# León, Guanajuato, a 24 veinticuatro de noviembre 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 066/2014-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 de los actos impugnados, lo que refiere fue el día 3 tres de enero del 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 la notificación del resultado del avalúo, contenida en el folio con número 0018-JE, de fecha 26 veintiséis de diciembre del año 2013 dos mil trece, el avalúo de fecha 23 veintitrés de diciembre del 2013 dos mil trece, con folio número 13091752791867 (uno-tres-cero-nueve-uno-siete-cinco-dos-siete-nueve-uno-ocho-seis-siete), practicado al inmueble ubicado en camino León-Ibarrilla sin número, poblado de Ibarrilla, de este municipio, con cuenta predial número **01-A-A09105-001**; se encuentra acreditada en autos, con los documentos originales que los contienen; consistentes en la propia notificación y el avalúo; los cuales fueron presentados por la parte actora y obran en original en el secreto de este Juzgado, (visibles en autos, en copia certificada, a fojas 8 ocho y 9 nueve del expediente). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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 el Director General de Ingresos y un perito valuador, lo que realizaron en el ejercicio de sus atribuciones; aunada la circunstancia, de que al contestar la demanda, concretamente al referirse a los hechos, las autoridades demandadas reconocieron la existencia de los actos impugnados.De ahí que no exista duda alguna sobre la existencia de esos actos controvertidos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En tanto que los actos consistentes en la falta de formalidades en las notificaciones del resultado del avalúo, y en la propia realización del avalúo; se acredita precisamente con la falta de los documentos originales o en copia certificada de los formatos de notificación relativos a tales documentos. . . . . . . . .

***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 demandadas, hicieron valer las causales de improcedencia previstas en los artículos I y VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en los que señalaron que los actos no afectan los intereses jurídicos de la actora, ya que fueron expedidos con toda legalidad y por ende, los actos impugnados son inexistentes. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Causales que no se actualizan en el presente asunto, toda vez que sí se afectan los intereses jurídicos de la parte actora, pues como se ha señalado en esta misma resolución, los actos impugnados en este asunto, consistentes en el procedimiento de valuación, sí afectan los intereses jurídicos de la actora toda vez que fueron dirigidos a su persona y que, al variar el valor del inmueble, inciden directamente en su patrimonio, respecto al pago del impuesto predial. Actos que sí existen, como puede verse en el Tercer Considerando de la misma. .

**Expediente número 066/2014-JN**

De ahí que no se actualicen tales causales de improcedencia; en tanto que de oficio, este Juzgador no advierte la actualización de alguna otra causal de improcedencia o sobreseimiento que impida el estudio de fondo de la presente causa administrativa en relación a los actos administrativos impugnados, relativos al procedimiento de avalúo que modificó e incrementó el valor fiscal del inmueble propiedad del actor; por lo que en corolario, es procedente el presente proceso, promovido en contra 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 la presente causa administrativa, se desprende lo siguiente:. . . . . . . . . . .

1. Que la ciudadana \*\*\*\*\* es propietaria de un inmueble ubicado en el camino León-Ibarrilla sin número, del poblado de Ibarrilla de este municipio; con cuenta predial número 01-A-A09105-001 (cero-uno guion letra A guion letra A cero-nueve-uno-cero-cinco guión cero-cero-uno). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .
2. Que el inmueble fue valuado el día 23 veintitrés de diciembre del año 2013 dos mil trece, en la cantidad de $9’251,951.89 (Nueve millones doscientos cincuenta y un mil novecientos cincuenta y un pesos 89/100 Moneda Nacional); según se advierte del propio avalúo que obra en el expediente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .
3. Que con fecha 3 tres de enero del año 2014 dos mil catorce, mediante el folio número 0018-JE (cero-cero dieciocho letras JE), se notificó a la justiciable el resultado del avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, la actora 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 a la ahora promovente, entre otros aspectos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

 A lo expresado por la justiciable, las autoridades demandadas argumentaron que no se le causó perjuicio a la 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***SEXTO.-*** Este juzgador estima que no se analizarán los conceptos de impugnación señalados, toda vez que se hace valer de oficio, por ser de orden público, la ausencia total de fundamentación y motivación de uno de los actos impugnados consistente en el avalúo de fecha 23 veintitrés de diciembre del año 2013 dos mil trece; como se verá a continuación: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por su parte, las autoridades demandadas, refirieron que los actos impugnados se encuentran emitidos legalmente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Una vez analizado el avalúo realizado el día 23 veintitrés de diciembre del año 2013 dos mil trece (foja 9 nueve del expediente); se advierte que el mismo no se encuentra debidamente motivado, pues en el cuerpo del propio avalúo, no se observa porqué se plasmaron tales valores a la construcción y al terreno estudiados; ni se explicó el tipo de zona donde se ubica el inmueble y que factores se aplicaron, en cuanto al cálculo del valor del terreno, pues si bien es cierto que en el avalúo se hizo referencia a los mismos, se considera que no son entendibles a su lectura, al referirlos como: Fdo, FRE, fub, Fto, Ffp, FEst, % indiv. Y val. De sec.; y, las causas o motivos que se tuvieron para determinar como valor promedio, la cantidad de $985.50 (Novecientos ochenta y cinco pesos 50/100 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, 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, al resultar ilegal el acto impugnado, de manera oficiosa, esto es, el avalúo realizado; por haber ausencia de fundamento y motivo en su emisión; con fundamento en la fracción II del artículo 300, así como las fracción II del artículo 302 y último párrafo de este precepto, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; **se decreta** la **nulidad total** del **avalúo** de fecha 23 veintitrés de diciembre del 2013 dos mil trece, con **folio número 13091752791867** (uno-tres-cero-nueve-uno-siete-cinco-dos-siete-nueve-uno-ocho-seis-siete), practicado al inmueble ubicado en camino León-Ibarrilla sin número, poblado de Ibarrilla, de este municipio, y con cuenta predial número 01-A-A09105-001 (cero-uno guion letra A guion letra A cero-nueve-uno-cero-cinco guión cero-cero-uno); y por ende, se decreta también la nulidad de los restantes actos impugnados, consistentes en la notificación del resultado del avalúo, contenida en el folio número 0018-JE, de fecha 26 veintiséis

**Expediente número 066/2014-JN**

de diciembre del año 2013 dos mil trece, así como en la falta de formalidades en la notificación tanto del resultado del avalúo, como del propio avalúo; ello por derivar y ser consecuencia del avalúo, declarado nulo; atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por lo que hace a las excepciones y defensas que opusieron las autoridades demandadas, se expresa lo siguiente: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

 a).- Tocante a la excepción que deriva de las fracciones I y VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, para el Estado y los Municipios de Guanajuato, acerca de las causas de improcedencia que se hicieron valer; no opera la misma, pues como ya se señaló al realizarse el estudio de las mismas en el Considerando Cuarto de la presente resolución, no se actualizaron las causales de improcedencia invocadas. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

 b).- De igual manera tampoco opera la defensa de la *“Non Mutati Libeli”*, toda vez que en un proceso administrativo, la parte actora 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 . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

 c).- No advirtiéndose ninguna otra excepción que se desprenda de lo narrado en los escritos de contestación de la demanda. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

 Por último, respecto de la objeción realizada por la autorizada de la parte actora, por escrito de fecha 19 diecinueve de marzo del año 2014 dos mil catorce, a los documentos aportados por la autoridad demandada, Director General de Ingresos, juntamente con su contestación de demanda, (consistentes en copias simples de los actos del procedimiento de valuación del inmueble propiedad de la parte actora; única autoridad a la que le fueron admitidos); debe decirse que a juicio de este Juzgador, no surte efectos la objeción planteada, porque tales actos consistentes en la orden de valuación, avalúo, notificación del resultado de avalúo, diversas actas circunstanciadas y de notificación, formaron parte del procedimiento administrativo de valuación del inmueble; y que no obstante los errores contenidos en los mismos, sí se trata de documentos públicos; ello no obstante que se hayan aportado en copias simples por una de las autoridades demandadas; -las que por sí mismas carecen de valor probatorio pleno y sólo generan una simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen-, pero que sí se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios como lo son los aportados por la parte actora en su escrito de demanda; por lo que sí cuentan con valor probatorio pleno, de conformidad con lo señalado en los artículos 117, 121, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que sí cuentan con valor probatorio. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SÉPTIMO.-*** En virtud de que de manera oficiosa, se hizo valer la ausencia de fundamento y motivo en uno de los actos impugnados, se decretó la nulidad total de los actos impugnados; resulta innecesario el estudio de los conceptos de impugnación planteados por la 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

 ***OCTAVO.-*** De lo pretendido por la actora, se encuentra también el reconocimiento del derecho a que se le cobre el impuesto predial de acuerdo al valor fiscal anterior a la realización del avalúo impugnado; acción prevista en la fracción II del artículo 255 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

 Pretensión que a juicio de quien resuelve, resulta **procedente** para el efecto de que las autoridades demandadas, para el cobro del impuesto respectivo, y la determinación de un crédito fiscal, 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- y debidamente fundado y motivado, el valor fiscal registrado anterior al valor contenido en el avalúo decretado nulo; por lo que deberán hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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 justiciable en contra de los actos impugnados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** Se decreta la **nulidad total** del **avalúo** de fecha **23** veintitrés de **diciembre** del **2013** dos mil trece, con folio número 13091752791867 (uno-tres-cero-nueve-uno-siete-cinco-dos-siete-nueve-uno-ocho-seis-siete); practicado al

**Expediente número 066/2014-JN**

inmueble ubicado en camino León-Ibarrilla sin número, poblado de Ibarrilla, de este municipio, y con cuenta predial número 01-A-A09105-001 (cero-uno guion letra A guion letra A cero-nueve-uno-cero-cinco guión cero-cero-uno); así como también la nulidad total de los restantes actos impugnados, consistentes en la notificación del resultado del avalúo, contenida en el folio número 0018-JE, de fecha 26 veintiséis de diciembre del año 2013 dos mil trece, así como en la falta de formalidades en la notificación tanto del resultado del avalúo, como del propio avalúo; ello por derivar y ser consecuencia del avalúo, declarado nulo; lo anterior de acuerdo a las consideraciones lógicas y jurídicas expuestas en el Considerando Sexto de la presente sentencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

 ***CUARTO.-*** Se **ordena** a las autoridades demandadas a que para el cobro del impuesto predial, y la determinación de un crédito fiscal, 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- y debidamente fundado y motivado, el valor fiscal registrado anterior al valor contenido en el avalúo decretado nulo; ello de conformidad con las consideraciones lógicas y jurídicas señaladas en el Considerando Octavio de esta misma resolución. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .