León, Guanajuato, a 19 diecinueve de octubre del año 2017 dos mil diecisiete.

**V I S T O** para resolver el expediente número **071/2014-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano **XXXXXXXXXX**, quien se ostenta como representante legal de la persona moral denominada **XXXXXXXX.;** y ------------

**R E S U L T A N D O :**

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, en fecha 20 veinte de febrero del año 2014 dos mil catorce, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como acto impugnado la notificación del resultado del avalúo de fecha 17 diecisiete de enero de 2013 dos mil trece, número de folio 0006-JE (cero-cero-cero-seis-guión-letraJ-letraE), que contiene los resultados del avalúo del inmueble ubicado en boulevard La Luz, número 4401, XXXXXX, y como autoridades demandadas al Tesorero Municipal y Director General de Ingresos del Municipio de León, Guanajuato.-----------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 25 veinticinco de febrero del año 2014 dos mil catorce, a la parte actora se le admitió a trámite la demanda y se ordenó correr traslado de la misma y sus anexos a las autoridades demandadas, teniéndole al actor por ofrecidas y admitidas las pruebas documentales ofrecidas en su escrito de demanda, las que por su especial naturaleza en ese momento se tuvieron por desahogadas, así como la presuncional legal y humana en lo que le beneficie; en el mismo auto le fue admitido la prueba de informe de las autoridades demandadas, a efecto de que comuniquen por escrito hechos conocidos con motivo del desempeño de sus funciones relacionados con los resultados del avalúo impugnado y del recibo número AA 2691422 ( letra A– letra A– dos-seis-nueve-uno-cuatro-dos-dos) de fecha 26 veintiséis de febrero del año 2013 dos mil trece, requiriendo a la parte actora para que exhiba en original o copia certificada la prueba descrita y ofrecida en el punto tres de su escrito de demanda (recibo oficial de pago de predial AA2691422 (letraA– letraA– dos- seis- nueve- uno- cuatro- dos- dos), apercibiéndole que en caso de no presentar dicha documental se le tendrá por admitida en copia simple.------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 27 veintisiete de febrero de 2014 dos mil catorce, fue regularizado el procedimiento para el solo efecto de precisar que la autoridad demandada es el Director General de Ingresos, corriéndole traslado a dicha autoridad.-----------------------------------------------------

**CUARTO.** En fecha 11 once de marzo de 2014 dos mil catorce se tiene al Director General de Ingresos por rindiendo la prueba de informe, así como contestando la demanda en tiempo y forma, admitiéndosele como pruebas de su intención las admitidas a la parte actora, las exhibidas en su contestación y en la prueba de informe, las que por su naturaleza se tuvieron por desahogadas, así como la presunción legal y humana en lo que le beneficie. En el mismo auto, se le tiene a la parte actora por no dando cumplimiento al requerimiento formulado en auto de fecha 25 veinticinco de febrero de 2014 dos mil catorce, por lo que se le tiene por admitida en copia simple el documento requerido. ----------------------------------------------------------------------------

**QINTO.** Por auto de fecha 13 trece de marzo del año 2014 dos mil catorce, se tuvo al Tesorero Municipal por contestando la demanda en tiempo y forma, admitiéndosele como prueba la ofrecida y exhibida en su contestación, la que por su especial naturaleza se desahogó en ese momento procesal, así como la presuncional legal y humana en todo lo que le beneficie; señalándose, además, fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. -----------------------

**SEXTO.** El 24 veinticuatro de abril del año 2014 dos mil catorce a las 11:00 once horas, fue celebrada la audiencia de alegatos prevista en el artículo 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sin la asistencia de las partes.-----------------------

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

**PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1 fracción II y 3 párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y derivado del acuerdo del Honorable Ayuntamiento de fecha 29 veintinueve de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis, por el cual aprobó la creación del Juzgado Tercero Administrativo Municipal, en León, Guanajuato, mismo que fue formalmente instalado el 21 veintiuno de septiembre del presente año, así como derivado del acuerdo de fecha 22 veintidós de septiembre del presente año, dictado por el Juzgado Primero Administrativo Municipal, por el cual deja de conocer la presente causa administrativa y lo remite a este Juzgado Tercero Administrativo para su prosecución procesal; por lo tanto, este Juzgado resulta competente para tramitar y resolver este proceso, además por impugnarse un acto administrativo emitido por el Tesorero Municipal y Director General de Ingresos del Municipio de León, Guanajuato. --------------------------------------------

**SEGUNDO.** El presente proceso administrativo 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 demandante se ostenta sabedor del acto impugnado, lo que fue el día 23 veintitrés de enero de 2014 dos mil catorce.-------------------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** La existencia del acto impugnado, se encuentra documentada en autos con el original de la notificación folio número 0006-JE (cero-cero-cero-seis-guión-letraJ-letraE), de fecha 17 diecisiete de enero de 2013 dos mil trece, misma que contiene el resultado del avalúo practicado al inmueble propiedad del demandante, ubicado en boulevard La Luz, número 4401, XXXXXXX, documento que obra en el secreto de este juzgado; la que merece pleno valor probatorio, conforme lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 121 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que se trata de un documento público, expedido por un servidor público, en el ejercicio de sus funciones.------

En razón de lo anterior, se tiene por **debidamente acreditada** la existencia del acto impugnado. ---------------------------------------------------------------**-**

**CUARTO.** Por ser de **orden público** y, por ende, de examen de oficio, ya que constituye un presupuesto procesal, quien juzga procede a analizar la personalidad con la que concurre el actor en el presente proceso. ------------------

En tal sentido, el ciudadano XXXXXXXX, promovió el presente proceso administrativo, con el carácter de representante legal de la persona moral denominada XXXXXXXXXXXX; lo que acredita con la copia certificada de la escritura pública número 41,514 cuarenta y un mil quinientos catorce, de fecha 16 dieciséis de noviembre del año 2012 dos mil doce, tirada ante la fe del Licenciado XXXXXXXXXXXXXX, titular de la Notaría Pública número 94 noventa y cuatro, en legal ejercicio en esta ciudad de León, Guanajuato, en la cual hace constar el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración laboral que otorgó el ciudadano XXXXXXXXXXXXXX, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Apoderado General de la sociedad XXXXXXXXXXXXe, poder otorgado con todas las facultades generales y especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna en los términos de los dos primeros párrafos de los artículos 2,064 del Código Civil para el Estado de Guanajuato y sus correlativos y similares de cualquier estado de la República Mexicana, sin que en dicha escritura se establezca limitación alguna.------------

La escritura anterior, fue exhibida en copia certificada por notario público (fojas 5, 6, 7 y 8), por lo que, de conformidad a los señalado por el artículo 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, hace fe de la existencia de la escritura original, por tal virtud, merece pleno valor probatorio al tratarse de un documento público de conformidad con lo dispuesto en los artículos 78 y 121 del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa; documental que resulta suficiente para acreditar que el ciudadano XXXXXXXXX, tiene plenas facultades para comparecer y actuar en el presente proceso en representación de la persona moral denominada XXXXXXXXXX .---------------------------------------

**QUINTO.** Ahora bien, por ser de examen preferente y de orden público, se analiza si 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 tal contexto, se aprecia que la autoridad demandada no planteó alguna causal de improcedencia o sobreseimiento; no obstante en su contestación de demanda se aprecia que ambas autoridades oponen las excepciones y defensas siguientes:

Cabe señalar que para efectos del juicio contencioso administrativo y, de acuerdo a los señalado por el artículo 280 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la autoridad demandada al contestar la demanda, debe referirse a las causas de improcedencia y sobreseimiento, relacionadas con los artículos 261 y 262 del mismo ordenamiento, no obstante lo anterior, a fin de no incurrir en violaciones procesales, se realizan las siguientes consideraciones respecto a las excepciones y defensas hechas valer por las autoridades demandadas.-----------

En primer término oponen la excepción de falta de acción y carencia de derecho del demandante, con esta excepción la autoridad demandada busca que el actor acredite los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, en tal sentido, traducido al derecho administrativo se pudiera determinar que las autoridades hacen referencia a la carencia o falta de interés jurídico para demandar o inexistencia del acto, en la especie se determina que la parte actora si cuenta con interés jurídico para impugnar la notificación número de folio No. 0006-JE. (cero-cero-cero-seis-guión-letraJ-letraE), de fecha 17 diecisiete de enero de 2013 dos mil trece, que contiene el resultado del avalúo practicado al inmueble propiedad del demandante, mediante el cual se le asigna otro valor fiscal a dicho predio (acto administrativo), por lo que está en aptitud de intentar la presente demanda.----------------------------------------------

La autoridades demandadas oponen la excepción derivada de los artículos 136, 137 y 138 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, señalando que *“toda vez que el acto que la parte actora pretende impugnar reúne todos y cada uno de los requisitos de los numerales en cita en los cuales precisa entre otros requisitos de fundamentación y motivación”*, lo anterior se traduce en argumentos tendientes a demostrar la validez del acto impugnado, por tal motivo, será materia de estudio al analizar los conceptos de impugnación del actor y determinar en su caso, la legalidad o ilegalidad del acto combatido, atento a que son argumentaciones íntimamente relacionadas con el fondo del negocio.-

Las autoridades demandas también opone como excepción la Nom Mutati Libeli, para el efecto de que una vez desahogada la etapa de contestación a la demanda, las posibles modificaciones o ampliaciones que haga la parte actora no sean consideradas ni tengan efectos jurídicos en el presente juicio; sobre el particular, es importante precisar que el juicio contencioso administrativo, se desarrolla conforme a lo dispuesto en el Libro Primero y Tercero del ya citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que las actuaciones fueron desarrolladas conforme a las formalidades procesales consignadas en dicho ordenamiento.---------------------------------------------------------

Ante la improcedencia de las referidas excepciones y estimando que no se actualiza ninguna causal de improcedencia de las previstas en el citado artículo 261, se procede al estudio de los conceptos de impugnación.-------------

**SEXTO.** 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, este Juzgado procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo.-

De lo expuesto por el actor en su escrito de demanda, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende que fecha 23 veintitrés de enero de 2014 dos mil catorce, el actor tuvo conocimiento del documento de notificación con número de folio 0006-JE (cero-cero-cero-seis-guión-letraJ-letraE), y que contiene el resultado del avalúo practicado al inmueble propiedad del demandante, con número de cuenta predial 02-C-022358-001 (cero-dos-guión-letraC-guión-cero-dos-dos-tres-cinco-ocho-guión-cero-cero-uno) y catastral 15-015-006-002-000 (uno-cinco-guión-cero-uno-cinco-guión-cero-cero-seis-guión-cero-cero-dos-guión-cero-cero-cero), determinando que el motivo del avalúo es la regularización del predio ubicado en El Carmen, XXXXXXX, con nuevo valor fiscal de $24,323, 093.13 (veinticuatro millones trescientos veintitrés mil noventa y tres pesos 13/100 M/N), cuota anual $56,916.03 (cincuenta y seis mil novecientos dieciséis pesos 03/100 M/N), cuota bimestral $9,486.00 (nueve mil cuatrocientos ochenta y seis pesos 00/100 M/N), periodo de pago 2014/01-2014/06, tasa .2340 (punto-dos-tres-cuatro-cero) y honorarios de avalúo $15,168.81 (quince mil ciento sesenta y ocho pesos 81/100 M/N), documento que el actor considera contrario a derecho. -----------------------------------------------

Así las cosas, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la notificación con número de folio 006-JE (cero-cero-cero-seis-guión-letraJ-letraE), y que contiene el resultado del avalúo practicado al inmueble propiedad del demandante, con número de cuenta predial 02-C-022358-001 (cero-dos-letraC-cero-dos-dos-tres-cinco-ocho-guión-cero-cero-uno) y catastral 15-015-006-002-000 (uno-cinco-guión-cero-uno-cinco-guión-cero-cero-seis-cero-cero-dos-cero-cero-cero), y solicita el reconocimiento del derecho (agravio tercero), para que su representada pague únicamente por concepto de predial por todo el año 2014 dos mil catorce la cantidad de $240.00 (doscientos cuarenta pesos 00/100 M/N).-----------------------

**SÉPTIMO.** Una vez señalada la litis de la presente causa, se procede al análisis de los conceptos de impugnación. -------------------------------------------------

El estudio de los conceptos de impugnación que hace valer el impetrante se realizará sin que sea necesaria su transcripción, en tanto que ello no constituye un requisito indispensable a efecto de cumplir con el principio de congruencia y exhaustividad de las sentencias, tal como lo refiere la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 2a./J. 58/2010, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta tomo XXXI, mayo de 2010, novena época, página 830 que precisa:

«CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.»

Por tanto, quien juzga procede al análisis de los conceptos de impugnación hechos valer por la parte actora, aplicando el principio de mayor consecuencia anulatoria de los actos impugnados y que pudieran traerle un mayor beneficio, en concordancia con los principios de congruencia y exhaustividad que deben regir en toda sentencia; este Juzgador se abocará al estudio en su conjunto, al estar relacionados íntimamente entre sí, de los conceptos de impugnación que considera trascendentales para emitir la presente resolución, como lo son los que puntualiza como **PRIMERO** y **SEGUNDO.**-**-----------------------------------------------------------------------------------------**

En el PRIMERO, la parte actora aduce en esencia que la notificación del resultado del avalúo es materia de agravio por no haber sido emitido conforme a derecho, ya que no reúne los requisitos de ley, al no contener anexado el nuevo avalúo fiscal, tampoco las constancias que acrediten que se haya ordenado por escrito la práctica del nuevo avalúo, la constancia donde se designe al perito que lo realizó. Continúa manifestando que dicha notificación al no contener el nuevo avalúo, no se especifica claramente valores unitarios del suelo que establece anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado, que dejó de cumplir lo señalado en el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, finalmente señala bajo protesta de decir verdad que a su representada únicamente le corrieron traslado con la notificación del resultado del avalúo, por lo que se le deja en estado de indefensión al no ser emitida conforme a derecho, no se colmaron las garantías de legalidad y no estar fundada y motivada.---------------------------------

En el SEGUNDO de los conceptos de impugnación el actor menciona que el resultado del avalúo de fecha 17 diecisiete de enero de 2013 dos mil trece, no reúne los requisitos de ley, al no contener anexados el nuevo avalúo fiscal y el acta circunstanciada por escrito de la diligencia que el perito debió levantar en donde se mencione: que se cercioró de ser el domicilio designado para el nuevo avalúo fiscal, que requirió la presencia de su representada o representante legal, que a falta de ambos dejó citatorio, que se presentó en día y hora hábil a realizar el avalúo, que se identificó, que mostró la orden respectiva, que si no se opusieron los ocupantes firmando de conformidad, que se introdujo al inmueble y recorrió la totalidad del mismo, que realizó la descripción del inmueble; que al no haberse redactado el acta la deja en estado de indefensión y carece de validez dicha notificación y que no está fundado y motivado el resultado del avalúo. -------------------------------------------------------------

Por su parte las autoridades demandas de manera similar y en general, hacen referencia a que se llevó a cabo la notificación tanto de la orden de valuación como sus resultados, que dichas notificaciones se realizaron dentro de los horarios contemplados en la Ley de Hacienda. Además, que contrario a lo que manifiesta el actor, para llegar a la determinación de la modificación del valor fiscal del inmueble propiedad del actor se agotaron los requisitos establecidos en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, que sí existe la orden de valuación, se designaron peritos, se realizó el avalúo por medio de técnicas fotogramétricas, que no resulta aplicable lo contemplado en la fracción II del artículo 162 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, por encontrarse en un supuesto diverso, es decir, se realizó el avalúo conforme lo establece la fracción IV de dicho artículo, por lo tanto resulta inaplicable lo dispuesto por el artículo 177 de la Ley mencionada. -------------------------------------------------------

En tal sentido, obra en el presente sumario los siguientes documentos, aportados por el Director General de Ingresos, en copias fotostáticas: Acta circunstanciada de fecha 29 veintinueve de octubre de 2013 dos mil trece;, fotos de un domicilio de la calle Wagner de la colonia León Moderno; acta circunstanciada de fecha 30 treinta de noviembre de 2013 dos mil trece levantada en el domicilio ubicado en boulevard La Luz número 4401, XXXXX; Orden de Valuación con número de folio 346439 (tres cuatro seis cuatro tres nueve), de fecha 07 siete de noviembre de 2013 dos mil trece; Razón en Caso de Citatorio y Acta Circunstanciada, ambos de fecha 11 once de noviembre de 2013 dos mil trece; Citatorio y Recibo de Citatorio; 09 nueve fotografías, Acta de Notificación llevada a cabo el 12 doce de noviembre de 2013 dos mil trece; Acta Circunstanciada de fecha 13 trece de noviembre de 2013 dos mil trece; y Avalúo de fecha 14 catorce de noviembre de 2013 dos mil trece ( fojas 22 a 34). ------------------------------------------------------------------------------------

Documentos anteriores que merecen valor probatorio pleno de conformidad a lo señalado en los artículos 117 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; en virtud de que la aportación de tal probanza al proceso lleva implícita la afirmación de que esas copias coinciden plenamente con su original, además de la presunción de legalidad que conllevan los actos administrativos, aunado a que dichos documentos no fueron objetados por el actor respecto a su contenido, alcance y fuerza legal dentro del plazo señalado en el artículo 86 segundo párrafo del Código antes referido, por lo que para esta autoridad queda acreditado la existencia y notificación de la orden de avalúo, la designación de perito a efecto de llevar a cabo dicho avalúo y que él mismo lo llevó a cabo, levantando acta circunstanciada, lo anterior de acuerdo a las documentales que obran en el presente sumario. --------------------------------

No obstante lo anterior, el impetrante se duele que la notificación de los resultados del avalúo no fue emitida conforme a derecho ya que no contenía de manera adjunta a groso modo, el nuevo avalúo fiscal, el acta circunstanciada por escrito de la diligencia que el perito debió levantar, que no está fundado ni motivado el resultado del avalúo, que los peritos se hubieran presentado en día y hora hábil a realizar el avalúo, que se hubieran identificado, que hayan mostrado la orden respectiva, que al no haberse redactado el acta la deja en estado de indefensión y carece de validez dicha notificación y que no está fundado y motivado el resultado del avalúo. ----------------------------------------------

Así las cosas, dicho agravio resulta **FUNDADO,** al respecto es importante señalar lo que establecen los artículos 81, 84 segundo párrafo y 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

**ARTÍCULO** **81.** Cuando la notificación se efectúe personalmente, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, a falta de ambos el notificador, cerciorado de ser el domicilio designado o establecido por la Ley para efectos fiscales dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio, para que se le espere a una hora fija del día siguiente.

Si la persona citada o su representante legal no atendieran el citatorio, se practicará la diligencia con quien se encuentre en el domicilio o en su defecto con su vecino.

En el momento de la notificación se entregará al notificado o a la persona con quien se entenderá la diligencia, copia del documento a que se refiere la notificación.

**ARTÍCULO 84.**

…..

La manifestación que haga el interesado o su representante legal de conocer el acto administrativo; surtirá efectos de notificación en forma desde la fecha en que manifieste haber tenido tal conocimiento, si ésta es anterior a aquélla en que debiera surtir efectos la notificación de acuerdo con el párrafo anterior.

**ARTÍCULO 176**. La práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito en los casos que esta Ley establece y será practicada por los peritos que se designen para este efecto.

Los resultados del avalúo y la determinación del impuesto deberán notificarse al contribuyente, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes.

(Párrafo reformado. P.O. 26 de diciembre de 1997)

La valuación se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y se formulará en las formas oficiales expedidas para tales efectos, aplicando los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado. (lo resaltado es propio)

En primer término, debemos de considerar que la notificación en sentido estricto que le fue realizada al actor, en fecha 23 veintitrés de enero de 2014 dos mil catorce, y que contiene el resultado del avalúo del inmueble propiedad del actor, fue convalidada al momento de que el impetrante se hace sabedor de la misma, esto es, el mismo 23 veintitrés de enero de 2014 dos mil catorce, lo anterior de acuerdo a lo señalado en el artículo 84 segundo párrafo de la Ley de Hacienda mencionada, no obstante le asiste la razón a la parte actora en el sentido de que las autoridades demandas no cumplieron con lo señalado en el artículo 176 segundo párrafo, ya que si bien le fue notificado el documento con número de folio 0006-JE (cero-cero-cero-seis-guión-letraJ-letraE), no obra documental en la que conste que le fueron dados a conocer los resultados del avalúo, así como tampoco obra constancias, de la que se desprenda, que se le dio a conocer la determinación del impuesto, además, no se le hizo saber de manera detallada y precisa las razones particulares, las circunstancias especiales o las causas inmediatas que le sirvieron para determinar el valor fiscal por metro cuadrado de construcción y de terreno del inmueble que nos ocupa; no se le informó de manera detallada el método utilizado para la determinación del valor fiscal por metro cuadrado de terreno y respecto a la construcción omitiendo identificar y describir pormenorizadamente las características arquitectónicas, el estado de conservación y la edad de las construcciones, ya que no se indican los factores de depreciación con base a los cuales se determinó la vida útil total, no se expresa la antigüedad del inmueble, ni se hace referencia a su estado de conservación; además, de que no se mencionan las bases que sirvieron para obtener las características de la calidad de las construcciones, por ende, no se dice el por qué se da el valor fiscal expresado en el avalúo que nos ocupa; por lo cual, dicho acto no se encuentra motivado, si bien en el expediente obra el avalúo (foja 33 y 34), no consta que el mismo haya sido dado a conocer a la parte actora, aunado a que por un lado, en los documentos que anexa la autoridad demandada, se pueden ver fotografías del inmueble propiedad de la parte actora, motivo de avalúo, y por otra ambas autoridades manifiestan en su escrito de contestación de demanda, que el avalúo fue realizado usando técnicas fotogramétricas, por lo que efectivamente, se deja al justiciable en estado de indefensión al no contener de manera detallada el método utilizado para llevar a cabo el avalúo. ---------------

Así las cosas, con la notificación impugnada la autoridad debió notificar los resultados del avalúo señalando de manera detallada las circunstancias, que tomó en consideración la autoridad fiscal demandada para determinar los valores fiscales por metro cuadrado de terreno y de construcciones, y de esta manera no dejar en estado de indefensión al impetrante.-----------------------------

Aunado a lo anterior, la referida notificación tiene una indebida motivación ya que si bien es cierto se señalan preceptos legales como son los entre otros los artículos 168 y 178 que se transcriben a continuación:

**ARTÍCULO** **168.** El valor fiscal de los inmuebles, sólo podrá ser modificado, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes; cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras.

(Párrafo reformado. P.O. 25 de diciembre de 1990)

No habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, que tendrá vigencia por dos años, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique. En este caso no podrá exigirse al contribuyente que cubra las diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior. Los bimestres posteriores a la notificación, deberán cubrirse conforme al nuevo valor fiscal.

(Párrafo reformado. P.O. 22 de diciembre del 2000)

Al término de la vigencia establecida y en tanto se practica el nuevo avalúo, la base del Impuesto Predial seguirá siendo la del último valor fiscal.

(Párrafo reformado. P.O. 26 de diciembre de 1997)

Cuando el contribuyente cubra por anualidad el impuesto predial y posteriormente la autoridad municipal ordene la práctica de un avalúo, no podrá exigirse el pago de las diferencias que resulten del valor anterior y el que arroje el avalúo practicado, en el ejercicio fiscal en que se llevó a cabo el avalúo.

(Párrafo adicionado. P.O. 22 de diciembre del 2000)

ARTÍCULO 178. Los derechos por la práctica de avalúos serán cubiertos de acuerdo con las cuotas que se establezcan anualmente en las leyes de ingresos para los municipios del estado de Guanajuato, en los casos siguientes:

(Primer párrafo reformado. P.O. 25 de septiembre de 2015)

I. No se haya aprobado el presentado, para determinar la base del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles;

(Fracción Reformada. P.O. 25 de septiembre de 2015)

II. Medie solicitud del interesado;

III. Se realicen construcciones o mejoras; y

IV. Existan inmuebles ocultos a la acción fiscal.

En el caso en concreto, dichos ordenamientos contemplan varios supuestos, por ejemplo respecto al artículo 168 se omitió especificar que la aplicable es la fracción II segunda, asimismo la autoridad demandada dejó de lado, señalar cual es la hipótesis que se actualizó respecto del artículo 178, por lo cual dicho acto esta indebidamente fundado.-------------------------------------------

Bajo este orden de ideas, y considerando que el acto impugnado, se encuentra indebidamente fundado y motivado, por las razones lógicas y jurídicas expresadas anteriormente, por tanto, carecen del elemento de validez exigido por la fracción VI del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, vicio que origina su ilegalidad y por consecuencia los vicios de carácter meramente formal expresados en los párrafos que anteceden, afectan de manera directa e inmediata la esfera de derechos del actor, por tanto, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 300, fracción III del mismo Código es procedente declarar la nulidad de los actos impugnados y esta sentencia tiene como efectos que la autoridad emita nuevos actos debidamente fundados y motivados, conforme a lo expresado en este considerando, debiendo informar a este Juzgado el cumplimiento dado a la misma. Al respecto, resulta ilustrativa la tesis de jurisprudencia, con registro número, 214258, localizada en la Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. 71, Noviembre de 1993. Página: 69, Tesis: V.2o. J/80, Jurisprudencia. Materia(s) Común, bajo el rubro:

“VIOLACIONES FORMALES. SI SE DECLARAN FUNDADAS, EL AMPARO DEBE CONCEDERSE PARA QUE SE SUBSANEN, SIN ENTRAR AL FONDO. Si se declara procedente un concepto de violación de carácter formal, debe concederse el amparo para el efecto de que se subsane, sin entrar al fondo de la cuestión planteada en el juicio de garantías, pues en todo caso ese fondo será materia de un nuevo juicio de amparo que en su caso se promueva en caso de subsistir la pretensión de inconstitucionalidad del acto, por parte del quejoso, una vez que se repare la violación formal.”

**OCTAVO.** En virtud de que el argumento estudiado resultó fundado y es suficiente para declarar la nulidad del acto impugnado; resultaría innecesario el estudio del **TERCER** concepto de impugnación, ya que su análisis no afectaría ni variaría el sentido de esta resolución, no obstante de la lectura del mismo se desprende que la impetrante solicita el reconocimiento del derecho para que su representada pague únicamente por concepto de impuesto predial por todo el año 2014 dos mil catorce la cantidad de $240.00 (doscientos cuarenta pesos 00/100 m/n) que le corresponde, tomando en cuenta el valor fiscal registrado anteriormente por la cantidad de $6,087.92 (seis mil ochenta y siete pesos 92/100 m/n), para lo anterior, el actor adjuntó a su demanda copia simple del recibo oficial de pago de predial número AA2691422 (letraA-letraA-dos-seis-nueve-uno-cuatro-dos-dos).-------------------------------------

En tal contexto, y en virtud de haberse decretado la nulidad de la notificación folio no. 0006-JE (cero-cero-cero-seis-guión-letraJ-letraE), de fecha 17 diecisiete de enero de 2013 dos mil trece, mismo que contiene el resultado del avalúo practicado al inmueble propiedad del demandante, ubicado en boulevard la Luz Número 4401, XXXXXXX, para el efecto de que emita un nuevo acto, debidamente fundado y motivado, conforme a lo expresado en el considerando SÉPTIMO de esta resolución, resultando procedente lo pretendido por la parte actora, en el sentido de que se pague el impuesto predial conforme al último valor fiscal que se tenga registrado respecto al inmueble de su propiedad, lo anterior hasta en tanto sea notificado los resultados del avalúo y la determinación del impuesto, de conformidad a lo señalado en el artículo 168 segundo párrafo y 176 párrafo segundo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. ------------------------

Por lo expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 287, 298, 299, 300, fracción III 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** :

**PRIMERO**. Este Juzgado Tercero Administrativo Municipal de León, Guanajuato, resultó competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo. -------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Resultó procedente el proceso administrativo promovido por el justiciable, en contra notificación del resultado del avalúo la notificación con número de folio 0006-JE (cero-cero-cero-seis-guión-letraJ-letraE), mismo que contiene el resultado del avalúo practicado al inmueble con número de cuenta predial 02-C-022358-001 (cero-dos-letraC-cero-dos-dos-tres-cinco-ocho-guión-cero-cero-uno) y catastral 15-015-006-002-000 (uno-cinco-guión-cero-uno-cinco-guión-cero-cero-seis-cero-cero-dos-cero-cero-cero). ------------------------

**TERCERO.** Se **decreta** la **nulidad** de la notificación folio no. 0006-JE (cero-cero-cero-seis-guión-letraJ-letraE), de fecha 17 diecisiete de enero de 2013 dos mil trece, mismo que contiene el resultado del avalúo practicado al inmueble propiedad del demandante, ubicado en boulevard La Luz, número 4401, XXXXXX, **para el determinado efecto** de que la autoridad competente, dentro de los **15 quince días hábiles** siguientes a la fecha en que cause ejecutoria la presente sentencia, lleve a cabo la notificación de los resultados del avalúo en los términos señalados en el Considerando SÉPTIMO de la presente sentencia. --------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Se reconoce el derecho del accionante, a efecto de que el cálculo del impuesto predial, se realice conforme al último valor fiscal registrado, de acuerdo a las consideraciones lógicas y jurídicas expuestas en el Considerando OCTAVO. -------------------------------------------------------------------------

**Notifíquese a las autoridades demandadas por oficio y a la parte actora personalmente.** ------------------------------------------------------------------------------------

En su oportunidad, archívese este expediente, como asunto totalmente concluido y dése de baja en el Libro de Registros que se lleva para tal efecto. -

Así lo resolvió y firma la Jueza del Juzgado Tercero Administrativo Municipal de León, Guanajuato, licenciada **María Guadalupe Garza Lozornio**, quien actúa asistida en forma legal con Secretario de Estudio y Cuenta, licenciado **Christian Helmut Emmanuel Schonwald Escalante**,quien da fe. ------------------