, Guanajuato, a 20 veinte de octubre 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 218/2016-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

**Expediente número 218/2016-JN**

aquél en que la actora manifestó tener conocimiento de los actos impugnados; lo que refirió fue el día 27 veintisiete de enero del año en curso, sin que de las constancias del presente expediente se desprenda lo contrario. . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** La existencia de los actos impugnados en la presente causa administrativa, deriva de las documentales consistentes en el estado de cuenta de fecha número 105705, (uno-cero-cinco-siete-cero-cinco), en el que se señaló que el monto del impuesto predial del año 2016 dos mil dieciséis, era por la cantidad de $1,616.40 (Un mil seiscientos dieciséis pesos 40/100 Moneda Nacional); y, el recibo oficial de pago número AA 4434612 (Cuatro-cuatro-tres-cuatro-seis-uno-doce), de fecha 29 veintinueve de enero del año 2015 dos mil quince, en la que por el impuesto predial de ese año, pagó la cantidad de $758.70 (Setecientos cincuenta y ocho pesos 70/100 Moneda Nacional); documentos que, aportados por la actora en original y visibles en el expediente, en copia certificada, a fojas 9 nueve y 10 diez; fueron admitidos como pruebas a las partes y que 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 se trata de documentos públicos emitidos por la Tesorería Municipal y hacen referencia a la realización de un avalúo en el año 2015 dos mil quince, específicamente el día 26 veintiséis de noviembre de ese año, según se desprendo del estado de cuenta, por el cual se incrementó el monto del impuesto predial a pagar por el inmueble propiedad de la parte actora. . . . . . . . .

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, la autoridad señalada como demandada **planteó** como causal de improcedencia, la prevista en la fracción VI del artículo 261 del código de la materia, al referir que son inexistentes los actos que se impugnan de esa autoridad, al no haber emitido el Tesorero Municipal los actos exhibidos por la actora. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Causal de improcedencia que **no se actualiza** en este asunto, pues si bien es cierto que el Tesorero Municipal no emitió directamente el estado de cuenta y el recibo oficial de pago, cierto es también que ni el estado de cuenta, ni el recibo de pago son materia de la “litis” en el presente proceso, sino que de los mismos se desprenden los actos sí impugnados, como lo son la orden de valuación, el avalúo; y, la determinación del impuesto predial en relación al inmueble marcado con el número 121 ciento veintiuno de la calle Del Regocijo, colonia El Consuelo de esta ciudad: Actos respecto de los cuales, la dependencia municipal a cargo del demandando, es responsable de su emisión, atendiendo a lo establecido en el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; de ahí que no se actualice la causal de improcedencia impugnada. . .

Por otra parte, 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 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 esta causa administrativa, se desprende que la ciudadana \*\*\*\*\* se ostenta como propietaria del inmueble ubicado en la calle Del Regocijo número 121 ciento veintiuno, de la colonia El Consuelo; identificado con la cuenta predial 01AC18011001 (cero-uno AC uno-ocho-cero-uno-uno-cero-cero-uno) y que dicho inmueble, para efectos del pago del impuesto predial del año 2015 dos mil quince, tenía un valor asignado de $360,261.37 (Trescientos sesenta mil doscientos sesenta y un pesos 37/100 Moneda Nacional) según consta en el recibo oficial de pago de fecha 29 veintinueve de enero del año 2015 dos mil quince. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, según refirió la actora, con fecha 27 veintisiete de enero del año 2016 dos mil dieciséis, tuvo conocimiento mediante la emisión del estado de cuenta para efectos del pago del impuesto predial para el año en curso, que con fecha 26 veintiséis de noviembre de ese año 2015 dos mil quince, se realizó un avalúo al inmueble antes citado, fijándosele como valor el de $690,776.98 (Seiscientos noventa mil setecientos setenta y seis pesos 98/100 Moneda Nacional), lo que implica un aumento en su valor de $330,515.61 (Trescientos treinta mil quinientos quince pesos 61/100 Moneda Nacional) . . . . . . . . . . . . . . . .

Avalúo y determinación de impuesto predial que la justiciable considera le causan agravio porque el avalúo carece de fundamento y motivo y que la orden no se emitió debidamente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

A lo expresado por la enjuiciante, el demandado argumentó en lo general que es improcedente lo reclamado por la actora, porque los actos impugnados se encuentran debidamente fundados y motivados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 218/2016-JN**

Así las cosas, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de los actos controvertidos en el presente proceso. . . . . . . .

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

Este Juzgador de manera primordial procederá al análisis de los conceptos de impugnación, aplicando el principio de mayor consecuencia anulatoria de la resolución impugnada y que pudieran traer mayor beneficio a la parte actora en concordancia con los principios de congruencia y exhaustividad que deben regir en toda sentencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así pues, de los conceptos de impugnación esgrimidos, este Juzgador se avocará al estudio del concepto que se considera trascendental para emitir la presente resolución, como lo son los señalados como **Primero** y **Segundo**; los que guardan entre sí, íntima relación; sin necesidad de transcribirlos en su totalidad así como tampoco los restantes; sirviendo para ello el criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, 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 concepto de impugnación, al que el actor señala como primero**,** enunció: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

*“****Primero****.- Con sus actuaciones…..la demandada viola…..el Principio de Legalidad…ya que en todo momento violó el procedimiento establecido en el artículo 176 de la Ley de Hacienda…….amén de que su….cobro de impuesto predial……carece de la debida………fundamentación y motivación.”; en tanto,* en el segundo concepto de impugnación, refirió: *“La supuesta orden y…….práctica del avalúo……afecta los derechos de la suscrita pues jamás se cumplió con lo prescrito en el artículo 176……..”*; agregando en un párrafo posterior: *“En ese sentido, los actos de autoridad……resultan violatorios de los derechos……ya que simplemente se establece un nuevo valor fiscal….sin cumplir con la formalidad de dictar……orden por escrito……ya que* ***niego lisa y llanamente*** *que se me haya realizado notificación alguna relacionada con algún avalúo a realizar en mi propiedad……….y jamás me notifica los resultados del citado avalúo, previo a la determinación del crédito fiscal…….”*. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por su parte, la autoridad demandada, en su escrito de contestación, en relación a lo expresado por la actora, expresó que debe considerarse inoperante e inatendible y que no hay violación de derechos humanos, pues el impuesto predial es una obligación a cargo de los contribuyentes. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Analizado lo expresado por las partes, así como las constancias que obran en este sumario; este Juzgador considera que son **fundados los** argumentos contenidos en los conceptos de impugnación en estudio; pues el **procedimiento de valuación** se siguió en franca violación a lo previsto en los artículos 79, 81, 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, pues ni la orden de valuación ni los resultados del avalúo y determinación del impuesto, fueron debidamente realizados ni notificados a la ciudadana \*\*\*\*\*, en los términos señalados en la ley respectiva. . . . . . . . .

En efecto, de las constancias que integran la presente causa administrativa, no se desprende de manera fehaciente que la enjuiciada haya realizado y notificado debidamente a la justiciable la orden de valuación, el propio avalúo y los resultados del mismo; toda vez que no se exhibió u ofreció, ante este Órgano Jurisdiccional, medio de convicción alguno que demostrara que tal procedimiento se haya llevado a cabo legalmente; esto es así, pues respecto de la orden de valuación, no se mostró orden alguna para llevar a cabo el avalúo, ya que la demandada no presentó documento alguno en el que constara dicha orden; del mismo modo, en cuanto a la notificación de los resultados del avalúo y de la determinación del impuesto, tampoco la autoridad demandada demostró que le haya notificado a la ciudadana tales actos; resultando con ello, el que **no quede desvirtuada** la **negativa lisa y llana** que hizo la impetrante del proceso, de que se le haya notificado tanto la orden de valuación como los resultados del avalúo y la determinación del impuesto, así como el propio avalúo del inmueble ubicado en la colonia El Consuelo de esta ciudad. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Esto es así porque en el caso en concreto, evidentemente se elaboró un avalúo, -al que se hizo referencia en el estado de cuenta antes descrito, mismo que se impugnó por la impetrante-, sin que en la prosecución del presente proceso, se haya acreditado de modo alguno, que esa modificación de valor, haya sido con motivo de la actualización de alguna 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Esto es, no se acreditó por la autoridad demandada, que la orden de valuación se haya hecho del conocimiento de la impetrante del juicio de una manera legal, mediante las notificaciones personales correspondientes; vulnerando 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 la

**Expediente número 218/2016-JN**

demandada fue omisa en probar que la orden de valuación se haya presentado o dado a conocer legalmente a la contribuyente; por lo que se concluye que a la justiciable no le fue mostrada dicha orden; todo lo anterior, sin duda constituye una violación a lo dispuesto en los primeros párrafos de los 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). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

Texto del que se desprende que la orden de valuación debe darse a conocer a los ocupantes del inmueble a efecto de que se realice la inspección del lugar y pueda hacerse el avalúo. Inspección que debe estar plasmada en un acta circunstanciada, en la que se anote lo que ocurrió en la visita. . . . . . . . . . . . . . . . . .

Es por todo lo antes razonado y sustentado, que se considera fundado lo argumentado por la parte actora en los conceptos de impugnación en examen; pues está demostrado que para la realización de los actos administrativos impugnados, se violó en perjuicio de la ciudadana \*\*\*\*\*, el contenido de los artículos 79, 81, 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, al resultar **fundado** el concepto de impugnación analizado; con fundamento en las fracciones II y III del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y en los términos de la fracción II del artículo 300 del citado Código, se declara la **nulidad total** de los actos impugnados consistentes en la orden dictada para la práctica del avalúo, que se realizó al inmueble ubicado en calle Del Regocijo, con número 121 ciento veintiuno, de la colonia El Consuelo, de esta ciudad, registrado bajo la cuenta predial número 01 AC 18011001 (Cero uno AC uno-ocho- cero-uno-uno—cero-cero-uno); el avalúo practicado el 26 veintiséis de noviembre del año próximo pasado; y, la determinación en cantidad líquida del impuesto que se hizo constar en el estado de cuenta del impuesto predial del año 2016 dos mil dieciséis ya señalado; atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En consecuencia, la autoridad demandada, para la determinación de un crédito fiscal y requerimiento del mismo, **deberá 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SÉPTIMO.-*** En virtud de que el primero y el segundo conceptos de impugnación, analizados, resultaron fundados y son suficientes para decretar la nulidad total de los actos impugnados; resulta innecesario el estudio de los restantes, ya que ello no cambiaría, ni afectaría el sentido de esta resolución. . . .

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia que a la letra señala:

***“CONCEPTOS DE VIOLACION. CUANDO SU ESTUDIO ES INNECESARIO.*** *Si al considerarse fundado un concepto de violación ello trae como consecuencia la concesión del amparo, es innecesario analizar los restantes, ya que cualquiera que fuera el resultado de ese estudio, en nada variaría el sentido de la sentencia.”* Segundo Tribunal Colegiado Del Quinto Circuito. No. Registro: 223,103. Jurisprudencia. Materia(s): Común. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. I, Abril de 1991. Tesis: V.2o. J/7. Página: 86. Genealogía: Gaceta número 40, Abril de 1991, página 125. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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 la ciudadana \*\*\*\*\*. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** Se decreta lanulidad totalde la orden dictada para la práctica del avalúo, que se realizó, al inmueble ubicado en calle Del Regocijo, con número 121 ciento veintiuno, de la Colonia El Consuelo, de esta ciudad; registrado bajo la cuenta predial número 01 AC 18011001 (Cero uno AC uno-ocho-cero-uno-uno-cero-cero-uno); el avalúo practicado el 26 veintiséis de noviembre del año próximo pasado; y la determinación del impuesto predial que se hizo constar en el estado de cuenta del impuesto predial del año 2016 dos mil dieciséis anexado a la demanda; lo anterior de conformidad con las consideraciones lógicas y jurídicas expuestas en el Considerando Sexto de la presente sentencia. . . . . . . . . .

En consecuencia, la autoridad demandada, para la determinación de un crédito fiscal y requerimiento del mismo en materia del impuesto predial, **deberá tomar** como valor del inmueble, -en tanto no se practique un avalúo siguiendo lo

**Expediente número 218/2016-JN**

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. . . . . .

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

En su oportunidad, archívese este expediente, como asunto totalmente concluido y dese 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 20 VEINTE DE OCTUBRE DEL AÑO 2016 DOS MIL DIECISÉIS, EN EL PROCESO ADMINISTRATIVO CON NUMERO DE EXPEDIENTE 218/2016-JN. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .**