León, Guanajuato, a 08 ocho de enero del año 2018 dos mil dieciocho.

**V I S T O** para resolver el expediente número **0619/2014-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano **\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*,** por su propio derecho; 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 28 veintiocho de octubre del año 2014 dos mil catorce, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como actos impugnados el avalúo con número de folio 250369 (dos cinco cero tres seis nueve), de fecha 01 primero de agosto de 2014 dos mil catorce, así como el oficio con folio número 1024863 (uno cero dos cuatro ocho seis tres), de fecha 08 ocho de agosto del año 2014 dos mil catorce, y como autoridad demandada la Tesorería Municipal de León, Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 31 treinta y uno de octubre del año 2014 dos mil catorce, a la parte actora se le admitió a trámite la demanda y se ordenó correr traslado de la misma y sus anexos a la autoridad demandada, 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. -----------------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, con fundamento en el artículo 54 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, no se le admiten las pruebas testimoniales ofrecidas en los incisos b) y c) del capítulo de pruebas de la demanda, en virtud de que considerando el sentido en que se expresan los agravios, resulta evidente que los puntos controvertidos como materia de litis versan sobre situaciones de puro derecho, de ahí que dicho medio convictivo resultará ocioso e innecesario. ------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 18 dieciocho de noviembre del año 2014 dos mil catorce, se tuvo al Tesorero por contestando en tiempo y forma legal la demanda, admitiéndosele las pruebas documentales aceptadas a la parte actora en el auto de radicación y la exhibida con su contestación, la que en ese momento se tuvo por desahogadas, así como la presuncional legal y humana en lo que le beneficie; además, en el mismo auto, se cita a las partes a la audiencia de alegatos. ----------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** En fecha 15 quince de diciembre del año 2014 dos mil catorce, a las 11:00 once horas, fue celebrada la audiencia de alegatos prevista en el artículo 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sin la asistencia de las partes. ---------

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

**PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1 fracción II y 3 párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y derivado del acuerdo del Honorable Ayuntamiento de León de fecha 29 veintinueve de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis, por el cual aprobó la creación del Juzgado Tercero Administrativo Municipal de 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, dictado por el Juez Primero Administrativo Municipal, en el que determina que deja de conocer la presente causa administrativa, remitiéndolo a este Juzgado Tercero Administrativo para su prosecución procesal; por lo tanto, este Juzgado resulta competente para tramitar y resolver este proceso, además por impugnarse un acto administrativo emitido por el Tesorero Municipal 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 28 veintiocho de octubre del año 2014 dos mil catorce, 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 la resolución impugnada, lo que fue el día 20 veinte de octubre del año 2014 dos mil catorce, sin que en el presente expediente obre lo contrario. ---------------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** La existencia del acto impugnado se encuentra documentada en autos, con los originales de la notificación de fecha 08 ocho de agosto del año 2014 dos mil catorce, con folio número 1024863 (uno cero dos cuatro ocho seis tres), y el avalúo con número de folio 250369 (dos cinco cero tres seis nueve) relativo a la cuenta predial 01P004733012 (cero uno letra P cero cero cuatro siete tres tres cero uno dos), documentos anteriores que merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 121, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que se trata de documentos públicos, expedidos por un servidor público, en el ejercicio de sus funciones; aunado a la circunstancia de que el Tesorero Municipal, al contestar la demanda, en relación a los hechos, manifestó que fue modificado el valor fiscal del inmueble propiedad del actor.----------------------------------------------------

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

**CUARTO.** 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. ----------------**---------------------------------------------------------**

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

En tal sentido, la autoridad demandada, opone la excepción de falta de acción y carencia de derecho del demandante, con esta excepción la demandada busca que el actor acredite los hechos de su demanda, en forma diversa a la confesión implícita que hiciera de los mismos, mediante la aceptación correspondiente, en tal sentido, traducido a la materia administrativa, se considera que lo que la autoridad demandada hace es una referencia a la carencia o falta de interés jurídico para demandar o inexistencia del acto; sin embargo, esta resolutora determina, en la especie, que la parte actora si cuenta con interés jurídico para impugnar la notificación de fecha 08 ocho de agosto del año 2014 dos mil catorce, con folio 1024863 (uno cero dos cuatro ocho seis tres), y el avalúo folio 250369 (dos cinco cero tres seis nueve) relativo a la cuenta predial 01P004733012 (cero uno letra P cero cero cuatro siete tres tres cero uno dos), al ser actos dirigidos al justiciable por la autoridad demandada y encaminarlos a modificar el valor fiscal del inmueble propiedad de él mismo, en consecuencia de ello es que dichos actos le otorgan interés al justiciable para interponer el presente proceso administrativo. -------------------------------------------

De igual manera, el Tesorero Municipal opone la excepción derivada de los artículos 136, 137 y 138 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, argumentando: “… *toda vez, que el acto que la parte actora pretende impugnar reúne todos y cada uno de los requisitos de los numerales en cita…”* ; dichas manifestaciones se traduce en argumentos tendientes a demostrar la validez del acto impugnado, por tal motivo, será materia de estudio al analizar los conceptos de impugnación hechos valer por la parte actora y determinar en su caso, la legalidad o ilegalidad del acto combatido, atento a que son argumentaciones íntimamente relacionadas con el fondo del negocio. ------------------------------------

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

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

**QUINTO.** En cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, este Juzgado procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo.

De lo expuesto por el actor en su escrito de demanda, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende que en fecha 20 veinte de octubre del año 2014 dos mil catorce, el actor tuvo conocimiento de la notificación de fecha 08 ocho de agosto del año 2014 dos mil catorce, con folio 1024863 (uno cero dos cuatro ocho seis tres), y del avalúo folio 250369 (dos cinco cero tres seis nueve) relativo a la cuenta predial 01P004733012 (cero uno letra P cero cero cuatro siete tres tres cero uno dos), en el cual se le da a conocer la modificación del valor fiscal de dicho inmueble de su propiedad, por la cantidad de $331,798.74 (trescientos treinta y un mil setecientos noventa y ocho 74/100 M/N), actos que el actor considera contrarios a derecho. ---------------------------------------------------------------------------------------------

Así las cosas, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la modificación del valor fiscal contenida en el avaluó folio 250369 (dos cinco cero tres seis nueve) relativo a la cuenta predial 01P004733012 (cero uno Letra P cero cero cuatro siete tres tres cero uno dos) y su notificación de fecha 08 ocho de agosto del año 2014 dos mil catorce, con folio 1024863 (uno cero dos cuatro ocho seis tres), y como pretensión el actor solicita la nulidad de los actos impugnados, que se le reconozca el derecho contemplado en el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, para que se le cobre el impuesto predial conforme al valor del avalúo fiscal anterior. -------------------------------------------------------------

**SEXTO.** Una vez señalada la litis de la presente causa, se procede al análisis del concepto de impugnación. -------------------------------------------------------

Resulta oportuno precisar que este Órgano Jurisdiccional tiene la obligación de realizar el análisis integral de la demanda, asumiendo como un todo los capítulos de prestaciones y de hechos; 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 trabar 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, el estudio de los conceptos de impugnación que hace valer el impetrante se realizará sin que sea necesaria su transcripción, en tanto que ello no constituye un requisito indispensable a efecto de cumplir con el principio de congruencia y exhaustividad de las sentencias, tal como lo refiere la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 2a./J. 58/2010, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta tomo XXXI, mayo de 2010, novena época, página 830 que precisa: -----------------------------------------------------------------------------------------

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

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

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

Bajo tal contexto, y aplicando el principio de mayor consecuencia anulatoria de la resolución impugnada y que pudieran traer mayor beneficio a la parte actora, en concordancia con los principios de congruencia y exhaustividad que deben regir en toda sentencia, con lo que se respeta la garantía de acceso efectivo a la justicia y, en particular, el principio de completitud que éste encierra; quien juzga aprecia que aunque en el escrito de demanda no existe un capítulo de conceptos de impugnación, sin embargo, del apartado de hechos, se desprenden el siguiente agravio: ------------------------------

*“Ahora bien, si por orden de la Tesorería Municipal fue que se realizó el avalúo que se identifica con número de folio 250369, el mismo no cumple con las formalidades que este procedimiento requiere y exige la propia ley, pues se vulnera en mi perjuicio la garantía de legalidad y seguridad jurídica tutelada por el artículo 16 Constitucional, en el que tiene su apoyo el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, al carecer de la debida fundamentación y motivación, ya que jamás existieron órdenes de valuación y/o inspección que me fueran notificadas, vulnerando en mi perjuicio las garantías de legalidad y seguridad jurídica”*

*Pues bajo protesta de decir verdad no conozco alguna orden de valuación, por lo tanto niego conocer el objeto de la misma, esto es, se me deja en completo estado de indefensión al no conocer en que basa la autoridad sus actos, violándose mis derechos fundamentales de audiencia, legalidad y seguridad jurídica, previstas en los artículos 14 y 16 Constitucionales, en los que tiene su apoyo los artículos 161, 164, 165, 168 y 176 todos de la Ley de Hacienda, ya que es un deber de la autoridad realizar la notificación de cualquier acto administrativo, que menoscabe las libertades del gobernado, justificar la procedencia del mismo y los preceptos citados como infringidos.”*

*En el presente caso, no existe orden de valuación que hubiera sido levantada con acta circunstanciada de los hechos ocurridos como lo ordena los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda multicitada […]”*

Por su parte, la autoridad demandada señala:

*“Resulta falso e improcedente el agravio que se contesta, toda vez que contrario a lo que manifiesta el actor, para llegar a la determinación de modificación del valor fiscal del inmueble propiedad del actor se agotaron los requisitos establecidos en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, tal y como se acredita con la documental que fue ofrecida por la parte actora. De igual forma resulta falso e improcedente el agravio que se contesta, toda vez que contrario a lo que manifiesta el actor si existe la orden de valuación misma que fue notificada al promovente, tal y como lo establece el artículo 176 de la Ley de Hacienda […]”*

Con expuesto anteriormente por las partes, quien resuelve determina que lo esgrimido por la parte actora, resultan **FUNDADOS** y suficientes para decretar la nulidad total de los actos impugnados, en atención a los siguientes razonamientos:

En esencia la parte actora señala que se le causa agravio debido a que previo a modificar el valor fiscal del inmueble de su propiedad, no fueron emitidas la orden de avalúo, ni fue llevada a cabo el acta circunstanciada; por su parte la autoridad manifiesta que sí existe orden de avalúo y que se llevó a cabo el procedimiento contemplado en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. Sobre el particular, resulta oportuno hacer referencia lo que señala la Ley de Hacienda en comento, respecto al procedimiento para llevar a cabo la modificación del valor fiscal de inmuebles por parte de la Tesorería Municipal. --------------------------------------------------------

**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 de 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, la práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito y deberá ser practicada por los peritos que ésta designe 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, 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. ----------------------------------------------------------------------------------

En el presente caso, la parte actora tuvo conocimiento de la notificación de fecha 08 ocho de agosto del año 2014 dos mil catorce, con folio 1024863 (uno cero dos cuatro ocho seis tres), en el cual se señala lo siguiente:

“ […] notificamos a usted (es) el resultado del avalúo practicado en el inmueble de su propiedad según copia adjunta y descripción al calce”

CUENTA PREDIAL: 01-P-004733-012

CUENTA CATASTRAL: 06-002-002-001-101

EFECTOS: 2015(1

MOTIVO DE AVALUO: REGULARIZACIÓ

UBICACIÓN DEL PREDIO

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

NUEVO VALOR FISCAL: $331,798.74

CUOTA ANUAL SIG. AÑO: $776.40

CUOTA BIMES. SIG. AÑO: $129.40

PERIODO DE PAGO:2014/06-2014/06

T A S A : .2340

Asimismo, se le adjunta a dicha notificación, el avalúo folio 250369 (dos cinco cero tres seis nueve) relativo a la cuenta predial 01P004733012 (cero uno letra P cero cero cuatro siete tres tres cero uno dos) --------------------------------

De lo documentos anteriores, se desprende que fue modificado el valor fiscal del inmueble con cuenta predial 01P004733012 (cero uno Letra P cero cero cuatro siete tres tres cero uno dos), ubicado en \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, sin embargo, el actor niega lisa y llanamente que le haya sido notificado la orden de avalúo, ni llevado a cabo la visita de inspección, ante tal negativa, de conformidad con lo señalado en el artículo 40 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, las autoridades deberán de probar los hechos que motiven sus actos, en el caso en particular ante la negativa manifiesta del actor, en el sentido de que se haya emitido una orden de avalúo y realizado la visita por parte de peritos, correspondía a la autoridad demandada aportar a la presente causa, las constancias que acrediten fehacientemente que dichos actos se llevaron a cabo, cumpliendo los requisitos señalados en la Ley de Hacienda antes referida, máxime que en la contestación a la demanda, el Tesorero Municipal manifiesta que *“sí existe la orden de valuación misma que fue notificada al promovente”*, no obstante su afirmación no aportó dicha documental, ni acreditó que la misma haya sido notificada al justiciable. -----------------------------------------------------------------------

De lo anterior se sigue que, en caso de que la autoridad incumpla con la carga procesal, como es en el caso concreto, de exhibir la orden de avalúo, la consecuencia será que se tengan por ciertos los hechos narrados por el impugnante; ello según la regla prevista en el artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, a que a la letra dispone: ---------------------------------------------------

***Artículo 47.*** *Los actos administrativos se presumirán legales; sin embargo, las* *autoridades administrativas deberán probar los hechos que los motiven cuando el interesado los niegue lisa y llanamente, a menos que la negativa implique la afirmación de otro hecho.*

Por tanto, si en la especie la autoridad demandada no acreditó que se haya emitido la orden de avalúo y llevado a cabo la inspección por los peritos autorizados, de conformidad a lo señalado por el artículo 176, primer párrafo, y 177, primer párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, que a la letra disponen:

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

**ARTÍCULO** **177.** En la práctica de los avalúos a que se refiere la fracción II del artículo 162 de esta Ley, los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles y se identificarán con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva.

Así las cosas, la demandada para llevar a cabo la actualización del valor fiscal del inmueble propiedad del actor, no llevó a cabo el procedimiento señalado en los artículos 168, 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, por lo que se actualiza la irregularidad prevista en el artículo 302, fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y en los términos de la fracción II del artículo 300 del citado Código, se decreta la nulidad total de la actualización del valor fiscal de la cuenta predial cuenta predial 01P004733012 (cero uno Letra P cero cero cuatro siete tres tres cero uno dos), en tal sentido, y por ser actos derivados, se decreta la nulidad del avalúo folio 250369 (dos cinco cero tres seis nueve) y de la notificación de fecha 08 ocho de agosto del año 2014 dos mil catorce, con folio 1024863 (uno cero dos cuatro ocho seis tres). -----------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** En virtud de que el argumento estudiado resultó fundado y es suficiente para declarar la nulidad total del acto impugnado; resulta innecesario el estudio de otros conceptos de impugnación, 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. --------------------------*

**OCTAVO**. En virtud de haberse decretado la nulidad total de la actualización del valor fiscal de la cuenta predial cuenta predial 01P004733012 (cero uno Letra P cero cero cuatro siete tres tres cero uno dos), así como la nulidad del avalúo folio 250369 (dos cinco cero tres seis nueve) y de la notificación de fecha 08 ocho de agosto del año 2014 dos mil catorce, con folio 1024863 (uno cero dos cuatro ocho seis tres), es procedente lo pretendido por la parte actora, en el sentido de que se pague el impuesto predial conforme a lo establecido en el artículo 168, segundo párrafo de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Guanajuato, por lo que el impuesto predial del inmueble propiedad del justiciable, correspondiente a la cuenta predial 01P004733012 (cero uno Letra P cero cero cuatro siete tres tres cero uno dos), ubicado en la calle \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* deberá calcularse conforme al último valor que se tenga registrado, previo al avalúo que a través del presente proceso fue declarado nulo.----------------------------------------------------------------------------------------------------

Por lo expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 287, 298, 299, 300, fracción II y 302, fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es de resolverse y se: ------------------------------------------------------------

**R E S U E L V E** :

**PRIMERO**. Este Juzgado 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 la **nulidad total** dela actualización del valor fiscal del inmueble con cuenta predial 01P004733012 (cero uno Letra P cero cero cuatro siete tres tres cero uno dos), así como del avalúo folio 250369 (dos cinco cero tres seis nueve) y de la notificación de fecha 08 ocho de agosto del año 2014 dos mil catorce, con folio 1024863 (uno cero dos cuatro ocho seis tres), con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Sexto de esta sentencia. -----------------------------------------------------

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

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

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

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