**León, Guanajuato, a 23 veintitrés de febrero del año 2017 dos mil diecisiete. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .**

# V I S T O S para dictar sentencia definitiva, los autos del proceso administrativo identificado con el número 326/2016-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, conforme a lo establecido en el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, toda vez que la demanda fue presentada dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el actor manifestó tener conocimiento de los actos impugnados; lo que refirió fue el día 29 veintinueve de marzo del año pasado, 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, tanto, del documento consistente en la impresión del estado de cuenta de fecha 29 veintinueve de marzo del año 2016 dos mil dieciséis, en el que consta que en relación al inmueble ubicado en calle Valle de

**Expediente número 326/2016-JN**

Guadalupe, lote 20 veinte, manzana 01 cero uno, de la colonia Valle de la Luz II sección, de esta ciudad, el cual está registrado bajo la cuenta predial número 01 AB 52031001 (cero-uno AB cinco-dos-cero-tres-uno-cero-cero-uno), el monto del impuesto predial para el año 2016 dos mil dieciséis, era por la cantidad de $813.98 (Ochocientos trece pesos 98/100 Moneda Nacional); que el valor fiscal del inmueble es la cantidad de $347,858.43 (Trescientos cuarenta y siete mil ochocientos cincuenta y ocho pesos 43/100 Moneda Nacional); y, que la fecha del avalúo fue el 3 tres de febrero del año 2015 dos mil quince; así como del recibo oficial de pago con número AA 4352945 (Cuatro-tres-cinco-dos-nueve-cuatro-cinco), de fecha 17 diecisiete de enero del año 2015 dos mil quince, en la que se aprecia que por el impuesto predial del 2015 dos mil quince, pagó la cantidad de $259.00 (Doscientos cincuenta y nueve pesos 00/100 Moneda Nacional); y, que el valor fiscal del inmueble lo era la cantidad de $29,250.00 (Veintinueve mil doscientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional). Documentos que aportados por el actor en original (visibles en el expediente, en copia certificada, a fojas 7 siete y 8 ocho); 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; agregada la circunstancia de que, al contestar la demanda –en relación a los hechos, el Tesorero Municipal **reconoció** de alguna manera, los actos controvertidos, al **afirmar** que le correspondía al actor pagar la cantidad de $ 1,124.73 (Un mil ciento veinticuatro pesos 73/100 Moneda Nacional) . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por otra parte, debe decirse que de los documentos antes descritos, deviene la certeza de que existe una modificación en el valor fiscal del inmueble propiedad del impugnador . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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 causales de improcedencia, las previstas en las fracciones I y VI del artículo 261 del código de la materia, al referir que no se afectan los intereses jurídicos del actor, pues los actos impugnados no fueron emitidos por el Tesorero, por lo que son inexistentes respecto de tal autoridad. . .

Causales de improcedencia que **no se actualizan** 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 que sí fueron impugnados, como lo son la orden de valuación, el avalúo; y, la determinación del impuesto predial en relación al inmueble ubicado en la calle Valle de Guadalupe M01 20, De la colonia Valle de la Luz II segunda sección 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 primer párrafo del 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 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 esta causa administrativa, se desprende que el ciudadano \*\*\*\*\*, se ostenta como propietario del inmueble ubicado en la calle Valle de Guadalupe M01 20, De la colonia Valle de la Luz II segunda sección de esta ciudad; identificado con la cuenta predial 01 AB 52031001 (cero-uno AB cinco-dos-cero-tres-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 $29,250.00 (Veintinueve mil doscientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional) según consta en el recibo oficial de pago de fecha 17 diecisiete de enero del año 2015 dos mil quince. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, según refirió el actor, con fecha 29 veintinueve de marzo del año 2016 dos mil dieciséis, tuvo conocimiento mediante la emisión del estado de cuenta para efectos del pago del impuesto predial para ese año, que con fecha 3 tres de febrero del año 2015 dos mil quince, se realizó un avalúo al inmueble antes citado, fijándosele como valor el de $347,858.43 (Trescientos cuarenta y siete mil ochocientos cincuenta y ocho pesos 43/100 Moneda Nacional), lo que implica un aumento en su valor, por la cantidad de $318,608.43 (Trescientos dieciocho mil seiscientos ocho pesos 43/100 Moneda Nacional). . . . . . . . . . . . . . . .

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

**Expediente número 326/2016-JN**

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

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 los conceptos de impugnación, que el actor señala como primero y segundo**,** 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 que: ***“Segundo.-*** *La supuesta orden y…….supuesta práctica del avalúo……afecta los derechos del suscrito pues jamás se cumplió con lo prescrito en el artículo 176……..*; *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 en el siguiente párrafo: *“Por otro lado……. 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 el actor, expresó que debe considerarse inoperante e inatendible; ya que los actos se emitieron legalmente, respecto a la regularización del valor fiscal, a efecto de mantener actualizado el padrón inmobiliario, sin haber aportado medio de prueba alguno, para acreditar su dicho. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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 al ciudadano \*\*\*\*\*, 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 al 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 que se haya emitido 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 se le hayan notificado al actor de este proceso tales actos; resultando con ello, el que **no quede desvirtuada** la **negativa lisa y llana** que hizo el 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 Valle de la Luz II segunda sección 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 el 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, como ya se dijo, la autoridad enjuiciada **no exhibió** la orden de avalúo que diera soporte y legalidad al propio avalúo practicado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 326/2016-JN**

Esto es, no se acreditó por la autoridad demandada, que la orden de valuación se haya hecho del conocimiento del impetrante de este proceso de una manera legal, mediante las notificaciones personales correspondientes; vulnerándose también 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 fue omisa en probar que la orden de valuación se haya presentado o dado a conocer legalmente al contribuyente; por lo que se concluye que al 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; lo que no acreditó la autoridad demandada que se haya verificado en el caso que nos ocupa. . . . . . .

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 del ciudadano \*\*\*\*\*, 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** los conceptos de impugnación analizados; 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 de valuación** que haya sido dictada para la práctica del avalúo, que se realizó al inmueble ubicado en calle Valle de Guadalupe, lote 20 veinte, manzana 01 cero uno, de la colonia Valle de la Luz II sección, de esta ciudad; registrado bajo la cuenta predial número 01 AB 52031001 (cero-uno AB cinco-dos-cero-tres-uno-cero-cero-uno); el **avalúo** practicado el día **3** tres de **febrero** del año **2015** dos mil quince; y, la **determinación** en cantidad líquida, **del crédito fiscal** que se hizo constar en el estado de cuenta del impuesto predial del año 2016 dos mil dieciséis, ya señalado; y que incluye el impuesto predial del año 2016 dos mil dieciséis, recargos de predial y honorarios de avalúo; atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***OCTAVO.-*** De lo pretendido por el impetrante del proceso, 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 la autoridad demandada, para el cobro del impuesto correspondiente a los años fiscales de 2016 dos mil dieciséis y 2017 dos mil diecisiete inclusive, y, en su caso, la determinación de un crédito fiscal, deberá tomar como valor fiscal 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, fracciones II, V y VI; 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*** *:*

**Expediente número 326/2016-JN**

***PRIMERO***.- Este Juzgado Segundo Administrativo Municipal determina ser **competente** para conocer y resolver del presente proceso administrativo. . . . . . .

***SEGUNDO.-*** Resulta **procedente** el proceso administrativo promovido por el ciudadano \*\*\*\*\*. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** Se decreta la **nulidad total** de la **orden** **de valuación** dictada para la práctica del avalúo, que se realizó al inmueble ubicado en la calle Valle de Guadalupe, lote 20 veinte, manzana 01 cero uno, de la colonia Valle de la Luz II sección, de esta ciudad; registrado bajo la cuenta predial número 01 AB 52031001 (cero-uno AB cinco-dos-cero-tres-uno-cero-cero-uno); el **avalúo** practicado el día **3** tres de **febrero** del año **2015** dos mil quince; y, la **determinación,** en cantidades líquidas del impuesto predial del año 2016 dos mil dieciséis, recargos de predial y honorarios de avalúo; respecto del crédito fiscal 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Se **ordena** a la autoridad demandada a que, para el cobro del impuesto predial correspondiente al año fiscal 2016 dos mil dieciséis, y 2017 dos mil diecisiete inclusive, y, en su caso, la determinación de un crédito fiscal, 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 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 Octavo de esta misma 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 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .