# León, Guanajuato, a 22 veintidós 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 938/2015-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 le fueron notificados al actor, los actos impugnados; lo que refirió fue el día 26 veintiséis de octubre 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 los actos de los procedimientos de avalúo, respecto de los 4 cuatro inmuebles propiedad de la actora, se encuentra acreditada con las documentales siguientes: Las impresiones de los 4 cuatro estados de cuenta aportados por la actora, y que contienen el valor asignado a cada uno de tales inmuebles y el monto a pagar por concepto de impuesto predial. (Visibles a fojas 3 tres a la 6 seis). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo, con los documentos aportados por las autoridades demandadas, consistentes en copias fotostáticas de: El avalúo con número de folio 312161 (trescientos doce mil ciento sesenta y uno); de fecha 26 veintiséis de marzo del año 2014 dos mil catorce; y orden de valuación de fecha 17 diecisiete de febrero del 2014 dos mil catorce, respecto del domicilio ubicado en calle Alborada número 207 doscientos siete, de la colonia Valle del Sol de esta ciudad (Fojas 24 veinticuatro y 25 veinticinco del expediente). . . . . . . . . . . . . . . . .

El avalúo con número de folio 218352 (Doscientos dieciocho mil trescientos cincuenta y dos); de fecha 24 veinticuatro de julio del año 2015 dos mil quince; y orden de valuación de fecha 17 diecisiete de ese mismo mes y año, respecto del domicilio ubicado en calle del Río de los Gómez número 500 quinientos, de la colonia Peñitas de esta ciudad. (Fojas 28 veintiocho y 29 veintinueve del expediente). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

El avalúo con número de folio 228417 (Doscientos veintiocho mil cuatrocientos diecisiete); de fecha 21 veintiuno de noviembre del año 2014 dos mil catorce; y orden de valuación de fecha 24 veinticuatro de enero de ese mismo año, respecto del domicilio ubicado en calle Salida de los Gómez número 498 cuatrocientos noventa y ocho, de la colonia Peñitas de esta ciudad. (Fojas 32 treinta y dos y veintiocho y 34 treinta y cuatro del expediente). . . . . . . . . . . . . . . .

Y con el avalúo con número de folio 308254 (Trescientos ocho mil doscientos cincuenta y cuatro); de fecha 26 veintiséis de febrero del año 2014 dos mil catorce; y la orden de valuación de fecha 17 diecisiete de ese mismo mes y año, respecto del domicilio ubicado en calle Alborada número 205 doscientos cinco, de la colonia Valle del Sol, de esta ciudad. (Fojas 35 treinta y cinco y 36 treinta y seis del expediente). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Documentos que fueron admitidos como pruebas a las partes, y 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 el Tesorero Municipal y los peritos que emitieron cada uno de los avalúos señalados; aunado a que el Tesorero Municipal, al contestar la demanda, en relación a los hechos, aceptó de manera libre y expresa, el haber elaborado las ordenes señaladas; lo que, sin duda, constituye una **confesión expresa** conforme a la interpretación gramatical y funcional que se hace del primer párrafo del artículo 57 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa en vigor en el Estado, y que hace **prueba plena**, al concurrir las circunstancias que se citan en las fracciones I, II y III del artículo 118 del mencionado Código. . . . . . . . . .

Por lo que respecta a los estados de cuenta, si bien es cierto los mismos se trata de documentos privados, se encuentran concatenados a los documentos aportados por las autoridades demandadas, de ahí que no puede restárseles valor probatorio alguno. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

**Expediente número 938/2015-JN**

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 señaladas como demandadas plantearon la causal de improcedencia prevista en la fracción I, del artículo 261 del código de la materia, al referir que no se afecta el interés jurídico de la impetrante, toda vez que no formula conceptos de impugnación y que el pago del impuesto predial se sustenta en el artículo 161 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . .

Causal que **no se actualiza** en este asunto, ya que sí se afectan los intereses jurídicos de la parte actora; toda vez que se instauraron en su contra, por la Tesorería Municipal, los procedimientos administrativos de valuación, que tuvieron por objeto fijar el valor de los inmuebles para el pago del impuesto predial; aunado a que sí se plantearon conceptos de impugnación en la demanda, los que deben analizarse al realizarse el estudio del fondo del asunto en el siguiente considerando; por lo que al no prosperar la causal de improcedencia señalada, la actora sí se encuentra legitimada para promover el proceso que nos ocupa. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***QUINTO.-*** Previamente al análisis del planteamiento de fondo formulado por la actora, 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 la ciudadana \*\*\*\*\*, es propietaria de los inmuebles antes descritos; y que con fecha 26 veintiséis de octubre del año 2015 dos mil quince, tuvo conocimiento mediante la expedición de los estados de cuenta aportados, de los procedimientos de valuación relativos; los que refirió que no le fueron notificados. . . . . . . . . . . . . . . .

A lo expresado por la enjuiciante, las autoridades demandadas argumentaron en lo general que es improcedente lo reclamado por la actora, porque los actos impugnados se encuentran debidamente fundados y motivados; además que omitió señalar los supuestos agravios que se le causan. . . . . . . . . . . .

Así las cosas, la *“litis”* planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de los procedimientos de los avalúos practicados a los inmuebles propiedad de la actora y de la determinación del impuesto predial, que se desprende de los estados de cuenta y de los propios avalúos realizados, aportados por la parte demandada. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

Así las cosas, en el concepto de impugnación del escrito de demanda señalado con el número 3 tres, la actora señaló: *“Por lo que hace al valor fiscal de los inmuebles de mi propiedad, no se atiende a las disposiciones de ley…. Ni haber realizado la práctica de avalúos en la forma prevista por nuestra legislación vigente y mucho menos habérmelo notificado legal y oportunamente….”*. . . . . . . .

Por su parte, las autoridades demandadas, en relación a lo expresado por la actora, sólo refirieron que los agravios son notoriamente falsos e improcedentes; que no se le causa agravio porque se hizo legalmente el procedimiento de valuación; sosteniendo la legalidad de lo actuado. . . . . . . . . . . .

Analizado lo expresado por las partes, así como el contenido de los actos impugnados, concretamente las ordenes de avalúo realizadas en diferentes fechas; así como las constancias que obran en este sumario, este Juzgador considera que es **fundado** el concepto de impugnación que se examina, toda vez que 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; por lo que no se cumplieron los requisitos formales exigidos, emitiéndose, vicios en los procedimientos respectivos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En efecto, de las constancias que integran la presente causa administrativa, no se desprende de manera fehaciente que las enjuiciadas hayan 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 avalúo, ninguna de las demandadas presentó documento alguno en el que constara que cumplieron los dispositivos aplicables acerca de que se le haya hecho de su conocimiento a la propietaria de los inmuebles y a los ocupantes de los mismos, de la emisión de las órdenes para valuar los inmuebles; así como tampoco se demostró que se hayan emitido las notificaciones de los resultados de los avalúos y de la determinación del impuesto, y que estos se le hayan notificado a la ciudadana; resultando con ello, el que **no quede desvirtuada** la **negativa** que hizo la impetrante del proceso, de que se le hayan notificado tanto las ordenes de valuación como los resultados de los avalúos y la determinación del impuesto. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Esto es, no se acreditó por las autoridades demandadas, que las ordenes de valuación se hayan hecho del conocimiento de la impetrante del juicio de una manera legal, mediante las notificaciones personales correspondientes; vulnerando lo establecido en los artículos 79 y 81 de la misma Ley de Hacienda

**Expediente número 938/2015-JN**

para los Municipios del Estado de Guanajuato; pues es evidente que las demandadas fueron omisas en probar que las ordenes de valuación se hayan presentado o dado a conocer legalmente a la contribuyente; por lo que se concluye que a la justiciable no le fueron mostradas dichas ordenes; 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.” . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

Textos de los que se desprende que una 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 el concepto 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; 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 **decreta** la **nulidad total** de los actos impugnados que la actora hizo consistir en los actos y omisiones en relación con la determinación y cobro del impuesto predial de las cuentas números: 02-M-022825-001, 01-G-007377-001, 01-G-001219-001 y 02-L-021175-001; refiriéndose a los procedimientos de valuación de los inmuebles de su propiedad ubicados en calle Alborada 205 doscientos cinco y 207 doscientos siete, de la colonia Valle del Sol; Malecón del Río de los Gómez número 500 quinientos, colonia Peñitas; y Avenida Salida de los Gómez número 498 cuatrocientos noventa y ocho de la colonia Peñitas, todos de esta ciudad. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En consecuencia, las autoridades demandadas, para la determinación de créditos fiscales y requerimientos de los mismos, **deberán tomar** como valor de los inmuebles, -en tanto no se practiquen los avalúos siguiendo lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato-, los valores fiscales registrados anteriores a los valores decretados nulos; por lo que deberán hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SÉPTIMO.-*** En virtud de que el tercer 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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 de los derechos que en su favor instituyen diversas normas jurídicas, y la condena a que se le restablezca en el ejercicio de sus derechos; acciones previstas en las fracciones II y III, 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,** únicamente para el efecto de que las autoridades demandadas, para el cobro del impuesto respectivo, y la determinaciones de los créditos fiscales, deberán tomar como valor del inmueble, -en tanto no se practiquen avalúos siguiendo lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato- y debidamente fundados y motivados, los valores fiscales registrados anteriores a los valores contenidos en los procedimientos decretados nulos; pues no señaló que otros derechos pretende le sean reconocidos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

**Expediente número 938/2015-JN**

***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 procedimientos de valuación impugnados. . . . . . . . .

***TERCERO.-*** Se decreta la **nulidad total** de los actos impugnados que la actora hizo consistir en los actos y omisiones en relación con la determinación y cobro del impuesto predial de las cuentas con números: 02-M-022825-001, 01-G-007377-001, 01-G-001219-001 y 02-L-021175-001; refiriéndose a los procedimientos de valuación de los inmuebles de su propiedad ubicados en calle Alborada 205 doscientos cinco y 207 doscientos siete, de la colonia Valle del Sol; Malecón del Río de los Gómez número 500 quinientos, colonia Peñitas; y Avenida Salida de los Gómez número 498 cuatrocientos noventa y ocho de la colonia Peñitas, todos de esta ciudad. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**En consecuencia**, las autoridades demandadas, para la determinación de créditos fiscales y requerimientos de los mismos, **deberá tomar** como valor de los inmuebles, -en tanto no se practiquen los avalúos siguiendo lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato-, los valores fiscales registrados anteriores a los valores decretados nulos; por lo que deberán hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios, lo que tendrán que hacer dentro de los 15 quince días siguientes a que cause ejecutoria la presente resolución, debiendo **informar** a este Juzgado el debido cumplimiento. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior de conformidad con 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .