# León, Guanajuato, a 30 treinta de agosto 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 **450/2016-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, toda vez que la demanda fue presentada dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquellos en que tuvo conocimiento de los actos impugnados, la parte actora, lo que fueron los días 17 diecisiete y 27 veintisiete de mayo del año 2016 dos mil dieciséis; según lo refirió en su demanda, sin que de las constancias que integran la presente causa administrativa, se desprenda lo contrario. . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** La existencia de los actos impugnados en la presente causa administrativa, consistentes la omisión de expedir la orden de valuacióna 2 dos inmuebles;el avalúo o valor fiscal asignado a dichos inmuebles, y el procedimiento del mismo; respecto de 2 dos inmuebles denominados *“Las Liebres”,* ubicados ambos en el Bulevar Adolfo López Mateos, colonia Barrio de Guadalupe de esta ciudad; con cuentas prediales números 04 S 000130-002 (Cero cuatro letra S cero-cero-cero-uno-tres-cero- guión cero-cero-dos); y 04 S 000130-001 (Cero cuatro letra S cero-cero-cero-uno-tres-cero- guión cero-cero-uno); por las cantidades de $ 3’190,000.00 (Tres millones ciento noventa mil pesos 00/100 Moneda Nacional); y $ 14’594,333.00 (Catorce millones quinientos noventa y cuatro mil trescientos treinta y tres pesos 00/100 Moneda Nacional); así como la determinación del impuesto para el ejercicio fiscal del año 2016 dos mil dieciséis; y de los años 2010 dos mil diez al 2015 dos mil quince, de 2 dos inmuebles, por las cantidades de $ 104,330.66 ciento cuatro mil trescientos treinta pesos (66/100 Moneda Nacional), y 1,103,323.08 (Un millón ciento tres mil trescientos veintitrés pesos 08/100 Moneda Nacional); se encuentra acreditada con las documentales siguientes: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

a).- Los estados de cuenta del impuesto predial que abarcan desde el año 2010 dos mil diez, obtenidos el 24 veinticuatro de mayo de este año, respecto de 2 dos inmuebles denominados *“Las Liebres”,* ubicados ambos en el Bulevar Adolfo López Mateos, colonia Barrio de Guadalupe de esta ciudad; con cuentas prediales números 04 S 000130-002 (Cero cuatro letra S cero-cero-cero-uno-tres-cero- guión cero-cero-dos); y 04 S 000130-001 (Cero cuatro letra S cero-cero-cero-uno-tres-cero- guión cero-cero-uno); que obra en original en el secreto y es visible en el expediente en copia certificada a foja 28 veintiocho del expediente. . . . . . . . . .

b).- El requerimiento de pago del impuesto predial de fecha 4 cuatro de mayo del 2016 dos mil dieciséis, de la cuenta predial número 04 S 000130-002 (cero cuatro letra S cero-cero-cero-uno-tres-cero guión cero-cero-dos); por la cantidad de $94,954.22 (Noventa y cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro pesos 22/100 Moneda Nacional). Visible en el expediente en copia certificada de la copia al carbón, a foja 31 treinta y uno del expediente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Tales documentos fueron aportados por la parte actora juntamente con su escrito de demanda. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

c).- La orden de avalúo con folio número 412470-13 (cuatrocientos doce mil cuatrocientos setenta guión trece; de fecha 24 veinticuatro de abril del año 2013 dos mil trece, respecto del inmueble con cuenta predial 0 4S 000130 002 (cero cuatro letra S espacio cero-cero-cero-uno-tres-cero espacio cero-cero-dos). (localizable a foja 63 sesenta y tres) del expediente; pero del cual no se aportaron las constancias de notificación respectivas. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

d).- No aportándose la orden de avalúo respecto de inmueble con número de cuenta predial 0 4S 000130 001 (cero cuatro letra S espacio cero-cero-cero- uno-tres-cero espacio cero-cero-uno), avalúo que fue realizado en el año 2010 dos mil diez. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 450/2016-JN**

e) Los avalúos practicados a los inmuebles propiedad del actor, el primero, respecto del inmueble con la cuenta predial número 0 4S 000130 001 (cero cuatro letra S espacio cero-cero-cero-uno-tres-cero espacio cero-cero-uno), avalúo que fue realizado en el año 2010 dos mil diez, presentado en copia certificada y es visible a foja 53 cincuenta y tres del expediente; así como el avalúo con número de folio 412470, de fecha 2 dos de mayo del 2013 dos mil trece, respecto del inmueble con la cuenta predial 0 4S 000130 002 (cero cuatro letra S espacio cero-cero-cero-uno-tres-cero espacio cero-cero-dos). También exhibido en copia certificada visible a foja 62 sesenta y dos . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Documentos que merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 81, 117, 119, 121 y 124 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 servidores públicos en el ejercicio de sus atribuciones; en tanto que el estado de cuenta aportado por la parte actora; no obstante que se trata de un documento privado, su contenido se encuentra adminiculado con los anteriores documentos, y coincide con los mismos tanto en los datos generales de la cuenta, del nombre del propietario y del inmueble; por lo que no puede restársele valor probatorio alguno, de ahí que no exista duda alguna sobre la existencia de los actos impugnados en esta causa administrativa. .

Es menester señalar que los documentos determinantes de los créditos por las cantidades cobradas por concepto de impuesto predial, referidos en los estados de cuenta, no fueron aportados por las partes; ya que, si bien, exhibieron diversos formatos y actas de notificación de varios procedimientos administrativos de ejecución e incluso un documento determinante del crédito, cierto resulta que no presentaron las determinaciones que nos ocupa. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***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, sí plantearon una causal de improcedencia; la prevista en la fracción VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, relativa a que son inexistentes los actos combatidos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Causal de improcedencia que **de ninguna manera se actualiza** en el asunto que nos ocupa; pues como se ha señalado en el considerando inmediato anterior, está debidamente demostrada la existencia de los actos combatidos, tal y como quedará robustecido a lo largo de esta sentencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, al no actualizarse la única causal de improcedencia invocada por las enjuiciadas y, a 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, por lo que 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 que: . . . . . . . . . . . . . . . . .

a).- El ciudadano \*\*\*\*\*, es propietario de los inmuebles ubicados en la colonia Barrio de Guadalupe de esta ciudad; el primero con número de cuenta predial 0 4S 000130 001 (cero cuatro letra S espacio cero-cero-cero-uno-tres-cero espacio cero-cero-uno), con una superficie de 22,452.82 m2 (veintidós mil cuatrocientos cincuenta y dos punto ochenta y dos metros cuadrados); y, el segundo, con cuenta predial número 0 4S 000130 002 (cero- cuatro letra S espacio cero-cero-cero-uno-tres-cero espacio cero-cero-dos) con una superficie de 1,100.00 m2 (un mil cien metros cuadrados), según se desprende de la lectura de la escritura pública número 9683 nueve mil seiscientos ochenta y tres, de fecha 10 diez de agosto de 1976 mil novecientos setenta y seis (palpable en autos a fojas 17 diecisiete a 27 veintisiete). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

b).- A dichos inmuebles, para efectos del pago del Impuesto Predial para el ejercicio fiscal del año 2016 dos mil dieciséis, para su base, les tiene asignado como valor fiscal, las cantidades de $14’594,333.00 (Catorce millones quinientos noventa y cuatro mil trescientos treinta y tres pesos 00/100 Moneda Nacional) y $3’190,000.00 (Tres millones ciento noventa mil pesos 00/100 Moneda Nacional), respectivamente, como consta en los estados de cuenta localizables a foja 28 veintiocho. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

c).- Los valores antes referidos, son resultado de la práctica de avalúos realizados por peritos de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios. . . . . . . . . . . . . .

c).- En relación a los inmuebles se han realizado determinaciones de crédito y requerimiento de pago, en relación al Impuesto Predial. . . . . . . . . . . . . . . . . . .. . .

**Expediente número 450/2016-JN**

Avalúos, valores fiscales, determinaciones de crédito y requerimientos de pago, que el justiciable considera ilegales, ya que, entre otros aspectos, manifiesta que no se expidieron las órdenes de valuación respectivas, para proceder a valuar dichos inmuebles; y que no se notificaron debidamente ni la orden, ni los avalúos; negando que se hayan realizado debidamente los mismos; así como tampoco se realizaron de manera legal los procedimientos administrativos de ejecución, para proceder a su cobro en la vía económica coactiva, porque no se le notificó debidamente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

A lo expresado por el justiciable, las autoridades demandadas, argumentaron, en lo general, que a diferencia de lo expresado, sí se llevó a cabo el procedimiento establecido en la Ley de Hacienda aplicable. . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, la “Litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de los actos impugnados, materia de este proceso administrativo, a fin de reconocer su validez o decretar su nulidad. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

Este Juzgador de manera primordial procederá al análisis del concepto 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 y, además, atendiendo a un orden cronológico que se debe seguir para la emisión de los actos combatidos, por ser unos consecuencia de unos que deben ser primitivos, como lo serían las órdenes de valuación. . . . . . . . . . . . . .

Así pues, de los conceptos de impugnación esgrimidos, este Juzgador se avocará al estudio de los conceptos que se consideran trascendentales para emitir la presente resolución, como lo son los señalados como segundo y sexto, por estar íntimamente relacionados entre sí; 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 señalados conceptos de impugnación, el actor señaló:

***“SEGUNDO.-*** *En cuanto a los actos demandados en esta vía, concretamente el avalúo……….las autoridades demandadas no practicaron un avalúo…….sin que obre constancia escrita que contenga la órden u autorización para la elaboración de un avalúo, mucho menos aún existe constancia de que me haya sido notificado el resultado….del avalúo practicado.****”****. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .* . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***“SEXTO.-*** *Los actos……..concretamente el avalúo…….me causan agravio y me perjudican……..siendo que la práctica de los avalúos debe ser ordenada por escrito por la Tesorería, y los resultados del avalúo y la determinación debieron de notificárseme, en el caso…….la órden escrita de la práctica del avalúo…………., no fueron hechas o si fue realizadas no me fueron notificados, ni tampoco el resultado o del avalúo y la determinación del impuesto* . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

*Tales actividades ilegales e irregulares de la autoridad generan un estado de incertidumbre jurídica en virtud de que no se siguen ni se aplican las formalidades…….previstas en……..la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.****”***. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . *. . . .*

Por su parte, las autoridades demandadas, en sus escritos de contestación, en relación a lo expresado por el actor, insistieron en que se cumplió con las formalidades legales y que un avalúo, el realizado en el año 2010 dos mil diez, se realizó a solicitud del contribuyente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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** de los inmuebles propiedad del impugnador, 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 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, las enjuiciadas, hayan notificado debidamente al justiciable las órdenes de valuación para llevar a cabo los avalúos de los inmuebles, en razón de lo siguiente: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

a).- Respecto del inmueble con cuenta predial 04-S-000130-001 (cero-cuatro S cero-cero-cero-uno-tres-cero cero-cero-uno), al cual, mediante avalúo –identificable con el número 10019565-, de fecha 24 veinticuatro de febrero del año 2010 dos mil diez (visible a foja 53 cincuenta y tres), se le dio un valor de $14’594,333.00 (Catorce millones quinientos noventa y cuatro mil trescientos treinta y tres pesos 00/100 Moneda Nacional), se debe decir que, a lo largo del presente, ninguna de las enjuiciadas exhibió, como medio de prueba, la orden de

**Expediente número 450/2016-JN**

valuación que debió haberse emitido para la práctica del avalúo, en la que se expresara los motivos que dan origen a la misma y que constara la designación de los peritos a practicar el avalúo; ello no obstante que las autoridades demandadas aleguen que el avalúo se realizó por existir una inconformidad del ciudadano; pues es claro el primer párrafo del artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en el sentido que la práctica de todo avalúo **deberá ser ordenada** por la Tesorería Municipal **por escrito** y **será practicada** por los peritos que se **designen** para ese efecto, de lo que se colige que cualquier avalúo, para efectos del Impuesto Predial, sea la razón que fuera, deberá ser siempre ordenado por escrito, consignado el nombre de los peritos que se designen para la práctica del avalúo, sin que en el precepto legal citado, se establezcan excepciones a dicha regla, como lo sería practicar un avalúo por inconformidad de un particular, sin necesidad de emitir una órden ni de designar peritos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

b).- Por lo que toca al inmueble con cuenta predial 04-S-000130-002 (cero-cuatro S cero-cero-cero-uno-tres-cero cero-cero-dos), al cual, mediante avalúo –identificable con el folio 412470-, de fecha 2 dos de mayo del año 2013 dos mil trece (visible a foja 62 sesenta y dos), se le dio un valor de $3’190,000.00 (Tres millones ciento noventa mil pesos 00/100 Moneda Nacional), es de señalar, que si bien es cierto que a las enjuiciadas se les admitió como prueba la orden de valuación con folio número 412470-13 cuatrocientos doce mil cuatrocientos setenta guión trece, de fecha 24 veinticuatro de abril del año 2013 dos mil trece, (visible a foja 63 sesenta y tres del expediente); que se ordenó por escrito la realización del avalúo y se designó al ciudadano \*\*\*\*\* para ello; también lo es, que no se encuentra debidamente expresada la voluntad decisoria del titular de la dependencia (en el caso, el Tesorero Municipal); viciando de ilegal la citada órden; pues resulta evidente que los espacios correspondientes a la designación del perito valuador y al número de credencial con que se identifica, inicialmente fueron dejados en blanco y posteriormente llenados manualmente con bolígrafo, lo que lleva a concluir que **no fue la voluntad** del Tesorero Municipal, el designar como perito valuador al ciudadano \*\*\*\*\* con credencial número 4194 cuatro mil ciento noventa y cuatro, sino que fue la de otra persona no identificada, que incluso pudo ser el propio perito valuador, pues resulta lógico presumir que si la autoridad competente dicta una orden de valuación, todos sus elementos, tanto genéricos como los específicos, deben estar señalados con el mismo tipo de letra, porque todo debe provenir de la voluntad decisoria de esa autoridad, para ordenar que a cierta persona se practique el avalúo, por lo que al no haberse hecho así, se traduce en que no se da certeza jurídica al justiciable sobre quien debería haber practicado el avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, en relación a los inmuebles antes mencionados, se debe indicar que las autoridades enjuiciadas tampoco exhibieron u ofrecieron medio de convicción alguno que demostrara, ante este Órgano Jurisdiccional, que las órdenes de valuación fueron legalmente notificadas al ciudadano \*\*\*\*\*; pues del primer inmueble, se reitera, ni siquiera se puso a la vista, en el presente proceso, orden de valuación alguna y, tocante al segundo, si bien es cierto, se mostró la orden de valuación folio 412470-13, cierto es también que no quedó probado que la misma haya sido del conocimiento del mencionado ciudadano, pues en la misma ni en su contenido ni de forma anexa, existe razón alguna de una notificación, o la circunstanciación de los pormenores de la diligencia de notificación, que conlleve a la plena convicción de que, ésta efectivamente se dio a conocer al particular. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por otro lado, siguiendo un criterio de la Tercera Sala del Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el Estado (hoy Tribunal de Justicia Administrativa del Estado), las autoridades tampoco exhibieron el acta en la que constara la diligencia de avalúo, a efecto de probar que efectivamente se llevó a cabo la misma, pues no existe constancia que el perito se haya identificado y presentado la orden al justiciable y que para determinar el valor de los inmuebles, se hayan aplicado los valores unitarios del suelo y construcciones que establecía la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado vigente en la fecha de la práctica de los avalúos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Al efecto se transcribe el citado criterio, visible en la dirección electrónica <http://criterios.tcagto.gob.mx/2000-2010/criterios-2000-2010>:. . . . . . . . . . . . . . . .

***“DILIGENCIA DE AVALÚO DE INMUEBLES****. DEBE CONSTAR EN ACTA SEPARADA DE LA ORDEN DEL MISMO.- Aunque efectivamente puede observarse una orden de avalúo que está firmada de recibido y un plano que presuntamente corresponde al del inmueble del actor, tales documentos no pueden probar que efectivamente se llevó a cabo dicha diligencia, toda vez que no consta que se haya realizado ningún otro acto, a saber: identificación de los peritos, exhibición de la orden respectiva a los ocupantes del inmueble, valuación separada para el terreno y para las construcciones, aplicando los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado, según lo disponen los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, siendo insuficiente la existencia de un plano y el dicho de los testigos para que se compruebe la existencia de una diligencia de avalúo, misma que debe constar en un acta separada en la que se plasmen los anteriores datos, firmando los que han participado en ella, para crear una constancia legal de la misma, por lo que es procedente decretar la nulidad del acto impugnado. (Exp. 4.99/02. Sentencia de fecha 13 de mayo de 2002. Actor: José Jesús Juárez Gasca.)****”*** . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Del mismo modo, en cuanto a la notificación de los resultados del avalúo y de la determinación del impuesto –obligación que impone a las autoridades el segundo párrafo del artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato-, tampoco las enjuiciadas demostraron, incuestionablemente, que cumplieron con la obligación señalada; de ahí que no quede probado, en esta causa administrativa, que el ciudadano \*\*\*\*\* haya tenido el debido conocimiento del resultado de los avalúos impugnados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En conclusión, es importante, enfatizar que las demandadas no acreditaron de modo fehaciente que, para determinar el valor fiscal de los inmuebles

**Expediente número 450/2016-JN**

propiedad del impugnador, en los procedimientos de avalúo realizados se haya dado cumplimiento a lo que establecen 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 los ocupantes la orden respectiva. .* . . . . . . . .

*Si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección del perito designado para efectuar la valuación, éste lo hará constar en acta circunstanciada firmada por él y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes. . . . . . . .* . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

Dispositivos legales de los que se desprende que, todo avalúo debe ser ordenado, por escrito, por la Tesorería; que la orden de valuación debe contener el nombre de los peritos designados para practicar el avalúo; que la citada orden, debe darse a conocer a efecto de que se realice la inspección del inmueble a valuar y pueda hacerse el avalúo, reiterando, que la diligencia de avalúo, debe constar en acta por separado de la orden de valuación; que los peritos se hayan presentado en día y hora hábil y que se hayan identificado; que los resultados del avalúo y la determinación del impuesto predial se deben notificar al justiciable; aspectos que, en la especie, no se cumplieron, tal y como ha quedado determinado a lo largo de este considerando. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así pues, al no dar cumplimiento a lo que establecen los ya señalados artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda; es por lo 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 **fundados** el segundo y sexto de los conceptos de impugnación; 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: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

a).- El **avalúo** identificado con el número **10019565** (uno-cero-cero-uno-nueve-cinco-seis-cinco), de fecha **24** veinticuatro de **febrero** de **2010** dos mil diez, mediante el cual se asignó al inmueble con cuenta 04-S-000130-001 (cero-cuatro-guion S guion cero-cero-cero-uno-tres-cero guion cero-cero-uno), el valor de **$14’594,333.00 (Catorce millones quinientos noventa y cuatro mil trescientos treinta y tres pesos 00/100 Moneda Nacional)**; así como la del **valor** antes citado y de **cualquier** otro **acto administrativo** que tenga su sustento o sea consecuencia del avalúo y valor antes señalados (emitidos de manera ilegal), como lo sería, entre otros, la determinación del impuesto predial, el requerimiento de pago de ese impuesto y el mandamiento de embargo por dicho concepto, atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

b).- La **orden de valuación** folio **412470-13** (cuatro-uno-dos-cuatro-siete-cero), de fecha **24** veinticuatro de **abril** del **2013** dos mil trece; el avalúo identificado con el folio 412479 (cuatrocientos doce mil cuatrocientos setenta y nueve), de fecha **2** dos de **mayo** del **2013** dos mil trece, mediante el cual se asignó al inmueble con cuenta 04-S-000130-002 (cero-cuatro-guion S guion cero-cero-cero-uno-tres-cero guion cero-cero-dos), el valor de **$3’190,000.00 (Tres millones ciento noventa mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**; así como la del **valor** antes citado y de **cualquier** otro **acto administrativo** que tenga su sustento o sea consecuencia de la orden, avalúo y valor antes señalados (emitidos de manera ilegal), como lo sería, entre otros, la determinación del impuesto predial, el requerimiento de pago de ese impuesto y el mandamiento de embargo por dicho concepto, atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. . . .. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En **consecuencia**, las autoridades demandadas, para la determinación del impuesto predial y requerimiento de pago del mismo, en cuanto a los inmuebles mencionados, **deberán tomar** como valores de los inmuebles, -en tanto no se practiquen avalúos siguiendo lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato-, los valores fiscales registrados con anterioridad a los valores decretados nulos; por lo que deberán hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

a).- Tocante a la defensa de la *“Non Mutati Libeli”*, no opera, 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 . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

b).- Respecto de la excepción de la falta de derecho; tampoco opera; toda vez que como se ha determinado en el presente asunto, se decretó la nulidad de los actos impugnados, por lo que no carecía de Derecho la parte actora; no

**Expediente número 450/2016-JN**

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 parte actora, por escrito de fecha 1 uno de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, a los documentos aportados por las autoridades demandadas juntamente con sus contestaciones de demanda; consistentes en los actos del procedimiento de valuación de los inmuebles propiedad de la parte actora; 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 de los procedimientos administrativos de valuación del inmueble y de ejecución; y que no obstante los errores contenidos en los mismos y omisiones ya señalada,; sí se trata de documentos públicos, 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEPTIMO.-*** En virtud de que los conceptos de impugnación analizados, resultaron fundados, lo que resulta suficiente para decretar la nulidad total de los actos impugnados; trae como consecuencia que sea innecesario el estudio de los restantes conceptos de impugnación esgrimidos, ya que ello no cambiaría, ni afectaría el sentido de esta resolución. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***SEGUNDO.-*** Resultó **procedente** el proceso administrativo interpuesto por el ciudadano \*\*\*\*\*, en contra de los actos impugnados. . . . . . . .

***TERCERO.-*** Se decreta la **nulidad total** de**: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .**

a).- El **avalúo** identificado con el número **10019565** (uno-cero-cero-uno-nueve-cinco-seis-cinco), de fecha **24** veinticuatro de **febrero** de **2010** dos mil diez, mediante el cual se asignó al inmueble con cuenta 04-S-000130-001 (cero-cuatro-guion S guion cero-cero-cero-uno-tres-cero guion cero-cero-uno), el valor de **$14’594,333.00 (Catorce millones quinientos noventa y cuatro mil trescientos treinta y tres pesos 00/100 Moneda Nacional)**; así como la **nulidad total** del **valor** antes citado y de **cualquier** otro **acto administrativo** que tenga su sustento o sea consecuencia del avalúo y valor de los que se decreta su nulidad total, como lo sería, entre otros, la determinación del impuesto predial, el requerimiento de pago de ese impuesto y el mandamiento de embargo por dicho concepto, atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. . . . . . . . . . . . . . . . . .

b).- La **orden de valuación** folio **412470-13** (cuatro-uno-dos-cuatro-siete-cero), de fecha **24** veinticuatro de **abril** del **2013** dos mil trece; el avalúo identificado con el folio 412479 (cuatrocientos doce mil cuatrocientos setenta y nueve), de fecha **2** dos de **mayo** del **2013** dos mil trece, mediante el cual se asignó al inmueble con cuenta 04-S-000130-002 (cero-cuatro-guion S guion cero-cero-cero-uno-tres-cero guion cero-cero-dos), el valor de **$3’190,000.00 (Tres millones ciento noventa mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**; así como la **nulidad total** del **valor** antes citado y de **cualquier** otro **acto administrativo** que tenga su soporte o sea resultado de la orden, avalúo y valor de los que se decreta su nulidad total, como lo sería, entre otros, la determinación del impuesto predial, el requerimiento de pago de ese impuesto y el mandamiento de embargo por dicho concepto, atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. . . . . . .

Todo **lo anterior,** en base a las consideraciones lógicas y jurídicas y términos contenidos 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 Secretario de Estudio y Cuenta, designado mediante oficio J.S.A.M./055 /2017 de fecha 6 de julio del año en curso, Licenciado **Carlos Alberto Muñoz Vargas**, quien da fe. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .