***León, Guanajuato, a 8 ocho de octubre del año 2013 dos mil trece***. . . . . . .

***V I S T O S*** para dictar sentencia definitiva, los autos del proceso administrativo, identificado con el número **416/2013-JN**, promovido por el ciudadano **\*\*\*\*\***; y,. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***SEGUNDO.-*** El proceso administrativo fue interpuesto oportunamente dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a la fecha en que el actor se ostenta sabedor del acto impugnado; lo que fue el día 20 veinte de junio del año 2013 dos mil trece; sin que de las constancias que integran la presente causa administrativa se desprenda lo contrario. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** La existencia del acto impugnado, consistente en la modificación del valor fiscal que se le dio al inmueble ubicado en la calle Río Guadiana, con número 202 doscientos dos, de la colonia Lomas de Arbide de esta ciudad; se encuentra acreditada en autos con la impresión original del estado de cuenta predial, obtenido el día 5 cinco de julio del año 2013 dos mil trece; en el que se señala como valor fiscal del inmueble la cantidad de $2’839,957.28 (Dos millones ochocientos treinta y nueve mil novecientos cincuenta y siete pesos 28/100 Moneda Nacional); con el mandamiento de embargo del impuesto predial, identificado con el número PR-2013-00463850, de fecha 10 diez de junio de ese mismo año, en el que se señala ese mismo valor del inmueble; así como con la copia del estado de cuenta con fecha de corte al día 20 veinte de diciembre del año 2010 dos mil diez, en el que se desprende que para el pago de impuesto predial del año 2011 dos mil once, el valor del inmueble era la cantidad de $2’719,208.10 (Dos millones setecientos diecinueve mil doscientos ocho pesos 10/100 Moneda Nacional). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Documentales que ofrecidas por la parte actora -en copia al carbón (del mandamiento); impresión del estado de cuenta; y, copia simple del estado de cuenta 2011 dos mil once-, le fueron admitidas como pruebas de su intención (visibles a fojas 14 catorce, 15 quince, 17 diecisiete y 18 dieciocho); mandamiento con acta de embargo, y estados de cuenta, a los que se les otorga pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 78, 121, 124 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, toda vez que se trata de documentos emitidos por servidores públicos en el ejercicio de sus atribuciones; pues no obstante que los estados de cuenta son documentos privados, de su lectura se desprende, por su contenido, que están adminiculados con lo señalado en el mandamiento de embargo respectivo; por hacer referencia concreta al contribuyente, el domicilio del inmueble, los números de cuenta predial y catastral, el monto del impuesto, así como el valor del inmueble; por lo que no puede restársele valor probatorio alguno. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Medios de prueba de los que se desprende la existencia de un avalúo al inmueble propiedad del actor, que incrementó su valor fiscal, tal y como lo planteó en su escrito de demanda; lo que se corrobora además con los documentos aportados por las demandadas, anexos a sus escritos de contestación, específicamente consistentes en la orden de valuación de fecha 1 uno de noviembre del año 2012 dos mil doce, el propio avalúo de fecha 19 diecinueve de diciembre de ese mismo año; y la notificación del resultado del avalúo, emitida el día 3 tres de enero del año 2013 dos mil trece (documentos visibles en copias fotostáticas, a fojas 44 cuarenta y cuatro a 46 cuarenta y seis), cuya emisión reconocieron en sus escritos por los que dieron contestación a la demanda; y a los que se les otorga pleno valor probatorio de conformidad con lo señalado en los artículos 117, 118 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Por cuestión de orden público y, por ende de estudio preferente, sea que las partes las hagan valer o que de oficio se adviertan, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En la presente causa administrativa, las autoridades demandadas, Tesorería Municipal y Dirección General de Ingresos, a través de sus titulares, invocaron una causal de improcedencia; la prevista en la fracción IV del artículo 261 del código de procedimiento aplicable en la materia administrativa, al referir en el capítulo de excepciones y defensas, que el actor consintió el valor fiscal determinado en el avalúo de fecha 19 diecinueve de diciembre del año 2012 dos mil doce. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Causal que **no se actualiza** para quien resuelve; toda vez que no se desprende de las constancias aportadas, que la parte actora haya consentido el avalúo de fecha 19 diecinueve de diciembre del año 2012 dos mil doce, ya que no se aportó constancia alguna de que efectivamente la parte actora haya tenido conocimiento de la emisión de la orden de valuación y del propio avalúo en una fecha diversa de la que mencionó al interponer la demanda; y respecto de la notificación del resultado del avalúo, si bien es cierto que se anexó un citatorio que es visible a foja 43 del expediente; también lo es que no se exhibió acta circunstanciada de la visita efectuada el 7 siete de enero del 2013 dos mil trece; por lo que no se tiene la certeza de su legal realización. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, al no presentarse la causal señalada; y de oficio, este Juzgador no advierte que se actualice alguna otra de improcedencia o sobreseimiento que impida el estudio del fondo del asunto; por lo que es procedente el presente proceso respecto del acto administrativo impugnado. . . .

***QUINTO.-*** 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 la presente causa administrativa. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 416/2013-JN**

Tanto del escrito de demanda, como de las constancias que integran el presente expediente, se corrobora lo siguiente: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

a).- Que el ciudadano \*\*\*\*\* es propietario del inmueble ubicado en la calle Río Guadiana con número 202 doscientos dos, de la colonia Lomas de Arbide de esta ciudad de León, Guanajuato, con cuenta predial número 01-A- A04804-001, (cero uno guión A guión A cero-cuatro-ocho-cero-cuatro guión cero-cero-uno). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

b).- Que el valor fiscal del inmueble descrito, en el mes de diciembre del año 2010 dos mil diez, era de $2’719,208.10 (Dos millones setecientos diecinueve mil doscientos ocho 10/100 Moneda Nacional), lo que se demuestra con el estado de cuenta con folio 3055 tres mil cincuenta y cinco; con corte al 20 veinte de diciembre de 2010 dos mil diez . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

c).- Que con fecha 5 cinco de julio del año 2013 dos mil trece, al solicitar el justiciable un estado de cuenta respecto del impuesto predial generado por el inmueble (localizable a foja 17 diecisiete), se percató que se señaló como valor fiscal del inmueble, descrito en supralíneas, la cantidad de $2’839,957.28 (Dos millones ochocientos treinta y nueve mil novecientos cincuenta y siete pesos 28/100 Moneda Nacional). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Valor fiscal que el impetrante considera se estableció, practicando un avalúo sin seguir las formalidades previstas en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, ya que no hubo orden de valuación ni se notificó el resultado de ese avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

A lo argüido por el enjuiciante, las autoridades demandadas expresaron que sí se siguió el procedimiento contemplado en la Ley, ya que si existe orden de valuación y que sí se notificaron los resultados del avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . .

Luego entonces, la *“litis”* planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del nuevo valor fiscal que se le dio al inmueble ubicado en la calle Río Guadiana con número 202 doscientos dos, de la colonia Lomas de Arbide de esta ciudad de León, Guanajuato, de la cuenta predial número 01-A- A04804-001, (cero uno guión A guión A cero-cuatro-ocho-cero-cuatro guión cero-cero-uno). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEXTO.-*** No existiendo impedimento legal, se procede a analizar los conceptos de impugnación expresados por la parte actora; señalando previamente que este Juzgador no advierte incompetencia de las autoridades señaladas como demandadas, para emitir los actos impugnados. . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo, para este Juzgador debe destacarse que en concordancia con los principios de congruencia y exhaustividad que deben regir en toda sentencia y aplicando el principio de mayor consecuencia anulatoria; por lo que de manera primordial, procederá al análisis del concepto de impugnación orientado a declarar la nulidad total del acto impugnado, ya que de resultar fundado se producirá un mayor beneficio jurídico para el justiciable, pues se eliminarán en su totalidad los efectos del acto combatido. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así pues, quien resuelve se avocará al estudio del concepto de impugnación esgrimido por la parte actora que considera trascendental para el sentido de la presente sentencia, como lo es el que señala como **primero, d**el escrito inicial de demanda; sin necesidad de transcribirlo, así como tampoco los restantes; sirviendo de apoyo para ello, el criterio sostenido por un Tribunal Colegiado de Circuito del Poder Judicial de la Federación, 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.”* Segundo 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 **primer** concepto de impugnación, expresado en la demanda, el actor expuso: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***“Primero.-*** *La resolución que se reclama….vulnera en perjuicio de mi representado la garantía de legalidad y seguridad jurídica tutelada por el artículo 16 constitucional…”* Continuando en un posterior párrafo: *“En el presente caso para la realización del avalúo que se consigna en el Estado de cuenta, se debió de haber efectuado mediante una orden de valuación… nunca se hizo de mi conocimiento...”;* transcribiendo, al efecto, el contenido del artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, al que considera vulnerado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

A lo anterior, las autoridades demandadas aludieron que no se le causa perjuicio alguno al accionante; sino que los actos fueron ejecutados en estricta observancia a los ordenamientos legales aplicables. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Analizados que son los actos impugnados, este Juzgador considera que es **fundado** el concepto de impugnación que se examina; ya que de lo argumentado por las demandadas, de ninguna forma se demuestra la ineficacia de tal

**Expediente número 416/2013-JN**

argumento; toda vez que efectivamente como lo hace valer el actor, en el asunto que nos ocupa, sí se vulneró el contenido del artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato, en su primer párrafo, mismo que a la letra establece: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

*“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…****”***. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Dicho precepto tiene relación directa con lo que establece el artículo 168, segundo párrafo, de la Ley de Hacienda antes citada, en donde se consigna que no presentándose alguno de los supuestos señalados, el valor fiscal de un inmueble únicamente podrá ser modificado por avalúo. Avalúo que, de acuerdo al artículo 176 mencionado, debe ser ordenado por escrito por la Tesorería. . . . . .

Así las cosas, de las constancias que integran la presente causa administrativa, en especial las documentales ofrecidas y admitidas como pruebas a las partes, si bien es cierto se desprende la existencia de una orden de valuación al inmueble ubicado en calle Río Guadiana con número 202 doscientos dos, de la colonia Lomas de Arbide, de esta ciudad, que es propiedad del actor; cierto es también que dicha orden no cumple con lo señalado en el citado artículo 176 de la Ley de Hacienda respectiva, pues dicho dispositivo claramente dispone que todo avalúo deberá invariablemente ser ordenado por escrito, por la Tesorería Municipal, y **practicado por el perito designado para ese efecto**; lo que, como se advierte de la propia orden de valuación aportada, en la especie no se acreditó, al no contenerse la designación de perito alguno para realizar el avalúo, pues se aprecia en blanco el espacio de la orden reservado para ello. . . . .

Luego entonces, resulta **fundado** el concepto de impugnación marcado como **primero,** por existir una omisión de un requisito formal exigido en la ley 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 ordenado por la Tesorería Municipal; 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** del valor fiscal que de $2’839,957.28 (Dos millones ochocientos treinta y nueve mil novecientos cincuenta y siete pesos 28/100 Moneda Nacional), se determinó al inmueble propiedad del ciudadano \*\*\*\*\* y con cuenta predial número 01-A- A04804-001, (cero uno guion A guion A cero-cuatro-ocho-cero-cuatro guion cero-cero-uno), **con la consecuencia** de que también lo son los actos que se sustenten en el valor decretado nulo y que las autoridades demandadas, **para todos los efectos**, incluso 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, esto es, tomar en cuenta el valor de $2’719,208.10 (Dos millones setecientos diecinueve mil doscientos ocho pesos 10/100 Moneda Nacional); por lo que deberán hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios. . . . . . . . . . . . . . . . .

Por último, a efecto de no cometer violaciones procesales en perjuicio de las partes, en relación a las excepciones y defensas que oponen las autoridades demandadas, se expresa lo siguiente: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

a).- Tocante a las excepciones de que los actos impugnados *“cumplen con los requisitos de existencia y validez*”; de que hubo consentimiento por parte del actor; y, de prescripción de la acción, no operan las mismas, pues como ya se señaló, al hacerse el estudio correspondiente en este mismo Considerando, el acto controvertido se emitió con la omisión de un requisito formal, por lo que procedió decretar su nulidad. Así mismo, en los considerandos Segundo y Cuarto, se estableció que **no** hay consentimiento del actor y que la demanda fue presentada **oportunamente**. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

b).- En cuanto a la *“Falta de Acción y Carencia de derecho”*, tampoco opera como excepción o defensa; pues está claro que el ciudadano \*\*\*\*\* al ser afectado en sus derechos por el acto que impugna, 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 del acto combatido. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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 . . . . .

***SÉPTIMO.-*** En virtud de que el concepto de impugnación analizado, resultó fundado y es suficiente 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 416/2013-JN**

Vale de sustento 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 resultó competente para conocer y resolver del presente proceso administrativo. . . . . . .

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

***TERCERO.-*** Se decreta la **nulidad total** del valor fiscal que de $2’839,957.28 (Dos millones ochocientos treinta y nueve mil novecientos cincuenta y siete pesos 28/100 Moneda Nacional), se determinó al inmueble propiedad del ciudadano \*\*\*\*\* y con cuenta predial número 01-A- A04804-001, (cero uno guion A guion A cero-cuatro-ocho-cero-cuatro guion cero-cero-uno); **con la consecuencia** de que serán nulos los actos que se sustenten en el valor decretado nulo y que las autoridades demandadas, **para todos los efectos**, incluso para la determinación de un crédito fiscal y requerimiento del mismo; tomarán 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, esto es, el valor de $2’719,208.10 (Dos millones setecientos diecinueve mil doscientos ocho pesos 10/100 Moneda Nacional); por lo que deberán hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios; debiendo informar las enjuiciadas 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior, con sustento en 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .