León, Guanajuato, a 16 dieciséis de enero del año 2018 dos mil dieciocho.

**V I S T O** para resolver el expediente número **0435/1erJAM/2017-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por la ciudadana **\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*,** en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada **“\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*;** 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 05 cinco de abril del año 2017 dos mil diecisiete, la parte actora presenta demanda de nulidad en contra de la actualización del valor fiscal de los inmuebles propiedad de su representada, mediante la respectiva orden de valuación, valuación y resultado del avalúo, de las cuentas con número predial **01-A-005019-001** (cero, uno, guion, letra A, cero, cero, cinco, cero, uno, nueve, guion, cero, cero, uno); **01-I-001357-001** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, uno, tres, cinco, siete, guion, cero, cero, uno); **01-A-A68610-001** (cero uno guion letra A, guion, letra A, seis, ocho, seis, uno, cero, guion, cero, cero); **01-A-A22235-001** (cero, uno, guion, letra A, letra A, dos, dos, dos, tres, cinco, guion, cero, cero, uno); **01-I-000318-013** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres uno, ocho, guion, cero, uno, tres); **01-P-006376-001** (cero, uno, guion, letra P, guion, cero, cero, seis, tres, siete, seis, guion, cero, cero, uno); **01-P-006199-001** (cero, uno, guion, letra P, guion, cero, cero, seis, uno, nueve, nueve, guion, cero, cero, uno); **01-I-000318-014** (cero, uno, guion, cero, cero, cero, tres, uno, ocho, guion, cero, uno, dos); **01-I-000318-012** (cero, uno, guion, cero, cero, cero, tres, uno, ocho, guion, cero, uno, dos); **01-A-B38040-001** (cero, uno. guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, cero, guion, cero, cero, uno); **01-O-001720-002** (cero, uno, guion, letra O, guion, cero, cero, uno, siete, dos, cero, guion, cero, cero, tres); **01-O-001720-003** (cero, uno, guion, letra O, guion, cero, cero, uno, siete, dos, cero, guion, cero, cero, tres); **01-I-000322-008** (cero, uno, guion, letra I, guion, cero, cero, cero, tres, dos, dos guion, cero, cero, ocho); **01-I-000322-007** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cero, siete); **01-A-C36732-001** (cero, uno, guion, letra A, guion, letra C, tres, seis, siete, tres, dos, guion, cero, cero uno); **01-A-B38042-003** (cero, uno, guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, dos, guion, cero, cero, tres); **01-I-000322-051** (cero, uno, guion, letra I, guion, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cinco, uno) y **01-AB-38042-006** (cero, uno, guion letra A, letra B, guion, tres, ocho, cero, cuatro, dos, guion, cero, cero, seis); y como autoridades demandadas señala al Tesorero Municipal, Director de Catastro y Director General de Ingresos, todos del Municipio de León, Guanajuato. ----------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 17 diecisiete de abril del año 2017 dos mil diecisiete, previo a acordar sobre la admisión de la demanda, se requiere a la parte actora para que dentro del término de 05 cinco días hábiles aclare su escrito inicial de demanda en lo siguiente: a) Precise cada uno de los actos que impugna; pues el valor fiscal y la orden de valuación son actos distintos dentro del procedimiento de valuación del inmueble; b) Exhiba cada uno de los actos que impugna; c) Indique por qué demanda al Director de Catastro y al Director General de Ingresos, y en su caso indique el acto que imputa a cada uno, ya que autoridad demandada es la que dicta, ordena, ejecuta o trata de ejecutar el acto impugnado, de acuerdo a lo señalado por el artículo 255, fracción II, inciso a), del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa; d) Exhiba las copias necesarias del escrito aclaratorio, para correr traslado a cada una de las autoridades que señale como demandadas y para el duplicado del expediente. Apercibiéndole que, en caso de no dar cumplimiento a lo requerido, no se le admitirá la demanda. -----------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Previo cumplimiento al requerimiento formulado en auto de fecha 17 diecisiete de abril del año 2017 dos mil diecisiete, se admite a trámite la demanda presentada por la ciudadana \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, en contra del Tesorero Municipal, de la Directora General de Ingresos y del Director de Catastro, se ordenó correr traslado de la misma y sus anexos a las autoridades demandadas, teniéndole al actor por ofrecidas y admitidas las pruebas documentales anexas a 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 cuanto a la prueba ofrecida de informe en el escrito de cumplimiento a requerimiento, con fundamento en el artículo 54 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, no se admite en virtud de que dicha probanza no fue ofrecida en la demanda. -------------------

**CUARTO.** En fecha 17 diecisiete de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, se admite a la parte actora la prueba documental superveniente exhibida consistente en los detalles de estado de cuenta predial de las cuentas **01-I-000322-007**, **01-A-B38040-001** y **01-A-B38040-001** (cero, uno. guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, cero, guion, cero, cero, uno), en virtud de que dicha probanza tiene el carácter superveniente, pues es de fecha posterior a la presentación a la demanda. Por otra parte, se da vista a la autoridad demandada, para que en el término de 05 cinco días hábiles, manifieste lo que a su derecho convenga. -------------------------------------------------------------------------

En cuanto al “Detalle de Estado de Cuenta Predial”, de la cuenta **01-I-000322-007** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cero, siete) que fija el valor fiscal de $42,882,841.19 (cuarenta y dos millones, ochocientos ochenta y dos mil, ochocientos cuarenta y un pesos 19/100 M/N), impreso en fecha 09 nueve de mayo del año en 2017 dos mil diecisiete, no se admite como prueba superveniente, toda vez que no obstante de estar impreso en fecha posterior a la presentación de la demanda, con ésta se exhibió el detalle de estado de cuenta que contiene el mismo valor fiscal. -----------------------------------

**QUINTO.** Por auto de fecha 25 veinticinco de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene por contestando la demanda de nulidad en tiempo y forma legal al Tesorero Municipal, a la Directora General de Ingresos y al Director de Catastro, se les admite la prueba documental aceptada a la parte actora en el acuerdo de admisión de la demanda y la exhibida consistente en sus respectivos nombramientos, las que por su naturaleza en ese momento se tuvo por desahogada y la presuncional legal y humana en lo que les beneficie. ------

Por otro lado, previo a acordar respecto a la admisión de las pruebas ofrecidas por las autoridades demandadas en el inciso b) del capítulo de pruebas de sus respectivas contestaciones, con fundamento en el artículo 267, en relación con el 281, último párrafo, del referido Código, se le requiere, para que dentro del término de 05 cinco días hábiles contados a partir del siguiente al en que surta efectos la notificación del proveído, las exhiban en original o copia certificada, apercibiéndoles que en caso de no dar cumplimiento a lo requerido, se tendrán por no admitidas, en el mismo auto, se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ----------------------------------

**SEXTO.** Mediante proveído de fecha 08 ocho de junio del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene al autorizado de las autoridades demandadas, por exhibiendo en cumplimiento al requerimiento formulado en auto de fecha 25 veinticinco de mayo del mismo año, en copia certificada la documental ofrecida como prueba y descrita en el inciso b) del capítulo de pruebas del escrito de contestación, por lo que con fundamento en los artículos 46, primer párrafo y 48, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se admite como prueba a las autoridades demandadas dicha documental y por su especial naturaleza en ese momento se le tuvo por desahogada, dándole vista de las mismas a la parte actora para que manifieste lo que a su derecho convenga. ----------------------------

**SÉPTIMO.** El 20 veinte de junio del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a la parte actora por objetando en cuanto a su alcance y valor probatorio, las pruebas documentales, admitidas a las autoridades demandadas en el auto de fecha 08 ocho de junio del año 2017 dos mil diecisiete. ---------------------------------

**OCTAVO.** Por acuerdo de fecha 26 veintiséis de junio del año 2017 dos mil diecisiete, se le tiene a la parte actora por ampliando la demanda en contra de la Directora General de Ingresos y del Director de Catastro; únicamente

respecto a los actos, hechos o circunstancias novedosas que desconocía al presentar la demanda y que se introducen en la contestación a la misma. Asimismo, de conformidad al artículo 285, del ya mencionado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se corre traslado a las autoridades demandas para que en el término de 07 siete días hábiles concurran a dar contestación a la ampliación de la demanda promovida en su contra y en caso de no hacerlo, se tendrán como ciertos los hechos que la parte actora les atribuye, salvo prueba en contrario.----------------------------------------------------------------------------------------------

**NOVENO.** Mediante acuerdo de fecha 14 catorce de julio del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a la Directora General de Ingresos y al Director de Catastro, por contestando la ampliación de la demanda en tiempo y forma, admitiéndoles las pruebas ofrecidas en sus respectivos escritos de contestación; en el mismo auto se señala nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ---------------------------------------------------------------------

**DÉCIMO.** El día 25 veinticinco de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, a las 11:30 once horas con treinta minutos; 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 año 2017 dos mil diecisiete, así como el acuerdo de fecha 22 veintidós de septiembre del mismo año, por el cual el Juzgado Primero Administrativo Municipal deja de conocer la presente causa administrativa, remitiéndola a este Juzgado Tercero Administrativo Municipal para su prosecución procesal y correspondiente resolución; por lo tanto, este Juzgado resulta competente para tramitar y resolver este proceso, además por impugnarse un acto administrativo emitido por diversas autoridades 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 el día 05 cinco de abril del año 2017 dos mil diecisiete, por lo que se encuentra dentro del término de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el demandante se ostenta sabedor de los actos impugnados, lo que fue el día 27 veintisiete de febrero del año 2017 dos mil diecisiete. ---------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Respecto a los actos impugnados, el actor señala que impugna la actualización del valor fiscal de diversos inmuebles propiedad de su representada, con las siguientes cuentas de predial: **A-005019-001** (cero, uno, guion, letra A, cero, cero, cinco, cero, uno, nueve, guion, cero, cero, uno); **01-I-001357-001** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, uno, tres, cinco, siete, guion, cero, cero, uno); **01-A-A68610-001** (cero uno guion letra A, guion, letra A, seis, ocho, seis, uno, cero, guion, cero, cero); **01-A-A22235-001** (cero, uno, guion, letra A, letra A, dos, dos, dos, tres, cinco, guion, cero, cero, uno); **01-I-000318-013** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres uno, ocho, guion, cero, uno, tres); **01-P-006376-001** (cero, uno, guion, letra P, guion, cero, cero, seis, tres, siete, seis, guion, cero, cero, uno); **01-P-006199-001** (cero, uno, guion, letra P, guion, cero, cero, seis, uno, nueve, nueve, guion, cero, cero, uno); **01-I-000318-014** (cero, uno, guion, cero, cero, cero, tres, uno, ocho, guion, cero, uno, dos); **01-I-000318-012** (cero, uno, guion, cero, cero, cero, tres, uno, ocho, guion, cero, uno, dos); **01-A-B38040-001** (cero, uno. guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, cero, guion, cero, cero, uno); **01-O-001720-002** (cero, uno, guion, letra O, guion, cero, cero, uno, siete, dos, cero, guion, cero, cero, tres); **01-O-001720-003** (cero, uno, guion, letra O, guion, cero, cero, uno, siete, dos, cero, guion, cero, cero, tres); **01-I-000322-008** (cero, uno, guion, letra I, guion, cero, cero, cero, tres, dos, dos guion, cero, cero, ocho); **01-I-000322-007** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cero, siete); **01-A-C36732-001** (cero, uno, guion, letra A, guion, letra C, tres, seis, siete, tres, dos, guion, cero, cero uno); **01-A-B38042-003** (cero, uno, guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, dos, guion, cero, cero, tres); **01-I-000322-051** (cero, uno, guion, letra I, guion, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cinco, uno) y **01-AB-38042-006** (cero, uno, guion letra A, letra B, guion, tres, ocho, cero, cuatro, dos, guion, cero, cero, seis).--------------------------------------------------------------------------------------------

No obstante lo anterior, sólo se acredita la modificación del valor fiscal de la cuentas con número **01-A-005019-001** (cero, uno, guion, letra A, cero, cero, cinco, cero, uno, nueve, guion, cero, cero, uno); **01-A-A68610-001** (cero uno guion letra A, guion, letra A, seis, ocho, seis, uno, cero, guion, cero, cero); **01-A-A22235-001** (cero, uno, guion, letra A, letra A, dos, dos, dos, tres, cinco, guion, cero, cero, uno); **01-A-B38040-001** (cero, uno. guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, cero, guion, cero, cero, uno) y **01-I-000322-007** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cero, siete), los actos anteriores, se acreditan con las documentales que obran en autos aportadas por el actor en su escrito de ampliación de demanda, en el cual aporta el detalle del estado de cuenta predial respecto a los inmuebles con número de cuenta **A-A22235-001** (cero, uno, guion, letra A, letra A, dos, dos, dos, tres, cinco, guion, cero, cero, uno), **01-A-A68610-001** (cero uno guion letra A, guion, letra A, seis, ocho, seis, uno, cero, guion, cero, cero) y **01-A-005019-001** (cero, uno, guion, letra A, cero, cero, cinco, cero, uno, nueve, guion, cero, cero, uno), así como con el escrito en el que acompaña pruebas supervinientes, de las cuentas **01-I-000322-007** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cero, siete) y **01-A-B38040-001** (cero, uno. guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, cero, guion, cero, cero, uno); de igual manera con las pruebas aportadas por las autoridades demandadas en copia certificada, respecto al avalúo y diversos actos, relacionados con las cuentas prediales números **01-A-005019-001** (cero, uno, guion, letra A, cero, cero, cinco, cero, uno, nueve, guion, cero, cero, uno); **01-A-A68610-001** (cero uno guion letra A, guion, letra A, seis, ocho, seis, uno, cero, guion, cero, cero; **01-A-A22235-001** (cero, uno, guion, letra A, letra A, dos, dos, dos, tres, cinco, guion, cero, cero, uno); **01-A-B38040-001** (cero, uno. guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, cero, guion, cero, cero, uno) y **01-I-000322-007** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cero, siete); documentos anteriores que merece valor probatorio pleno conforme a lo señalado por los artículos 117, 123, 124 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; aunado a la circunstancia de que las autoridades demandas efectuaron manifestación expresa respecto a que se llevó a cabo la modificación del valor fiscal de los inmuebles con cuenta predial ya referida; 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. --------------------

En razón de lo anterior, se tiene por debidamente acreditada la existencia de los actos impugnados. ----------------------------------------------------------

**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, la ciudadana \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, promovió el presente proceso administrativo, con el carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas del ente colectivo denominado \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* lo que acredita con la copia certificada de la escritura pública número 45,513 (cuarenta y cinco mil quinientos trece), de fecha 10 diez de noviembre del año 2005 dos mil cinco; tirada ante la fe del licenciado J. Francisco Fernández Regalado, titular de la Notaría Pública número 32 (treinta y dos), en legal ejercicio en esta ciudad de León, Guanajuato; en la cual se hace constar el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorgó la empresa Mercantil denominada “\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*por conducto de su apoderado General, señor ingeniero \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, en favor de la ciudadana \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, poder otorgado en los términos del primer párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles vigentes en la República Mexicana en que se ejercite dicho mandato, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, pudiendo ejercitar todo tipo de acciones, derechos, excepciones, recursos, ofrecer pruebas, para presentar querellas criminales y para otorgar perdón, para transigir, redargüir pruebas, presentar denuncias y querellas, para comprometer en árbitro para recusar jueces; para recibir pagos, para articular y absolver posiciones, para hacer cesión de bienes, para conceder quitas y esperas. ---------------------------------------

La escritura anterior, fue exhibida en copia certificada, (fojas 9 nueve a 14 catorce), 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 su 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 la ciudadana \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, cuenta con facultades para comparecer y actuar en el presente proceso en representación de la persona moral denominada \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*.----------------------------

**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 las autoridades demandadas hacen referencia a que se actualiza la causal de improcedencia prevista en las fracciones I y VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, manifestando al respecto lo siguiente: *“De los citados numerales, se desprende claramente las causas por las que es improcedente un proceso administrativo en contra de esta autoridad, por lo que para el caso que nos ocupa, esta autoridad en ningún momento está afectando la esfera jurídica de la parte actora, puesto que, ésta solo actuó conforme a las facultades que claramente se encuentran consignadas en la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Guanajuato, es decir, en todo momento se condujo en cumplimiento y observancia de la Ley.”*

De lo anterior, se desprende que las autoridades demandadas refieren argumentos para defender la legalidad de los actos impugnados, en tal sentido, y considerando que ello implica entra al fondo del asunto, dichos argumentos deben ser desestimados, por lo que no se actualiza la causal de improcedencia invocada. Lo anterior, considerando la siguiente jurisprudencia, número 921015. 15. Pleno. Novena Época. Apéndice (actualización 2002). Tomo I, Const., Jurisprudencia SCJN, Pág. 27.

IMPROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO. SI SE HACE VALER UNA CAUSAL QUE INVOLUCRA EL ESTUDIO DE FONDO DEL ASUNTO, DEBERÁ DESESTIMARSE.- Las causales de improcedencia del juicio de garantías deben ser claras e inobjetables, de lo que se desprende que si se hace valer una en la que se involucre una argumentación íntimamente relacionada con el fondo del negocio, debe desestimarse.

Novena Época: Amparo en revisión 2639/96.-Fernando Arreola Vega.-27 de enero de 1998.-Unanimidad de nueve votos en relación con el criterio contenido en esta tesis.-Ausentes: Juventino V. Castro y Castro y Humberto Román Palacios.-Ponente: Mariano Azuela Güitrón.-Secretario: Ariel Alberto Rojas Caballero. Amparo en revisión 1097/99.-Basf de México, S.A. de C.V.-9 de agosto de 2001.- Unanimidad de diez votos.-Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán.-Ponente: Mariano Azuela Güitrón.-Secretaria: María Marcela Ramírez Cerrillo. Amparo en revisión 1415/99.-Grupo Ispat International, S.A de C.V. y coags.-9 de agosto de 2001.-Unanimidad de diez votos.-Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán.-Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia.-Secretaria: Lourdes Margarita García Galicia. Amparo en revisión 1548/99.-Ece, S.A. de C.V. y coags.-9 de agosto de 2001.-Unanimidad de diez votos.-Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán.-Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas.-Secretaria: Irma Leticia Flores Díaz. Amparo en revisión 1551/99.-Domos Corporación, S.A. de C.V. y coags.-9 de agosto de 2001.-Unanimidad de diez votos.-Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán.-Ponente: Juan Díaz Romero.-Secretario: José Manuel Quintero Montes. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV, enero de 2002, página 5, Pleno, tesis P./J. 135/2001; véase la ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, abril de 1998, página 24. Nota: Por ejecutoria de fecha 2 de abril de 2008, la Segunda Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 5/2008-PL en que participó el presente criterio.

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 la excepción y defensa hecha valer por las autoridades demandadas. ---------------

En tal sentido, 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, más sin embargo, esta autoridad juzga que en el presente proceso administrativo la parte actora si cuenta con interés jurídico para intentar el presente juicio, al haberse modificado el valor fiscal de diversos inmuebles, propiedad de su representada, y la existencia de dichos actos, está acreditada en autos, por lo que no se actualiza dicha excepción, es decir, no se actualiza la causal de improcedencia, consistente en la falta de interés jurídico, o inexistencia del acto. -----------------

Por otro lado,quien juzga determina que se actualiza la causal de improcedencia 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 los actos sean inexistentes, derivada claramente esta circunstancia de las constancias de autos. ------------------------------------------

En tal sentido, es de apreciarse que en su escrito inicial de demanda, el actor señala como actos impugnados la actualización del valor fiscal de los inmuebles propiedad de su representada de las cuentas predial con número **A-005019-001** (cero, uno, guion, letra A, cero, cero, cinco, cero, uno, nueve, guion, cero, cero, uno); **01-I-001357-001** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, uno, tres, cinco, siete, guion, cero, cero, uno); **01-A-A68610-001** (cero uno guion letra A, guion, letra A, seis, ocho, seis, uno, cero, guion, cero, cero); **01-A-A22235-001** (cero, uno, guion, letra A, letra A, dos, dos, dos, tres, cinco, guion, cero, cero, uno); **01-I-000318-013** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres uno, ocho, guion, cero, uno, tres); **01-P-006376-001** (cero, uno, guion, letra P, guion, cero, cero, seis, tres, siete, seis, guion, cero, cero, uno); **01-P-006199-001** (cero, uno, guion, letra P, guion, cero, cero, seis, uno, nueve, nueve, guion, cero, cero, uno); **01-I-000318-014** (cero, uno, guion, cero, cero, cero, tres, uno, ocho, guion, cero, uno, dos); **01-I-000318-012** (cero, uno, guion, cero, cero, cero, tres, uno, ocho, guion, cero, uno, dos); **01-A-B38040-001** (cero, uno. guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, cero, guion, cero, cero, uno); **01-O-001720-002** (cero, uno, guion, letra O, guion, cero, cero, uno, siete, dos, cero, guion, cero, cero, tres); **01-O-001720-003** (cero, uno, guion, letra O, guion, cero, cero, uno, siete, dos, cero, guion, cero, cero, tres); **01-I-000322-008** (cero, uno, guion, letra I, guion, cero, cero, cero, tres, dos, dos guion, cero, cero, ocho); **01-I-000322-007** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cero, siete); **01-A-C36732-001** (cero, uno, guion, letra A, guion, letra C, tres, seis, siete, tres, dos, guion, cero, cero uno); **01-A-B38042-003** (cero, uno, guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, dos, guion, cero, cero, tres); **01-I-000322-051** (cero, uno, guion, letra I, guion, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cinco, uno) y **01-AB-38042-006** (cero, uno, guion letra A, letra B, guion, tres, ocho, cero, cuatro, dos, guion, cero, cero, seis). ------------------------------------------------------------------------

No obstante lo anterior, omitió aportar las constancias que acrediten que efectivamente fue modificado el valor fiscal respecto a los inmuebles con cuenta predial **01-I-001357-001** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, uno, tres, cinco, siete, guion, cero, cero, uno); **01-I-000318-013** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres uno, ocho, guion, cero, uno, tres); **01-P-006376-001** (cero, uno, guion, letra P, guion, cero, cero, seis, tres, siete, seis, guion, cero, cero, uno); **01-P-006199-001** (cero, uno, guion, letra P, guion, cero, cero, seis, uno, nueve, nueve, guion, cero, cero, uno); **01-I-000318-014** (cero, uno, guion, cero, cero, cero, tres, uno, ocho, guion, cero, uno, dos); **01-I-000318-012** (cero, uno, guion, cero, cero, cero, tres, uno, ocho, guion, cero, uno, dos); **01-O-001720-002** (cero, uno, guion, letra O, guion, cero, cero, uno, siete, dos, cero, guion, cero, cero, tres); **01-O-001720-003** (cero, uno, guion, letra O, guion, cero, cero, uno, siete, dos, cero, guion, cero, cero, tres); **01-I-000322-008** (cero, uno, guion, letra I, guion, cero, cero, cero, tres, dos, dos guion, cero, cero, ocho); **01-A-C36732-001** (cero, uno, guion, letra A, guion, letra C, tres, seis, siete, tres, dos, guion, cero, cero uno); **01-A-B38042-003** (cero, uno, guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, dos, guion, cero, cero, tres); **01-I-000322-051** (cero, uno, guion, letra I, guion, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cinco, uno) y **01-AB-38042-006** (cero, uno, guion Letra A, Letra B, guion, tres, ocho, cero, cuatro, dos, guion, cero, cero, seis); además de que las autoridades demandas, en su respectivos escritos de contestación a la demanda, niegan haber emitido acto alguno respecto a los inmuebles con las referidas cuentas prediales. ------------------------------------------

En tal sentido, y al no quedar debidamente acreditada la existencia de los anteriores actos impugnados, con fundamento en el artículo 261, fracción VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se decreta el sobreseimiento respecto a los actos relacionados con las cuentas de predial números **01-I-001357-001** (cero, uno, guion, Letra I, cero, cero, uno, tres, cinco, siete, guion, cero, cero, uno); **01-I-000318-013** (cero, uno, guion, Letra I, cero, cero, cero, tres uno, ocho, guion, cero, uno, tres); **01-P-006376-001** (cero, uno, guion, Letra P, guion, cero, cero, seis, tres, siete, seis, guion, cero, cero, uno); **01-P-006199-001** (cero, uno, guion, Letra P, guion, cero, cero, seis, uno, nueve, nueve, guion, cero, cero, uno); **01-I-000318-014** (cero, uno, guion, cero, cero, cero, tres, uno, ocho, guion, cero, uno, dos); **01-I-000318-012** (cero, uno, guion, cero, cero, cero, tres, uno, ocho, guion, cero, uno, dos); **01-O-001720-002** (cero, uno, guion, Letra O, guion, cero, cero, uno, siete, dos, cero, guion, cero, cero, tres); **01-O-001720-003** (cero, uno, guion, Letra O, guion, cero, cero, uno, siete, dos, cero, guion, cero, cero, tres); **01-I-000322-008** (cero, uno, guion, Letra I, guion, cero, cero, cero, tres, dos, dos guion, cero, cero, ocho); **01-A-C36732-001** (cero, uno, guion, Letra A, guion, Letra C, tres, seis, siete, tres, dos, guion, cero, cero uno); **01-A-B38042-003** (cero, uno, guion, Letra A, guion, Letra B, tres, ocho, cero, cuatro, dos, guion, cero, cero, tres); **01-I-000322-051** (cero, uno, guion, Letra I, guion, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cinco, uno) y **01-AB-38042-006** (cero, uno, guion Letra A, Letra B, guion, tres, ocho, cero, cuatro, dos, guion, cero, cero, seis). Lo anterior, se apoya por analogía en el siguiente criterio emitido por el otrora Tribunal de lo Contencioso Administrativo para el Estado y los Municipios de Guanajuato. --

ACTO VERBAL. SI ES NEGADO POR LA AUTORIDAD DEMANDADA Y EL ACTOR NO DESVIRTÚA ESA NEGATIVA MEDIANTE PRUEBA EN CONTRARIO, PROCEDE SOBRESEER EL PROCESO AL ACTUALIZARSE LA CAUSAL DE IMPROCEDENCIA PREVISTA EN LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 261 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO Y JUSTICIA ADMINISTRATIVA PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO.- Si la autoridad administrativa, en su contestación de demanda, niega la existencia del acto verbal que le imputa el actor, y éste no desvirtúa esa negativa con prueba en contrario, debe sobreseerse el proceso con fundamento en la fracción II del artículo 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato al actualizarse la causa de improcedencia prevista en la fracción IV, del artículo 261 del mismo Ordenamiento, pues habiendo sido negado el acto verbal por la demandada no puede imponérsele la carga de acreditar hechos inexistentes, ya que corresponde al accionante probarlo. (Expediente 523/3ª Sala/09. Actor: Baltazar Razo Martínez. Resolución del 5 cinco de enero de 2011 dos mil once).

Asimismo, de acuerdo a lo señalado en la siguiente jurisprudencia, número, 208856. VI.2o.451 K. Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Semanario Judicial de la Federación. Tomo XV-2, Febrero de 1995, Pág. 556.

SOBRESEIMIENTO, ACTOS RECLAMADOS INEXISTENTES. Cuando las autoridades responsables niegan la existencia de los actos reclamados, recae en la quejosa la carga de demostrar lo contrario; de tal manera que si no desvirtúa los informes justificados, procede el sobreseimiento del juicio en términos del artículo 74 fracción IV de la Ley de Amparo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo en revisión 425/91. Julio Rigoberto Rodríguez. 15 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo en revisión 466/91. Rubén Ramírez Zurita. 16 de octubre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo en revisión 202/91. Joaquín Victoria Soriano y otros. 15 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván. Amparo en revisión 314/90. María del Carmen González Santander. 19 de septiembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

De igual manera, respecto al Tesorero Municipal esta autoridad aprecia que se actualiza la causal de improcedencia señalada en el artículo 261, fracción VI, del aludido Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, de acuerdo con lo dispuesto en la fracción II, del artículo 262 del mismo ordenamiento legal; en efecto, de los autos del presente proceso se advierte que no obra elemento alguno tendiente a acreditar que el Tesorero Municipal haya emitido, ejecutado o trate de ejecutar acto alguno que incida en la esfera jurídica del particular, ya que de las documentales aportadas, tanto por el actor, así como por las autoridades demandadas, no se desprende la existencia de algún acto emitido por dicha autoridad; en tal sentido, y ante la inexistencia de actos emitidos por el Tesorero Municipal en la presente causa, se decreta el **SOBRESEIMIENTO** respecto de dicha autoridad. --------------------------------------

Ahora bien, al no actualizarse ninguna otra causal de improcedencia de las previstas en el citado artículo 261, pasamos al estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda. --------------------------------------------------

**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, de su ampliación a la misma, la contestación de las autoridades demandadas, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende que en fecha 27 veintisiete de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, el actor refiere que tuvo conocimiento de que se llevaba a cabo la actualización del valor fiscal de diversos inmuebles propiedad de su representada, sin embargo y conforme a las constancias que obran en autos de la presente causa legal, sólo se acredito dicha modificación respecto a los inmuebles con números de cuentas predial: **01-A-005019-001** (cero, uno, guion, Letra A, cero, cero, cinco, cero, uno, nueve, guion, cero, cero, uno); **01-A-A68610-001** (cero uno guion Letra A, guion, Letra A, seis, ocho, seis, uno, cero, guion, cero, cero; **01-A-A22235-001** (cero, uno, guion, Letra A, Letra A, dos, dos, dos, tres, cinco, guion, cero, cero, uno); **01-A-B38040-001** (cero, uno. guion, Letra A, guion, Letra B, tres, ocho, cero, cuatro, cero, guion, cero, cero, uno) y **01-I-000322-007** (cero, uno, guion, Letra I, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cero, siete), lo anterior, de acuerdo a las constancias que obran en el sumario. ----------------

Así las cosas, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la modificación del valor fiscal de los inmuebles con los números de cuenta predial referidos en el párrafo anterior inmediato, así como de la orden de evaluación y el avalúo realizado para tal efecto. -------------

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

Resulta oportuno hacer énfasis que este Órgano Jurisdiccional tiene la obligación de realizar el análisis integral de la demanda, asumiendo como un todo los capítulos de hechos y conceptos de impugnación; así como el estudio de los documentos exhibidos, a fin de advertir de manera plena lo realmente planteado, en relación a la causa de pedir. ------------------------------------------------

En función a la causa de pedir quien resuelve esta constreñido a fijar la litis realmente planteada por el actor. ------------------------------------------------------

Al argumento anterior resulta aplicable la tesis I.7o.A.452 A, sostenida por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, correspondiente a la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, en abril de 2006, página 992, que al rubro dice:

DEMANDA DE NULIDAD EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. SU ESTUDIO DEBE SER INTEGRAL. Del contenido del artículo 237 del Código Fiscal de la Federación vigente hasta el año de dos mil cinco, se colige que las Salas del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa deben resolver la pretensión efectivamente planteada en la demanda del juicio contencioso administrativo, pudiéndose invocar hechos notorios e, incluso, examinar, entre otras cosas, los agravios, causales de ilegalidad y demás razonamientos de las partes. Consecuentemente, la demanda de nulidad constituye un todo y su análisis no debe circunscribirse al apartado de los conceptos de anulación, sino a cualquier parte de ella donde se advierta la exposición de motivos esenciales de la causa de pedir, esto con la finalidad de resolver la pretensión efectivamente planteada, tal y como lo ordena el mencionado precepto 237 al disponer que las sentencias del referido tribunal "se fundarán en derecho y resolverán sobre la pretensión del actor que se deduzca de su demanda", entendiendo ésta en su integridad y no en razón de uno de sus componentes.

En tal sentido, quien resuelve de manera primordial procederá al análisis de los conceptos de impugnación, aplicando el principio de mayor consecuencia anulatoria de los actos impugnados 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, con lo que se respeta la garantía de acceso efectivo a la justicia y, en particular, el principio de completitud que ésta encierra; sin necesidad de transcribirlos en su totalidad, lo anterior, con base en el criterio sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito del Poder Judicial de la Federación, mencionado 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.” SEGUNDO 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”.

Por tanto, quien juzga procede al análisis de los conceptos de impugnación, señalados en su escrito inicial de demanda, en tal sentido, en el PRIMERO señala lo siguiente: ----------------------------------------------------------------

*“Causa agravio a mi representada el hecho de que la autoridad pretenda o haya actualizado arbitrariamente los valores fiscales de los inmuebles propiedad de aquella, sin haber cumplido con las formalidades legales del procedimiento administrativo que establece la Ley de Hacienda […] al desproveerle de los momentos oportunos para presentar las posibles objeciones que de acuerdo a la ley tiene derecho mi poderdante. […][…] resulta mas que evidente que la autoridad fiscal incurrió en omisiones respecto al procedimiento llevado a cabo para determinar o modificar el valor fiscal de los inmuebles propiedad de mi poderdante, pues fue omisa al realizar conforme a la ley, el o los supuestos avalúos practicados; además de que, bajo protesta de decir verdad, a mi representada nunca le fue notificado personalmente y mediante acta circunstanciada […].”*

En el SEGUNDO de los conceptos de impugnación vertidos en su escrito inicial de demanda señala: *“Causa agravio a mi representada el hecho de que la autoridad fiscal hubiere practicado o pretenda practicar avalúos fiscales a los inmuebles de mi poderdante, en contravención a lo establecido por el artículo 168, párrafo segundo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, […]. Lo anterior se estima así, pues conforme al precepto legal señalado en supra líneas, el valor fiscal podrá ser modificado por avalúo (practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal), con una vigencia de dos años, […]. En la especie, es preciso destacar que en fecha 11 once de julio del año 2016 dos mil dieciséis, la propia autoridad hacendaria municipal, modificó el valor fiscal de los inmuebles identificados con las cuentas prediales 01001720003, 01I000322008, 01I000322007, 01AC36732001, 01AB38042003, 01I000322051 y 01AB38042006 […].*

Por su parte, las autoridades demandas tanto en la contestación que realizan al PRIMERO como al SEGUNDO de los conceptos de impugnación, niegan causar agravio alguno a la parte actora, manifestando que no le asiste la razón, ni el derecho a la misma, y que sí existen los actos administrativos de los que se duele la parte actora, concerniente al procedimiento de valuación impugnado, y que éstos se llevaron a cabo cumpliendo todas y cada una de las formalidades esenciales que marca la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. --------------------------------------------------------------------------

Manifiestan, además, que no se le causa agravio a la parte actora, ya que el acto impugnado se encuentra apegado a la legalidad, es decir, se emite con base en la atribución que le confiere el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. ------------------------------------------

Así las cosas, el actor haciendo uso de lo señalado en el artículo 284 fracción III, realiza la ampliación a su demanda, al considerar que las autoridades demandadas en su contestación introdujeron cuestiones que no eran conocidas por su representada, al momento de presentar la demanda original. -----------------------------------------------------------------------------------------------

En primer término, resulta oportuno precisar que considerando que la parte actora, en su escrito de ampliación a la demanda, endereza agravios de manera particular respecto a cada uno de los inmuebles de su propiedad, y los actos emitidos para modificar el valor de los mismos, quien juzga, procederá por lo anterior, al análisis también de manera individual de cada una de las cuentas prediales, sin que ello implique que no se cumpla con los principios de congruencia y exhaustividad que debe regir toda sentencia. -------------------------

Así las cosas, y con la finalidad de llevar a cabo el análisis de los conceptos de impugnación resulta pertinente hacer referencia a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, respecto al tema.

**ARTÍCULO** **162.** La base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará:

I. Mediante el valor manifestado por los contribuyentes de sus inmuebles, aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones que anualmente señale la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado;

II. Por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal; en tanto son valuados, el valor con que se encuentren registrados;

III. (Fracción derogada. P.O. 25 de diciembre de 1990)

IV. Por avalúo realizado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal, usando medios o técnicas fotogramétricas.

(Fracción adicionada. P.O. 26 de diciembre de 1997)

**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** **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.

**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.

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

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.

**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.

Haciendo una interpretación a los artículos en cita, podemos destacar que el valor fiscal de los inmuebles, puede 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; no habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, cuya práctica deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal, por escrito y efectuado por los peritos que ésta designe para ello, 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, así mismo, para la práctica de avalúos señalados en la fracción II del artículo 162 de la referida 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, se hará constar en acta circunstanciada, firmada por el perito y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal, para que se apliquen las sanciones correspondientes. ----------------------------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, en primer lugar, considerando que el actor objetó en cuanto a su alcance y valor probatorio las documentales presentadas por las autoridades demandadas, en copias certificadas por el Secretario del Ayuntamiento, se procederá a su estudio, por lo que se aprecia que el actor señaló lo siguiente: *“Tomando en cuenta que de las certificaciones asentadas por el Secretario del H. Ayuntamiento de León, Guanajuato, se desprende que fundamenta su actuación en lo establecido por el por el artículo 128 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, resulta conveniente reiterar lo estipulado en el mismo: […]*

*Es por todo ello que la actuación del Secretario del H. Ayuntamiento, al no colmaron los supuestos de la norma en la que funda la misma, carece de los efectos de una certificación legal, y que por ende, dichas documentales deberán ser consideradas como copias simples de las actuaciones de las autoridades demandadas, y por tanto concluirse que las autoridades demandadas no acreditaron la legalidad de sus actuaciones”*.

Así las cosas, es importante invocar que el artículo 128 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, dispone las atribuciones para el Secretarios del Ayuntamiento, de las que, para el caso en particular, destacamos la precisada en la fracción VI, que establece: *“Expedir, por acuerdo del Ayuntamiento o del Presidente Municipal, copias certificadas y certificaciones de documentos y constancias del archivo, de los acuerdos asentados en los libros de actas, siempre que el solicitante acredite tener un interés legítimo y no perjudique el interés público”*. ------------------------------------

En tal sentido, resulta preciso mencionar que las copias certificadas expedidas por el Secretario del Ayuntamiento, en el presente caso, fueron a favor de la misma autoridad municipal, por lo que no se requiere de una manifestación expresa del Ayuntamiento o del Presidente Municipal, ya que el Secretario del Ayuntamiento es el funcionario que por mandato legal despacha los asuntos del Presidente Municipal, aunado a lo anterior, como ya se mencionó fueron expedidas a favor de la misma autoridad municipal, por lo que no se requiere acreditar un interés legítimo, ya que estos documentos forman parte del archivo municipal, y son propiedad de la administración pública municipal, sin embargo, es importante señalar que la certificación realizada por el Secretario del Ayuntamiento, tiene como único efecto hacer constar que dicha copia es fiel a su original, la cual obra en los archivos de las diversas dependencias del Municipio, por lo expuesto es que dichos documentos gozan de valor probatorio, idéntico a la de cualquier copia certificada, expedida por un fedatario público. ------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, se aprecia que la justiciable esgrime agravios en contra de los actos mediante el cual le fueron notificados, tanto la orden de avalúo, como los resultados del mismo, relacionadas con cada una de las cuentas prediales, en tal sentido y por economía procesal, se hace de su conocimiento que no obstante de considerarse FUNDADOS dichos agravios, los mismos resultan inoperantes, por las siguientes consideraciones: ----------------------------------------

De acuerdo a lo señalado por los artículos 45, segundo párrafo del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 84, segundo párrafo, de la Ley Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, toda notificación irregular u omitida se entenderá legalmente hecha a partir de que el interesado o su representante legal se ostente sabedor del acto. Así las cosas, si la notificación tiene como efecto dar a conocer al particular determinados actos administrativos, y en el presente caso, el actor ya tiene conocimiento de los mismos, cualquier exclusión u anomalía, fue convalidada al momento que el actor se hace sabedor de los mismos, sin que ello implique violación procesal alguna, debido a que el actor tuvo posibilidad de controvertirlos en la ampliación a la demanda. Para mayor comprensión de lo anterior, se transcriben los preceptos legales referidos. -----

**Artículo 45.** Toda notificación que no fuere hecha conforme lo que dispone este Libro, estará afectada de nulidad.

Toda notificación irregular u omitida, se entenderá legalmente hecha a partir del día en que el interesado se ostente sabedor de su contenido o haya ocurrido el acto en el que obre constancia de que el particular haya tenido conocimiento.

[…]

**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.

Expuesto lo anterior, se procede al análisis individual de los argumentos relacionados con cada uno de los inmuebles, cuyo valor fiscal fue modificado, analizando en cada una de ellos, el agravio que mayor beneficio traería para el justiciable. --------------------------------------------------------------------------------------------

1.- Respecto al inmueble con cuenta predial **01-A-005019-001** (cero, uno, guion, letra A, cero, cero, cinco, cero, uno, nueve, guion, cero, cero, uno), expone el actor los siguientes agravios:

*Respecto a la orden de valuación, […], la autoridad omitió asentar la motivación de dicho acto (elemento requerido constitucional y legalmente), es decir, omitió expresar las circunstancias especiales, las razones particulares o las causas inmediatas que haya tenido en consideración para emitir la orden de valuación correspondiente […]. Deliberadamente la autoridad fiscal omite exponer los motivos por los que pretendió realizar un nuevo avalúo para modificar el valor fiscal, es decir, si se actualizaba alguno de los supuestos jurídicos establecidos en el artículo 168 de la referida Ley de Hacienda, y en su caso, mencionar específicamente cuál es el aplicable al caso en concreto. […]. Ahora bien, continuando con el análisis de las constancias presentadas por las demandadas, (de fecha 08 ocho y 09 nueve de febrero del año 2017 dos mil diecisiete) con las que supuestamente acredita que se exhibió y se entregó la orden de valuación en forma legal, se afirma que las mismas se realizaron en contravención a lo establecido por los artículos 177 de la Ley de Hacienda aludida y 208 fracción III del Código de Procedimiento y Justicia administrativa señalado. Pues el notificador designado se apersonó a exhibir y entregar dicha orden de valuación en dos distintos domicilios, a su vez distintos al domicilio del inmueble a valuar. Por otro lado y por lo que hace al acta circunstanciada de fecha 14 catorce de febrero del año 2017 dos mil diecisiete […] tal cercioramiento resulta deficiente y viciado, pues el perito omitió asentar diversos datos de localización del inmueble, tampoco recopiló el testimonio de los vecinos más próximos al inmueble […] ni siquiera cumple con el requisito legal de contar con dos testigos, los que deben dar cuenta precisamente de que los acontecimientos realmente sucedieron como ahí se describen[…].*

En cuanto al avalúo el justiciable señala: *Bajo la misma tesitura, los elementos que se describen en dicho documento resultan por demás ilegales, pues el mismo contiene abreviaciones y referencias valorativas en letras de imposible comprensión para mi representada, sin evidenciar a que se refieren cada una de las categorías en el mismo expresadas; pues basta con la simple lectura del documento para que su Señoría pueda apreciar tal circunstancia. Por ejemplo en el apartado denominado “ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN”, señala como “Referencia” las letras A B C D E F” sin especificar claramente a que se refiere con dichas referencias, o si las mismas son una serie de clasificaciones, o simplemente son categorías arbitrarias que la autoridad demandada impuso a mi poderdante, bajo su absoluta discrecionalidad. […].*

Por su parte, la autoridad demandada respecto a los actos relacionados con el inmueble con cuenta predial **01-A-005019-001** (cero, uno, guion, letra A, cero, cero, cinco, cero, uno, nueve, guion, cero, cero, uno), manifiesta, *“ […] con fecha 14 de febrero del 2017, dicho Avalúo fue realizado y autorizado por la Dirección de Catastro con motivo de Regularización mediante orden de valuación No.90-17, debidamente notificada el día 09 nueve de febrero de 2017, así como la respectiva acta circunstanciada para la práctica de la orden de valuación legalmente notificada en fecha 21 de febrero de 2017, por lo que el avalúo antes citado es el que se encuentra registrado actualmente en el padrón inmobiliario, y que servirá de base para establecer el impuesto predial para el ejercicio fiscal 2018, contenido en el artículo 162, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.”*

Bajo tal contexto, se procede a realizar el análisis a los actos impugnados relacionados con la cuenta predial en estudio, así como los conceptos de impugnación esgrimidos por el actor, por lo que, quien resuelve considera como FUNDADO el agravio que el actor endereza en contra del acta circunstanciada levantada en fecha 14 catorce de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, lo anterior, considerando que todo acto de molestia a un particular debe estar debidamente fundado y motivado, y tratándose de actas circunstanciadas debe constar de manera fehaciente que ésta se llevó a cabo, con la finalidad de no crear incertidumbre jurídica, para el justiciable------------------------------------------

Así las cosas, el artículo 177, primer párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, señala que para llevar a cabo los avalúos a que se refiere la fracción II del artículo 162 de la Ley de Hacienda, 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. En tal sentido, el artículo 26 fracción III (citado por la autoridad demandada en el acta circunstanciada), del mismo ordenamiento legal establece que: ---------------------------------------------

III. Al iniciarse la visita en el domicilio fiscal, los visitadores que en ella intervengan se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, requiriéndola para que designe dos testigos; si éstos no son designados o los designados no aceptan servir como tales, los visitadores los designarán, haciendo constar esta situación en el acta que levante, sin que esta circunstancia invalide los resultados de la visita.

Los testigos pueden ser sustituidos en cualquier tiempo por no comparecer al lugar donde se esté llevando a cabo la visita, por ausentarse de él antes de que concluya la diligencia o por manifestar su voluntad de dejar de ser testigo; en tales circunstancias la persona con la que se entienda la visita deberá designar de inmediato a otro y ante su negativa o impedimento, los visitadores podrán designar a quienes deban sustituirlos. La sustitución de los testigos no invalida los resultados de la visita.

De los preceptos legales anteriores, así como del acta circunstanciada de mérito, se desprende que para el desahogo de la misma se debe, en primer término, requerir al actor para que nombre dos testigos, si no los designa o bien éstos no aceptan dicho cargo, los visitadores, en el caso en particular, los peritos, los designarán, haciendo constar esta situación en el acta que levanten, cabe la posibilidad de que, atendiendo a la relevancia que revisten los testigos, éstos puedan ser sustituidos en cualquier tiempo, resultando intrascendente que no sean los mismos en toda la fase o proceso de valuación, pero es menester que en toda la visita existan dos testigos a fin de que puedan dar testimonio de las acciones u omisiones y demás acontecimientos y actos realizados por los visitadores. ----------------------------------------------------------------

Así las cosas, del acta circunstanciada de fecha 14 catorce de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, se aprecia que la persona que atendió la diligencia no señaló testigos, y el perito sólo designa un testigo, lo que trae como consecuencia que dicha diligencia esté afectada de nulidad, ya que debió señalar dos, tal y como lo dispone la norma jurídica invocada en párrafos anteriores, aunado a que el señalamiento de testigos, como ya se precisó, tiene un doble propósito: en primer término que éstos atestigüen la legalidad de la realización de la diligencia y, en segundo, que revistan de formalidad al acto mismo, a fin de que se concrete su legal existencia, en razón de que los peritos carecen de fe pública. ----------------------------------------------------------------------------

Aunado a lo anterior, el justiciable señala agravios en contra del avalúo, manifestando, de manera general, que éste se encuentra indebidamente fundado y motivado, ya que considera que contiene abreviaciones y referencias valorativas en letras de imposible comprensión para su representada, y que no se establece a que se refiere cada una de las categorías, citando como ejemplo, el apartado denominado “ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN”, en el cual se señalan como “Referencia” las letras: “ A B C D E F” sin especificar claramente a que se refiere con las mismas, o si éstas son una serie de clasificaciones, o simplemente son categorías arbitrarias que la autoridad demandada impuso. ------------------------------------------------------------------------------

Lo anterior resulta FUNDADO, de acuerdo con el artículo 16 Constitucional, todo acto de autoridad debe estar suficientemente fundado y motivado, entendiéndose, por lo primero, que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y por lo segundo, que también deben señalarse con precisión las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa. En efecto, del avalúo impugnado no se desprende de manera clara y precisa los parámetros tomados para el cálculo del valor del terreno, tampoco se desprende de manera clara respecto al cálculo de las construcciones, ni cómo se calculó el valor que se tomó de base para su determinación, para el estado de conservación, y el factor de depreciación, de las diversas referencias A, B, C D, y F, siendo lo anterior imprescindible para que el particular esté en posibilidad de controvertir el acto. ----------------------------------------------------------

No pasa desapercibido para quien resuelve el hecho de que la autoridad, en la contestación a la demanda, pretende fundar y motivar el avalúo, sin embargo, no es de tomarse en consideración dichos argumentos, ya que éstos debieron haber constado en el acto impugnado. Lo anterior, de acuerdo a los siguientes criterios: -------------------------------------------------------------------------------

JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. NO PUEDE MEJORARSE EN LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA. El artículo 215 del Código Fiscal de la Federación establece que en la contestación de la demanda de nulidad no podrán cambiarse los fundamentos de derecho de la resolución impugnada. En ese tenor, si el Tribunal Fiscal al dirimir la controversia planteada se apoya en la contestación de la demanda, la cual argumenta motivos y fundamentos distintos de los invocados en la resolución combatida, tales como el hecho de que haga valer la prescripción de la acción apoyándose en el artículo 213 fracción II del propio código en cita, el cual dispone que el demandado en su contestación y en la contestación de la ampliación de la demanda expresará entre otras consideraciones, las que demuestren que se ha extinguido el derecho en el que el actor apoya su demanda, de lo anterior resulta que se está mejorando indebidamente la resolución impugnada, toda vez que, no es jurídicamente posible basar su contestación de la demanda aduciendo prescripción de la acción intentada, siendo que en todo evento la autoridad al resolver, fundamentó y motivó en sentido diverso al indicado en la misma, con la consecuente violación al artículo 215 del Código Fiscal de la Federación, trastocándose la interposición del juicio contencioso administrativo, cuyo objeto es examinar la legalidad de los actos de autoridad administrativa a petición de los afectados por ellas mismas, y no empeorar la situación legal del afectado, mejorando la resolución impugnada. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO. Amparo directo 97/98. Abraham González Dovalina. 18 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Patricia Hidalgo Córdova. Secretario: Gilberto Andrés Delgado Pedroza. Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo III, Segunda Parte-1, enero-junio de 1989, página 502, tesis de rubro: "NULIDAD, JUICIO DE. CONTESTACIÓN DE DEMANDA, NO SE PUEDEN CAMBIAR EN ELLA LA FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA RESOLUCIÓN.

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DEL ACTO. NO PUEDEN INVOCARSE EN LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA.- Al no encontrarse fundado y motivado el acto impugnado consistente en el acuerdo emitido por el Ayuntamiento, que niega la clausura de un salón de baile, no es suficiente para demostrar su legalidad el que se acompañe a la contestación de demanda la licencia de funcionamiento, encaminada a acreditar que se tiene la autorización para celebrar bailes, porque contraviene lo previsto por el artículo 88, fracción II, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato. (Expediente 6.32/2004. Sentencia de fecha 17 de enero de 2005. Actora: Angélica Vargas Esquivel.)

Por todo lo anteriormente expuesto, respecto al procedimiento para modificar el valor fiscal del inmueble con cuenta predial número **01-A-005019-001** (cero, uno, guion, letra A, cero, cero, cinco, cero, uno, nueve, guion, cero, cero, uno), se actualiza la ilegalidad prevista en las fracciones II y III del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en tal sentido, con fundamento en el artículo 300 fracción II del referido Código, se declara la nulidad total del acta circunstanciada de fecha 14 catorce de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, así como del avalúo de la misma fecha con número de folio 17021549545276 (uno siete cero dos uno cinco cuatro nueve cinco cuatro cinco dos siete seis). ---

2. Respecto al inmueble con cuenta predial **01-A-A68610-001** (cero uno guion letra A, guion, letra A, seis, ocho, seis, uno, cero, guion, cero, cero), se procede al análisis del concepto de impugnación, considerándolo por esta autoridad juzgadora como fundado, el cual es enderezado en contra del acta circunstanciada llevada a cabo el 16 dieciséis de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, así las cosas, el actor señala: -----------------------------------------------------

*“… no existe certeza que efectivamente existiese el acto que ahí se consigna, puesto que ni siquiera cumple con el requisito legal de contar con dos testigos […].”*

Por su parte las autoridades demandas en términos generales argumentan: *“El avalúo por el cual se obtuvo el valor fiscal del inmueble con número de folio 76-17, con fecha 16 de Febrero del 2017, dicho Avalúo fue realizado y autorizado por la Dirección de Catastro con motivo de Regularización mediante orden de valuación No. 76-17, debidamente notificada el día 09 nueve de febrero de 2017, así como la respectiva acta circunstanciada para la práctica de la orden de valuación legalmente notificada en fecha 21 veintiuno de febrero de 2017, por lo que el avalúo antes citado es el que se encuentra registrado […]”.*

Así las cosas, quien resuelve considera que dicho agravio resulta fundado ya que, como se ha argumentado, la designación de testigos es imprescindible para acreditar que efectivamente el perito se presentó en el inmueble propiedad del actor, y ejecuto la orden de avalúo, aunado a lo anterior, de la misma acta, no se desprende que efectivamente se haya realizado, ya que por una parte, se señala que el visitado manifiesta: *“no se encuentra la persona autorizada para permitir realizar levantamiento y tomar reporte fotográfico”* y por la otra el perito sólo hace constar que *“se da por terminada la visita”*, sin que del acta se desprenda de manera fehaciente que se llevó a cabo el referido avalúo. -------------------------------------------------------------

De igual manera el actor endereza agravios en contra del avalúo de fecha 16 dieciséis de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, derivada de la orden de valuación 76-16 (setenta y seis diecisiete), manifestando de manera general que éste se encuentra indebidamente fundado y motivado. --------------------------

Lo anterior resulta FUNDADO, ya que del avalúo impugnado no se desprende de manera clara y precisa los parámetros tomados para el cálculo valor del terreno, respecto al cálculo de las construcciones, tampoco se precisa cómo se calculó el valor que se tomó de base para su determinación, el estado de conservación, y factor de depreciación, de las diversas referencias A, B, C, D y F, lo anterior resulta legalmente imprescindible para que el particular esté en posibilidad de controvertir el acto. -------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, respecto del procedimiento para modificar el valor fiscal del inmueble con cuenta predial número **01-A-A68610-001** (cero uno guion letra A, guion, letra A, seis, ocho, seis, uno, cero, guion, cero, cero), se actualiza la ilegalidad prevista en las fracciones II y III del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que por una parte no se acredita, de manera fehaciente, que se llevó a cabo la visita de verificación al inmueble, objeto de valuación, y por el avalúo carece de una debida fundamentación y motivación, en tal sentido, con fundamento en el artículo 300 fracción II del referido Código se declara la nulidad del acta circunstanciada de fecha 16 dieciséis de febrero del año 2017 dos mil diecisiete y el avalúo de la misma fecha.----------------------------------------

3. En cuanto al inmueble con número de cuenta predial **01-A-B38040-001** (cero, uno. guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, cero, guion, cero, cero, uno), quien resuelve procede al análisis del concepto de impugnación, considerándolo fundado y suficiente para decretar la nulidad de los actos impugnados, así las cosas, se observa que la parte actora señala en contra del acta circunstanciada de fecha 07 siete de marzo del año 2017 dos mil diecisiete, *“… su práctica resulta ilegal y en contravención a lo establecido por los artículos 177 de la Ley de Hacienda y 208 fracción III de Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, ya señalado. Ello en virtud de que la visita de inspección se ejecutó en un domicilio diverso al señalado por la autoridad demandada Dirección General de Ingresos, en la orden de valuación 126529-17… Pues tal y como se advierte de dicha orden de valuación, la misma se emitió con el fin de practicar un avalúo y verificación física del inmueble registrado en el padrón de contribuyentes del impuesto predial, bajo el número de cuenta 01AB3804000, ubicado en \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, sin embargo, en contravención a lo ordenado, el perito designado se constituyó en el inmueble situado en \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, “para la práctica de la visita relativa a la orden de valuación número 126529-17”[…]”.*

En tal sentido la autoridad demandada manifiesta: *“Cabe mencionar, que el perito designado para la práctica del avalúo con respecto a la cuenta predial 01AB38040001, se constituyó en domicilio del predio, el ubicado en \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, cuyo inmueble está plenamente identificado por la Dirección de Catastro, pues de los registros con los que cuenta tal Dirección como lo son archivos digitales y documentales así como el Plano de Valores de Terreno para el Municipio de León, Guanajuato, es posible ubicar concretamente el predio objeto de la práctica de dicho avalúo, y no como lo asevera la parte actora, en el que supuestamente se haya constituido en el domicilio señalado a notificar en \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*”.*

Bajo tal contexto, y una vez analizada el acta circunstanciada de fecha 07 siete de marzo de 2017 dos mil diecisiete, que corresponde a la orden de valuación número 126529-17 (uno dos seis cinco dos nueve guion uno siete), se verifica que efectivamente el perito señala que se constituyó en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* sin embargo, como bien lo señala el actor, la orden de valuación folio 126529-17 (uno dos seis cinco dos nueve guion uno siete), fue emitida a efecto de practicar el avalúo y verificación física del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, lo anterior, permite concluir para quien resuelve, que no fue efectuada la visita para ejecutar la orden de avalúo al inmueble propiedad de la justiciable, señalada en el primer párrafo del artículo 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. ----------------------------------------------------

Se llega a la anterior conclusión, considerando además que de la misma acta circunstanciada,de fecha 07 siete de marzo del año 2017, el perito hace constar lo siguiente: *“Se llegó al predio aproximadamente a las 9:30 hrs. (casa de piedra) nos mandaron a plaza mayor (oficinas) nos atendió Sandra Lira, nos recibió pero no quiso firmar. Se realiza avalúo por elementos disponibles”.*

Es decir, de lo manifestado por el perito se desprende que no se llevó a cabo la visita y ejecución de la orden de valuación, además de que dicho perito omitió apegarse a lo dispuesto en el artículo 177, segundo y tercer párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, es decir, hacer constar la oposición en acta circunstanciada firmada por él y dos testigos, y sólo entonces, llevar a cabo el avalúo con los elementos que se disponga. -----

Artículo 177 […]

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.

Es importante señalar, que además el justiciable esgrime agravios en contra del avalúo de fecha 10 diez de marzo de 2017 dos mil diecisiete, derivada de la orden de valuación 126529-17 (uno dos seis cinco dos nueve guion uno siete), manifestando, de manera general, que dicho avalúo se encuentra indebidamente fundado y motivado.----------------------------------------------------------

Lo anterior resulta FUNDADO, ya que del avalúo impugnado no se desprende de manera clara y precisa los parámetros tomados para el cálculo valor del terreno, respecto al cálculo de las construcciones, cómo se calculó el valor, qué se tomó de base para su determinación, el estado de conservación, y factor de depreciación, de las diversas referencias A, B, C D, y F, toda vez que todo ello resulta imprescindible para que el particular esté en posibilidad de controvertir el acto. --------------------------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, respecto al procedimiento para modificar el valor fiscal del inmueble con cuenta predial número **01-A-B38040-001** (cero, uno. guion, Letra A, guion, Letra B, tres, ocho, cero, cuatro, cero, guion, cero, cero, uno), se actualiza la ilegalidad prevista en las fracciones II y III del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en tal sentido, con fundamento en el artículo 300 fracción II del referido Código se declara la nulidad del acta circunstanciada de fecha 07 siete de marzo del año 2017 dos mil diecisiete y el avalúo de fecha 10 diez de marzo del mismo año. --------------------------------------------------------------------------------------

4. Con relación al inmueble con cuenta predial, **01-A-A22235-001** (cero, uno, guion, letra A, letra A, dos, dos, dos, tres, cinco, guion, cero, cero, uno), para la presente cuenta predial, quien resuelve tomará el argumento vertido por el actor, que se considera fundado y suficiente para decretar la nulidad de los actos impugnados relacionados con la cuenta predial de mérito, en tal sentido, el actor señala, respecto del acta circunstanciada de fecha 14 catorce de febrero de 2017 dos mil diecisiete, que no existe la certeza de que efectivamente existiese el acto que ahí se consigna, puesto que no cumple con el requisito legal de los dos testigos. --------------------------------------------------------------------------

Por su parte, las autoridades demandadas manifiestan: *“El avalúo por el cual se obtuvo el valor fiscal del inmueble con número de folio 74-17, con fecha 14 febrero del 2017, dicho Avalúo fue realizado y autorizado por la Dirección de Catastro con motivo de Regularización mediante orden de valuación N. 74-17, debidamente notificada el día 09 nueve de febrero de 2017, así como la respectiva acta circunstanciada para la práctica de la orden de valuación legalmente notificada en fecha 21 veintiuno de febrero de 2017, por lo que el avaluó antes citado es el que se encuentra registrado actualmente […]*

En tal contexto, en el acta circunstanciada de fecha 14 catorce de febrero de 2017 dos mil diecisiete, derivada de la orden de valuación 74-17 (setenta y cuatro diecisiete), como lo señala el actor, no se designaron testigos que permitan corroborar que efectivamente dicho acto se llevó a cabo, aunado a lo anterior, de dicha acta se desprende que el visitante (perito) manifestó: *“No permiten practicar el avalúo ni toma de reporte fotográfico debido a que la persona que puede autorizar y dar acceso al inmueble no se encuentra”*, de igual manera el perito mencionó lo siguiente: *“Se deja acta circunstanciada de lo hecho y se da por terminada la presente”. ----------------------------------------------*

De lo anterior, se desprende que el perito no tuvo acceso al inmueble para llevar a cabo el avalúo, en tal sentido debió actuar de conformidad a lo señalado en el artículo 177, párrafo II y III de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato que señala: --------------------------------------

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.

Así las cosas, y considerando que no se acredita de manera fehaciente que el perito efectivamente llevó a cabo el avalúo, ya que en caso de oposición ésta se haría constar en acta circunstanciada firmada por él y dos testigos, si bien es cierto el perito manifiesta que dejó acta circunstanciada, no obra en autos tal circunstancia. --------------------------------------------------------------------------

Asimismo, el actor endereza agravios en contra del avalúo de fecha 14 catorce de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, derivada de la orden de valuación 74-17 (setenta y cuatro diecisiete), manifestando de manera general que dicho avalúo se encuentra indebidamente fundado y motivado. --------------

Lo anterior resulta FUNDADO, ya que del avalúo impugnado no se desprende de manera clara y precisa los parámetros tomados para el cálculo del valor del terreno, tampoco respecto al cálculo de las construcciones, cómo se calculó el valor, qué se tomó de base para su determinación, el estado de conservación, y factor de depreciación, de las diversas referencias A, B, C D, y F, lo anterior resulta imprescindible para que el particular este en posibilidad de controvertir el acto. ----------------------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, respecto al procedimiento para modificar el valor fiscal del inmueble con cuenta predial número **01-A-A22235-001** (cero uno guion Letra A, guion, Letra A, dos, dos, dos, tres, cinco, guion, cero, cero, uno), se actualiza la ilegalidad prevista en las fracciones II y III del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en tal sentido, con fundamento en el artículo 300 fracción II del referido Código, se declara la nulidad total del acta circunstanciada de fecha 14 catorce de febrero del año 2017 dos mil diecisiete y el avalúo de misma fecha.---------------------------------------------------------------------------------------------------

5. Por último, respecto al inmueble con cuenta predial **01-I-000322-007** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cero, siete), atendiendo al principio de mayor consecuencia anulatoria, esta juzgadora procede al análisis del concepto de impugnación que mayor beneficio le traería a la parte actora. En tal sentido se aprecia que, en el escrito inicial de demanda, la justiciable manifiesta que se le causa agravio el hecho de que la autoridad hubiera practicado o pretenda practicar avalúos fiscales a los inmuebles propiedad de su representada, en contravención a lo establecido en el artículo 168, párrafo segundo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, y señala entre otros inmuebles el correspondiente a la cuenta predial 01 I 000322 007. -------------------------------------------------------------------------

Lo anterior, ya que manifiesta que en fecha 11 once de julio del año 2016 dos mil dieciséis, la propia autoridad hacendaria municipal, modificó el valor fiscal de dicho inmueble, para acreditar lo anterior exhibe como medio probatorio el detalle del estado de cuenta obtenido de la página de internet del Municipio de León, Guanajuato. --------------------------------------------------------------

Así las cosas, quien resuelve considera FUNDADO el argumento vertido por la parte actora, al respecto el artículo 168 de la referida Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato dispone lo siguiente:

**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)

Así las cosas, de la orden de valuación folio 126486-17 (uno dos seis cuatro ocho seis guion uno siete), se desprende que se fundamentó entre otros, en el artículos 168, segundo párrafo, es decir, el avalúo no se realizó por la manifestación del valor del inmueble por el contribuyente, ni por cambio en cuanto al nombre del mismo, o a las características del inmueble; u 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. --------------------------------------------------------------------------------------------------

Así las cosas, la actora a su escrito de demanda adjunta el documento impreso denominado “Detalle de Estado de Cuenta Predial”, número **01-I-000322-007** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cero, siete), emitido por la página oficial del Municipio de León, Guanajuato (pago net), correspondiente al inmueble ubicado en \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, y como datos del propietario \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* del cual se desprenden lo siguientes conceptos:

|  |  |
| --- | --- |
| Saldos vigentes hasta el | 2017/04/30 |
| Cuenta predial | 01I000322007 |
| Cuenta Catastral | 6-20-16-1-0 |
| Valor Fiscal | 42,882,841.19 |
| Tasa Anual | 0.9924 |
| Cuota Anual | 425,669.31 |
| Cuota bimestral | 70,928.21 |
| Fecha último avalúo | **2016/07/11** |
|  |  |

Cabe señalar que respecto a la manifestación hecha por el actor de que en fecha 11 once de julio del año 2016 dos mil dieciséis, fue llevado a cabo un avalúo al inmueble de mérito, la autoridad demandada no hace referencia alguna, en tal sentido y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 279, tercer párrafo del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dichos hechos, se tienen por ciertos.--

Aunado a lo anterior, tampoco fue objetada en cuanto a su alcance y valor probatorio por parte de las demandadas, la documental ofrecida por la parte actora, además es de considerarse que se trata de un documento expedido por una página oficial del Municipio de León, Guanajuato, (pagonet), la cual tiene como finalidad informar y poner a disposición del contribuyente, el estado de cuenta por concepto de impuesto predial, para facilitar su pago, pudiendo inclusive realizar dicho pago en línea. Todo lo anterior, lleva a acreditar que efectivamente en fecha 11 once de julio del año 2016 dos mil dieciséis, le fue realizado un avalúo al inmueble con cuenta predial 01I000322007. Lo anterior se apoya en el siguiente criterio emitido por el otrora Tribunal de lo Contencioso Administrativo-------------------------------------------------------------------

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES; VALOR PROBATORIO DE LAS. La copia fotostática simple de un documento puede hacer prueba plena, porque cabe considerar que la aportación de tal probanza al proceso lleva implícita la afirmación de que esa copia coincide plenamente con su original. Aunado a ello, no debe pasarse por alto que al ser las copias simples consideradas como un indicio, pueden adminicularse con otros indicios o probanzas que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles. Además, tampoco debe pasar inadvertido que la concurrencia de varios indicios que apuntan hacia la formación de una misma presunción, partiendo de puntos diferentes, adminiculados con otras probanzas, aumenta la fuerza demostrativa de cada uno de ellos, y también la fortaleza probatoria en su conjunto. (Ponente: Magistrado José Cuauhtémoc Chávez Muñoz. Toca 19/16 PL, recurso de reclamación interpuesto por el autorizado del Secretario de Gobierno del Estado de Guanajuato. Resolución del 20 de abril 2016)

Así las cosas, si el 11 once de julio de 2016 dos mil dieciséis, se le practicó un avalúo al inmueble propiedad de la justiciable, y el 28 veintiocho de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, fue llevado a cabo el avalúo que por esta vía se impugna, resulta evidente que solo transcurrieron 7 siete meses, entre dichos avalúos, por lo tanto, le asiste la razón al particular respecto de que aún no habían transcurridos los dos años señalados en el artículo 168, segundo párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, entre la práctica de un avalúo y otro, máximo que es el fundamento en el cual se apoyó la demandada para emitir la orden de avalúo, así como que tampoco acredito, ésta última, algún otro supuesto de los contemplados en el párrafo primero del ya referido artículo 168 de la Ley de Hacienda, que faculte a la autoridad para llevar a cabo otro avalúo. ------------------------------------------------------------------------

En tal sentido, las demandadas incurrieron en la ilegalidad contenida en la fracción IV del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que, con fundamento en el artículo 300 fracción II del referido Código, se decreta la nulidad de la orden de valuación 126486-17 uno dos seis cuatro ocho seis uno siete, y por derivar de actos viciados, se decreta la nulidad del acta circunstanciada de fecha 27 veintisiete de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, así como del avalúo de fecha 28 veintiocho de febrero del mismo año. Lo anterior de acuerdo al criterio del Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, México, P 39.

FRUTOS DE ACTOS VICIADOS. Sí un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta inconstitucional, todos los actos derivados de él o que se apoyan en él, resultan también inconstitucionales por su origen, y los tribunales no deben darle valor legal, ya que de hacerlo por una parte alterarían prácticas viciosas, cuyos frutos serían aprovechables por quienes la realizan y, por otra parte, los tribunales se harían en alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal.

Por último, resulta oportuno precisar, que en virtud de que los avalúos impugnados derivan del ejercicio de facultades discrecionales de las autoridades demandadas (puesto que estas pueden realizar todos los actos tendentes a constatar la realización de un hecho que modifique la base la base gravable en materia del impuesto predial municipal y ante la certeza de ello, ordenar la realización del avalúo correspondiente); resulta lógico considerar que no puede constreñirse a las encausadas a que emitan un nuevo acto en sustitución del calificado ilegal, ni tampoco se le puede impedir esa actuación, porque ello equivaldría a que este órgano jurisdiccional se sustituyera a las autoridades administrativas en la libre apreciación de las circunstancias y oportunidad para actuar que le otorgan los ordenamientos aplicables; luego, es evidente que no puede dictarse en este caso una nulidad para efectos. ----------

**OCTAVO.** En virtud de que los argumentos estudiados resultaron fundados y son suficientes para declarar la nulidad total de los actos impugnados; resulta innecesario el estudio de los conceptos de impugnación restantes, ya que su análisis no afectaría ni variaría el sentido de esta resolución. --------------------------------------------------------------------------------------------

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia que dispone: -----

***“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 expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 287, 298, 299, 300, fracción II y 302, fracción II, III y IV 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 resultó competente para conocer y resolver del presente proceso administrativo. -------

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

**TERCERO.** Se decreta el **SOBRESEIMIENTO** respecto al Tesorero Municipal, y respecto a los actos y en los términos expuestos en el Considerando Quinto de esta resolución. ---------------------------------------------------

**CUARTO.** Se decreta la **nulidad,** respecto a la cuenta predial **01-A-005019-001** (cero, uno, guion, letra A, cero, cero, cinco, cero, uno, nueve, guion, cero, cero, uno), del acta circunstanciada de fecha 14 catorce de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, así como del avalúo de misma fecha; de la **01-A-A68610-001** (cero uno guion letra A, guion, letra A, seis, ocho, seis, uno, cero, guion, cero, cero), del acta circunstanciada de fecha 16 dieciséis de febrero del año 2017 dos mil diecisiete y el avalúo de misma fecha; cuenta número **01-A-B38040-001** (cero, uno. guion, letra A, guion, letra B, tres, ocho, cero, cuatro, cero, guion, cero, cero, uno), del acta circunstanciada de fecha 07 siete de marzo del año 2017 dos mil diecisiete y el avalúo de fecha 10 diez de marzo del mismo año; del inmueble con cuenta predial **01-A-A22235-001** (cero, uno, guion, letra A, letra A, dos, dos, dos, tres, cinco, guion, cero, cero, uno), el acta circunstanciada de fecha 14 catorce de febrero del año 2017 dos mil diecisiete y el avalúo de misma fecha y de la cuenta predial **01-I-000322-007** (cero, uno, guion, letra I, cero, cero, cero, tres, dos, dos, guion, cero, cero, siete), la orden de valuación 126486-17 uno dos seis cuatro ocho seis uno siete, así como del acta circunstanciada de fecha 27 veintisiete de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, así como del avalúo de fecha 28 veintiocho de febrero del mismo año, ello con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Séptimo de esta sentencia. --------------------------

**Notifíquese a la autoridad demandada por oficio y a la parte actora personalmente.** ------------------------------------------------------------------------------------

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

Así lo resolvió y firma 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. ---