# León, Guanajuato, a 1 uno de julio del año 2015 dos mil quince. . . . . . . . .

# V I S T O S para dictar sentencia definitiva, los autos del proceso administrativo identificado con el número 380/2013-JN, promovido por el ciudadano \*\*\*\*\*; 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 el actor se ostenta sabedor de los actos impugnados, lo que refiere fue el día 14 catorce de mayo del año 2013 dos mil trece, 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 mediante el que se comunica el nuevo valor fiscal, asignado al inmueble ubicado en calle Hacienda la Patiña manzana 5, lote 95 noventa y cinco, de la Colonia Balcones del Campestre, de esta ciudad; por la cantidad de $4’536,000.00 (Cuatro millones quinientos treinta y seis mil pesos 00/100 Moneda Nacional), así como su notificación del resultado del avalúo, contenida en el folio número 0830208 (cero-ocho-tres-cero-dos-cero-ocho), de fecha 8 ocho de abril del año 2013 dos mil trece y con cuenta predial número 01-AA-13532-001, (cero-uno guion AA uno-tres-cinco-tres-dos guion cero-cero-uno); se encuentra acreditada en autos, tanto con el original del avalúo, como con la copia al carbón de la notificación de su resultado de la fecha indicada; los cuales obran en el secreto de este Juzgado, (y son visibles en autos, en copias certificadas, a fojas 17 diecisiete y 21 veintiuno). . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Documentos que merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 121 y 123 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 por un perito, -aprobado por la Dirección de Catastro, en el caso del avalúo-; lo que realizaron en el ejercicio de sus atribuciones. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***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, el Tesorero Municipal y el Director General de Ingresos, invocaron la causal de improcedencia prevista en la fracción IV del artículo 261 del código de procedimiento y justicia administrativa mencionado; relativa al consentimiento tácito de los actos impugnados; ya que primeramente adujeron que el acto se notificó el día 28 veintiocho de septiembre del año 2012 dos mil doce, y enseguida, señalaron que el resultado del avalúo se notificó el 8 de abril del año 2013 dos mil trece; y que si la demanda se interpuso hasta el 26 veintiséis de junio de ese año, resulta extemporánea. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, **no se actualiza** la causal planteada por las demandadas; pues en primer lugar, no acreditaron de manera alguna que los actos que se impugnan hayan sido notificados a la parte actora, el 28 veintiocho de septiembre del año 2012 dos mil doce, como lo aseveraron; así como tampoco que haya tenido conocimiento el 8 ocho de abril, pues esa fue la fecha de emisión del avalúo y de la notificación de ese avalúo; pero la parte actora manifestó que tales actos se le notificaron el 14 catorce de mayo de ese año; por lo que su interposición el día 26 veintiséis de junio, se encuentra dentro de los 30 treinta días hábiles a que se refiere el artículo 263, en su primer párrafo, del Código administrativo aplicable. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

No dejando de lado, mencionar que fueron las propias demandadas las que aportaron el citatorio para que la parte actora esperara al notificador en fecha 14 catorce de mayo del 2013 dos mil trece, a efecto de notificarle el resultado del avalúo; luego entonces carecen de razón las demandadas en su planteamiento de improcedencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así, al no haberse planteado ninguna otra causal de improcedencia o sobreseimiento; y, de oficio, este Juzgador **no** advierte la actualización de alguna que impida el estudio de fondo de la presente causa administrativa, respecto a los actos impugnados, por lo que en consecuencia es procedente el presente proceso. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***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 la presente causa administrativa, se desprende lo siguiente:. . . . . . . . . .

1. Que el ciudadano \*\*\*\*\*, es propietario del inmueble ubicado en calle Hacienda la Patiña manzana 5, lote 95 noventa y cinco, de la Colonia Balcones del Campestre, de esta ciudad; y con cuenta predial número 01-AA-13532-001, (cero-uno guion AA uno-tres-cinco-tres-dos guion cero-cero-uno). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .
2. Que el inmueble fue valuado el día 8 ocho de abril del año 2013 dos mil trece, en la cantidad de $4’536,000.00 (Cuatro millones quinientos treinta y seis mil pesos 00/100 Moneda Nacional), según se advierte del propio avalúo que obra en el expediente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 380/2013-JN**

1. Que con fecha 8 ocho de abril de ese mismo año, mediante el folio número 0830208 (cero-ocho-tres-cero-dos-cero-ocho), se notificó al justiciable el resultado del avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, el actor arguye que el procedimiento de valuación es ilegal, porque vulnera los preceptos que lo regulan en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; pues se realizó un avalúo, sin que se haya ordenado previamente su realización por el Tesorero Municipal, por escrito dirigido al ahora promovente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

A lo expresado por el justiciable, el Tesorero argumentó que no se le causó perjuicio al accionante, y 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, mediante la realización de técnicas fotogramétricas. . . . .

Así las cosas, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del procedimiento de avalúo realizado al inmueble propiedad del actor. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

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

Así pues, se procederá al estudio del **primer** concepto de impugnación esgrimido, 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 concepto de impugnación contenido en el escrito de demanda (palpable a fojas 3 tres y 4 cuatro); el actor, *“grosso modo”,* argumentó que se vulnera en su perjuicio el contenido del artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, al estar viciado dicho procedimiento, al no existir orden de valuación; pues la misma debe ser emitida por autoridad competente y ser notificada al contribuyente, previamente a la realización del avalúo y no ocurrió en el asunto planteado, pues no fue presentada dicha orden por la autoridad demandada; ya que el actor textualmente manifestó: *“…. Nunca se hizo de mi conocimiento violando con ello los preceptos que se señalan como infringidos…” . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

Por su parte, el titular de la Tesorería demandada, en su escrito de contestación; en relación a lo expresado por la parte actora, sólo refirió que no causó ningún perjuicio al actor, toda vez que se agotó el procedimiento de valuación contemplado en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado. . . .

Analizado lo expresado por las partes, así como los actos impugnados y las constancias que integran el presente proceso, para este Juzgador es **fundado** el concepto de impugnación que se examina; pues efectivamente 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 8 ocho de abril del año 2013 dos mil trece, un avalúo al inmueble ubicado en calle Hacienda la Patiña de la Colonia Balcones del Campestre, de esta ciudad, para modificar su valor fiscal, **sin que se le hubiera notificado debidamente mediante** 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, 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 encuentra debidamente probado que el inmueble ya señalado, propiedad del actor, con cuenta predial número 01-AA-13532-001, (cero-uno guion AA uno-tres-cinco-tres-dos guion cero-cero-uno), tuvo una modificación en su valor fiscal, con la realización del avalúo practicado y antes descrito; -pues anteriormente tenía un valor fiscal de $1’600.000.00 (Un millón seiscientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional), según se desprende del estado de cuenta del impuesto predial del año 2013 dos mil trece, visible a foja 19 diecinueve del expediente-; sin que a lo largo de la prosecución del presente proceso, se haya acreditado de modo alguno, por parte de la autoridad demandada, que esa modificación de valor, fuera ordenada por la Tesorería,

**Expediente número 380/2013-JN**

conforme a lo dispuesto en los artículos 168 y 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, pues de las constancias aportadas por las autoridades demandadas no se advierte que la orden de avalúo se le haya notificado al contribuyente, y que incluso se haya ordenado a perito alguno su realización; pues en la orden de valuación aportada por las demandadas juntamente con su escrito de contestación, se encuentra en blanco el espacio destinado para mencionar al perito designado (Visible a foja 43 cuarenta y tres del expediente. ). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En efecto, no se acreditó por las autoridades demandadas, que la orden de valuación y el avalúo mismo, se hayan hecho del conocimiento del impetrante del juicio de una manera legal; esto es, 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 autoridad demandada es omisa en probar que la orden de valuación se haya presentado o dado a conocer legalmente al contribuyente; pues como se advierte en el presente proceso, fue omisa en acreditar la legal notificación de la orden de valuación; agregado el hecho de que, no existe constancia de que la Tesorería haya designado al perito Raymundo Cortez Amaro para elaborar el avalúo materia de la litis, pues, como ya se dijo en supralíneas, en la copia de la orden de valuación folio 11526-13 (uno-uno-cinco-dos-seis guion uno-tres) no se aprecia tal designación (orden tangible a foja 43 cuarenta y tres); por lo que se concluye que al justiciable no le fue mostrada dicha orden ni hubo designación de perito; lo que, 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)*. . . . . . . . . . . . . . . .* . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Es por todo lo antes razonado, que se considera fundado el concepto de impugnación en examen; pues está demostrado que se vulneró en perjuicio del justiciable, el contenido de los artículos 79, 81, 168, 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, por ser ilegales los actos impugnados, por no haberse emitido legalmente la orden de valuación; con fundamento en la fracción II del artículo 300, así como las fracciones II y III 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 mediante el que se comunicó el nuevo valor fiscal, asignado al inmueble con cuenta predial 01-AA13532-001 (cero-uno guion AA uno-tres-cinco-tres-dos guion cero-cero-uno), ubicado en calle Hacienda la Patiña manzana 5, lote 95 noventa y cinco, de la Colonia Balcones del Campestre, de esta ciudad; por la cantidad de $4’536,000.00 (Cuatro millones quinientos treinta y seis mil pesos 00/100 Moneda Nacional); así como también la **nulidad total** de la notificación del resultado de dicho avalúo, contenida en el folio número 0830208 (cero-ocho-tres-cero-dos-cero-ocho), de fecha 8 ocho de abril del año 2013 dos mil trece. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SÉPTIMO.-*** En virtud de que el primer concepto de impugnación, resultó fundado y es suficiente para declarar la nulidad total de los actos impugnados; resulta innecesario el estudio de los restantes esgrimidos por el justiciable, ya que su análisis no afectaría ni variaría 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, 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 es competente para conocer y resolver del presente proceso administrativo. . . . . . .

***SEGUNDO.-*** Resultó procedente el proceso administrativo promovido por el justiciable en contra de los actos impugnados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** Se decreta la **nulidad total** del avalúo mediante el que se comunicó el nuevo valor fiscal, asignado al inmueble con cuenta predial 01AA13532001, (cero-uno guion AA uno-tres-cinco-tres-dos guion cero-cero-uno), ubicado en calle Hacienda la Patiña manzana 5, lote 95 noventa y cinco, de la Colonia Balcones del Campestre, de esta ciudad; y, la **nulidad total** de la notificación del resultado del avalúo, contenida en el folio número 0830208 (cero-ocho-tres-cero-dos-cero-ocho), de fecha 8 ocho de abril del año 2013 dos mil trece; lo anterior de acuerdo a las consideraciones lógicas y jurídicas

**Expediente número 380/2013-JN**

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 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 1 UNO DE JULIO DEL AÑO 2015 DOS MIL QUINCE, EN EL PROCESO ADMINISTRATIVO CON NÚMERO DE EXPEDIENTE 380/2013-JN. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .***