# León, Guanajuato, a 28 veintiocho de marzo 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 130/2016-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 aquél en que la actora se ostenta sabedora de los actos impugnados, lo que refirió fue el día 15 quince de diciembre del año 2015 dos mil quince, 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 oficio con folionúmero1193214 (uno-uno-nueve-tres-dos-uno-cuatro), de fecha 24 veinticuatro de agosto de 2015 dos mil quince,por el cual senotificó el resultado del avalúo al inmueble de su propiedad; de la cuenta predial con número **02-A-A08361-001**; así como el estado de cuenta con número de folio 187341 (uno-ocho-siete-tres-cuatro-uno), practicado al inmueble ubicado en calle Pino, manzana 8 ocho, lote 27 veintisiete, del fraccionamiento El Álamo, de esta ciudad; se encuentra acreditada en autos, con los documentos originales que los contienen; consistentes en la propia notificación del resultado del avalúo, de fecha ya indicada; el propio avalúo practicado el día 22 veintidós de julio del año 2015 dos mil quince y el estado de cuenta del impuesto predial; los cuales fueron presentados por la parte actora y obran en originales el estado de cuenta y el avalúo, en el secreto de este Juzgado, y en copia al carbón la notificación del

**Expediente número 130/2016-JN**

resultado del avalúo (visibles en autos, en copia certificada, a fojas 5 cinco a la 10 diez 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 Tesorero Municipal y un perito valuador, 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, la autoridad demandada, al no dar contestación a la demanda, **no hizo valer** causales de improcedencia; en tanto que, de oficio, este Juzgador **no advierte** la actualización de alguna 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 de la actora; 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 la impetrante, 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 la calle Pino, manzana 8 ocho, lote 27 veintisiete, del fraccionamiento El Álamo, de esta ciudad; con cuenta predial número 02-A-A08361001 (cero-dos guion letra A guion letra A cero-ocho-tres-seis-uno-cero-cero-uno). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .
2. Que el inmueble fue valuado el día 22 veintidós de julio del año 2015 dos mil quince, en la cantidad de $5’245,380.00 (Cinco millones doscientos cuarenta y cinco mil trescientos ochenta pesos 00/100 Moneda Nacional); según se advierte del propio avalúo que obra en el expediente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .
3. Que con fecha 15 quince de diciembre del año 2015 dos mil quince, mediante el folio número 1193214 (uno-uno-nueve-tres-dos-uno-cuatro), se notificó a la justiciable el resultado del avalúo practicado al inmueble. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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, la autoridad demandada no realizó argumento alguno; al no haber dado contestación a la demanda, de ahí que de conformidad con lo establecido en el artículo 279 en su tercer párrafo del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; se le tengan por ciertos los hechos que de manera directa le atribuya, como lo son el haberse realizado un avalúo y emitirse una notificación de su resultado, sin haber elaborado la respectiva orden de valuación. . . . . . . . . .

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.-*** Así las cosas, se procede al estudio de los conceptos de impugnación hechos valer en contra de los actos impugnados; aplicando para ello, el principio de congruencia y exhaustividad que debe regir en toda sentencia; por lo que se analiza el **segundo** concepto de impugnación, sin necesidad de transcribirlo en su totalidad, así como tampoco los restantes; 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 señalado concepto de impugnación contenido en el escrito de demanda (palpable en el reverso de la foja 2 dos); la actora *“grosso modo”,* argumentó que los actos que impugna carecen de las formalidades legales, ya que expresó en su quinto párrafo: *“En el presente caso se incumple*

**Expediente número 130/2016-JN**

*todo lo anterior en virtud de que no existe Orden de Valuación y por lo tanto no se expresa el objeto de la misma”*. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por su parte, la autoridad demandada, en ningún momento procesal, presentó argumento alguno. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Una vez analizado el avalúo realizado el día 22 veintidós de julio del año 2015 dos mi quince, (foja 9 nueve del expediente) y los demás actos impugnados, así como las constancias de autos; se advierte que el procedimiento de valuación es en efecto ilegal, 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, que se haya dictado 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, la autoridad demandada tampoco demostró que le haya notificado a la ciudadana legalmente tal acto, esto es, con las notificaciones personales correspondientes; resultando con ello, el que **no quede desvirtuada** la **negativa lisa y llana** que hizo la impetrante del proceso, de que se haya emitido la orden de valuación, así como que se hayan notificado debidamente los restantes actos del procedimiento de valuación respectivos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Esto es así porque en el caso en concreto, evidentemente se elaboró un avalúo, mismo que se impugnó por la impetrante y fue presentado por ella como prueba, 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,** como se señaló, la orden de avalúo que diera soporte y legalidad al avalúo practicado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior se traduce, en que la demandada fue omisa en probar, en primer lugar, la existencia de una orden de valuación, y en segundo, que la misma se haya presentado o dado a conocer legalmente a la contribuyente de una manera legal, mediante las notificaciones personales correspondientes; por lo que se concluye que a la justiciable no le fue mostrada dicha orden; 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). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

Texto del que se desprende que todo avalúo debe ser ordenado por la autoridad competente, y 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; y resultar inexistente la orden de avalúo; 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 el oficio con folionúmero **1193214 (uno-uno-nueve-tres-dos-uno-cuatro)**, de fecha 24 veinticuatro de agosto de 2015 dos mil quince,por el cual senotificó el resultado del avalúo al inmueble propiedad de la ciudadana mencionada; respecto de la cuenta predial con número **02-A-A08361-001**; el propio avalúo materia de la notificación, identificado con el folio **266385 (dos-seis-seis-tres-ocho-cinco)**, y realizado al inmueble ubicado en calle Pino, manzana 8 ocho, lote 27 veintisiete, del fraccionamiento El Álamo de esta ciudad; así como el estado de cuenta con número de folio **187341** (uno-ocho-siete-tres-cuatro-uno); atendiendo a que no se acreditó la existencia de la orden de valuación que diera origen a dichos actos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 130/2016-JN**

En consecuencia, la autoridad demandada, para la determinación de algún 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 válido 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 análisis del segundo concepto de impugnación, fue suficiente para decretar la nulidad total de los actos impugnados; resulta innecesario el estudio de los restantes conceptos 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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 determina ser **competente** para conocer y resolver del presente proceso administrativo. . . . . . .

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

***TERCERO.-*** Se **decreta** la **nulidad total** de los actos impugnados consistentes en el oficio con **folio** número **1193214 (uno-uno-nueve-tres-dos-uno-cuatro)**, de fecha **24** veinticuatro de **agosto** de **2015** dos mil quince,por el cual senotificó el resultado del avalúo al inmueble ubicado en calle Pino, manzana 8 ocho, lote 27 veintisiete, del fraccionamiento El Álamo de esta ciudad, con la cuenta predial con número **02-A-A08361-001**; así como también la **nulidad total** del **avalúo** materia de la notificación, identificado con el folio **266385 (dos-seis-seis-tres-ocho-cinco)** y de fecha 22 veintidós de julio del 2015 dos mil quince; y, del estado de cuenta con número de folio **187341 (uno-ocho-siete-tres-cuatro-uno)**; lo anterior de acuerdo a 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 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .