León, Guanajuato, a 18 dieciocho de mayo del año 2018 dos mil dieciocho.

**V I S T O** para resolver el expediente número **1034/2016-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano **\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*** en su carácter de apoderado 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 08 ocho de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, la parte actora presenta demanda de nulidad señalando como actos impugnados, la actualización del valor fiscal, la determinación del crédito fiscal por concepto de impuesto predial del periodo comprendido del primer bimestre del año 2014 dos mil catorce, al cuarto bimestre del año 2016 dos mil dieciséis, así como el procedimiento administrativo de ejecución, lo anterior, respecto al inmueble ubicado en calle Haciendas El Carmen del fraccionamiento Hacienda del Carmen de esta ciudad de León, Guanajuato, con cuenta predial 02C022356001 (cero dos letra C cero dos dos tres cinco seis cero cero uno), y como autoridades demandadas señala al Tesorero Municipal, Director de Ejecución, Director de Catastro y Director de Impuestos Inmobiliarios y Director General de ingresos, todos ellos del Municipio de León, Guanajuato. -

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 13 trece de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, se requiere a la parte actora, para que dentro del término de 5 cinco días hábiles, complete su escrito de demanda en el sentido de que exhiba un juego de copias de su demanda, así como de los documentos adjuntos a la misma a efecto de correr traslado a las 5 cinco autoridades que señala como demandadas y para el duplicado del expediente. ----------------------------------------

Se le apercibe a la parte actora, para el caso de no dar cumplimiento al requerimiento, se le tendrá por no presentada la demanda. -------------------------

**TERCERO.** Previo cumplimiento al requerimiento formulado por auto de fecha 13 trece de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, por lo que se tiene al licenciado \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, quien se ostenta como apoderado legal de la persona moral denominada \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, promoviendo proceso administrativo, por lo que se admite la demanda contra actos del Tesorero, Director de Ejecución, Director de Catastro, Director de Impuestos Inmobiliarios y Director General de Ingresos, 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, de las cuales se admiten las siguientes: 1. La documental que describe con los incisos del a) al e) del capítulo de pruebas de su escrito de demanda, mismas que adjunta, las que se tiene en ese momento por desahogadas dada su propia naturaleza, 2. La presuncional legal y humana en lo que beneficie al oferente. ---------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** En fecha 25 veinticinco de enero del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a la Directora de Impuestos Inmobiliarios, Director de Catastro, Director de Ejecución, Tesorero y Directora General de Ingresos, por contestando en tiempo y forma legal la demanda, en los términos precisados en los escritos que se proveen, se les tienen por ofrecidas y se les admiten como pruebas a los demandados: 1. La documental que adjuntan a sus escritos de contestación, consistentes en las copias certificadas y certificación de sus nombramientos, pruebas que dada su naturaleza se tiene en ese momento por desahogadas; 2. La presuncional legal y humana en lo que beneficie a lo oferentes. --------------------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, en cuanto a la documental a que hacen referencia con los incisos b), c) d) e) y f), del capítulo de pruebas de sus escritos de contestación, consistente en orden de valuación, avalúo, documento determinante de crédito y dos requerimientos de pago, se requiere a los demandados para que dentro del término de 5 cinco días hábiles, presenten la citada documental, y sus respectivas copias, para estar en posibilidad de correr traslado al actor, así como para el duplicado del expediente, apercibidas que, para el caso de no dar cumplimiento al requerimiento dentro del término señalado, se les tendrá por no ofrecida dicha documental como prueba de su intención. -------------------------

**QUINTO.** Por auto de fecha 07 siete de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, previo a acordar respecto al escrito presentado por el autorizado de las autoridades demandadas, se requiere al promovente, a efecto de que, en el término de tres días, exhiba un juego de copias de su escrito con sus anexos para efecto de correr traslado a la parte actora, en el entendido que de no hacerlo se le tendrá por no presentado su promoción. ----------------------------------

**SEXTO.** Por acuerdo de fecha 15 quince de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene al autorizado de las demandadas, por dando cumplimiento parcial al requerimiento formulado en proveído de fecha 07 siete de febrero del mismo año 2017 dos mil diecisiete, por lo que se les admite a las autoridades demandadas como pruebas de su intención las documentales consistentes en: orden de valuación, avalúo, documento determinante de crédito y dos requerimientos de pago, pruebas que dada su naturaleza, se tienen en ese momento por desahogadas; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ----------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** El día 15 quince de marzo del año 2017 dos mil diecisiete, a las 10:30 diez 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 26 veintiséis de septiembre del mismo año, por el cual el Juzgado Segundo 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 actos administrativos emitidos 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 08 ocho de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, 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, esto es, el 31 treinta y uno de octubre del año 2016 dos mil dieciséis. ------------------------------------------------------

**TERCERO.** Respecto a los actos impugnados, el actor señala que impugna la actualización del valor fiscal, la determinación del crédito fiscal por concepto de impuesto predial del periodo comprendido del primer bimestre del año 2014 dos mil catorce, al cuarto bimestre del año 2016 dos mil dieciséis, así como el procedimiento administrativo de ejecución, lo anterior, respecto del inmueble ubicado en calle Haciendas El Carmen del fraccionamiento Hacienda del Carmen de esta ciudad de León, Guanajuato, con cuenta predial 02C022356001 (cero dos letra C cero dos dos tres cinco seis cero cero uno), luego entonces por lo que corresponde a la actualización del valor fiscal, éste se acredita con la orden de valuación folio 346438 (tres cuatro seis cuatro tres ocho), así como con el avalúo de fecha 09 nueve de diciembre del año 2013 dos mil trece, documentos aportados por las demandadas en copia certificada, por lo que merecen 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; ahora bien, respecto a la determinación del crédito fiscal por concepto de impuesto predial del periodo comprendido del primer bimestre del año 2014 dos mil catorce, al cuarto bimestre del año 2016 dos mil dieciséis y del procedimiento administrativo de ejecución, se acreditan ambos con el oficio número TML/DGI/4626/2014 (Letra T letra M letra L diagonal letra D letra G letra I diagonal cuatro seis dos seis diagonal dos mil catorce), de fecha 14 catorce de mayo del año 2014 dos mil catorce, signado por el Tesorero Municipal, c.p. Roberto Pesquera Vargas, y el Procedimiento Administrativo de ejecución, con el requerimiento de pago de fecha 24 veinticuatro de junio del año 2014 dos mil catorce y 28 veintiocho de septiembre de 2016 dos mil dieciséis; documentos que al ser aportados por las demandadas en copia certificada merecen pleno valor probatorio, 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, así mismo, y respecto al requerimiento de fecha 28 veintiocho de septiembre de 2016 dos mil dieciséis, también aportado a la presente causa por la parte actora en copia al carbón. ---------------------------------------------------------------------------------

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, el ciudadano licenciado \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, promovió el presente proceso administrativo, con el carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas del ente colectivo denominado \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*; lo que acredita con la copia certificada de la escritura pública número 38,322 (treinta y ocho mil trescientos veintidós), de fecha 30 treinta de noviembre del año 2010 dos mil diez, tirada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*Anaya, titular de la Notaría Pública número 94 (noventa y cuatro), en legal ejercicio en esta ciudad de León, Guanajuato; en la cual se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, que otorgó la sociedad denominada \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* en favor, entre otros, del ciudadano \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, por conducto de su apoderado general, señor \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, poder otorgado con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2064 del Código Civil para el Estado de Guanajuato y sus correlativos del Código Civil Federal y de cualquier Estado de la República Mexicana, en que el poder se ejerza. -----------------------------------

La escritura anterior, fue exhibida en copia certificada, (fojas 16 dieciséis a 20 veinte), 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 el ciudadano \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, 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 IV y VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, manifestando al respecto lo siguiente: *“… en razón de que de la demanda y de los documentos se desprende que el documento determinante, requerimiento de pago y los diversos avalúos efectuados se encuentran debidamente fundados y motivados …”*

*Sin pasar por alto que, la parte actora manifiesta bajo protesta de decir verdad que tuvo conocimiento de los hechos el día 31 de octubre de 2016, habiendo transcurrido el término legal de 30 días que establece en artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que debe tener por consentido el acto que impugna…”*

De lo anterior, se desprende, por un lado, que las autoridades demandadas refieren argumentos para defender la legalidad de los actos impugnados, en tal sentido, y considerando que ello implica entrar 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.

Por otro lado, no se actualiza en el presente juicio el consentimiento tácito, ya que el actor se ostenta sabedor de los actos impugnados el día 31 treinta y uno de octubre del año 2016 dos mil dieciséis y la demanda es presentada el día 08 ocho de diciembre del mismo año. Cabe señalar que no obstante que las demandas realizan un cómputo de días para acreditar que se actualiza el consentimiento tácito, éste lo realizan considerando erróneamente que la demanda se interpuso el día jueves 15 quince de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis y no el 8 ocho del mismo mes y año, como jurídicamente aconteció, asimismo en el cómputo realizado, tampoco consideran como día de asueto el día lunes 21 veintiuno de noviembre, por la conmemoración del Día de la Revolución Mexicana, que se celebraba el 20 veinte de noviembre y que por disposición de ley pasó a conmemorarse los lunes cercanos al referido 20 veinte de noviembre. -----------------------------------------------------------------------------

Así las cosas, si el actor se ostenta sabedor de los actos impugnados el 31 treinta y uno de octubre de 2016 dos mil dieciséis, y la demanda se interpone el día 08 ocho de diciembre del mismo año, sólo transcurrieron 25 veinticinco días hábiles, por lo que se encuentra dentro del plazo señalado en el primer párrafo del artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----------------------------------------

Lo anterior, considerando que el día 1 uno de noviembre surte efectos la notificación, iniciando el cómputo el jueves 3 tres de noviembre, viernes 4 cuatro, lunes 7 siete, martes 8 ocho, miércoles 9 nueve, jueves 10 diez, viernes 11 once, lunes 14 catorce, martes 15 quince, miércoles 16 dieciséis, jueves 17 diecisiete, viernes 18 dieciocho, martes 22 veintidós, miércoles 23 veintitrés, jueves 24 veinticuatro, viernes 25 veinticinco, lunes 28 veintiocho, martes 29 veintinueve, miércoles 30 treinta, todos del mes de noviembre, jueves 1 uno, viernes 2 dos, lunes 5 cinco, martes 6 seis, miércoles 7 siete y jueves 8 ocho de diciembre; no se computan los días 2 dos, 5 cinco, 6 seis, 12 doce,13 trece, 19 diecinueve, 20 veinte y 21 veintiuno 26 veintiséis, 27 veintisiete de noviembre, y 3 tres y 4 cuatro de diciembre por ser inhábiles. --------------------------------------

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, la contestación de las autoridades demandadas, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende que en fecha 31 treinta y uno de octubre del año 2016 dos mil dieciséis el actor tiene conocimiento del requerimiento de pago por concepto de impuesto predial, el cual es emitido por el Director de Ejecución, por la cantidad de $248,415.81 (doscientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos quince pesos 81/100 M/N), en dicho requerimiento se determina adeudo que incluye: periodo primer bimestre 2014 dos mil catorce a sexto bimestre 2015 dos mil quince y 1 primer bimestre a 4 cuarto bimestre 2016 dos mil dieciséis, impuesto predial, recargos de predial, gastos de ejecución de impuesto predial y honorarios de avalúo. ---------------------------------

En tal sentido, el actor, acude a impugnar la actualización del valor fiscal y manifiesta desconocer cualquier avalúo practicado a partir del año 2011 dos mil once, al inmueble de su propiedad ubicado en \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, así como la determinación del crédito fiscal, por concepto de impuesto predial y el procedimiento administrativo de ejecución. ----------------------------------------------

Así las cosas, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la modificación del valor fiscal del inmueble, propiedad de \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, así como de la determinación del crédito fiscal y procedimiento administrativo de ejecución por concepto de impuesto predial. ------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** Una vez determinada la litis, se procede a realizar el análisis de los conceptos de impugnación, para lo anterior no resulta necesario su transcripción, así como tampoco de los argumentos vertidos por la autoridad. Lo anterior, de conformidad con 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”.

En tal sentido, una vez analizados los conceptos de impugnación, quien resuelve determina que el señalado como PRIMERO resulta suficiente para decretar la NULIDAD TOTAL de los actos impugnados con base en las siguientes consideraciones; lo anterior, 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.-

*“Causa agravio a mi representada el hecho de que la autoridad haya actualizado arbitrariamente el valor fiscal del inmueble de su propiedad, sin haber cumplido con las formalidades legales del procedimiento administrativo que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, para realizar dicho acto, dejando a mi representada en un total estado de indefensión, al desproveerle de los momentos oportunos para presentar las posibles objeciones que de acuerdo a la ley tiene derecho mi poderdante. […].*

*De los preceptos legales antes apuntados se desprenden las formalidades que se deben seguir para que la autoridad fiscal pueda determinar, modificar o actualizar el valor fiscal de los inmuebles (que servirá de base para el impuesto predial), bajo los siguientes lineamientos entre otros:*

1. *En tanto no exista manifestación del valor por parte del contribuyente, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo.*
2. *[…].*

*Al encuadrarse el caso que nos ocupa dentro de lo anteriormente expuesto, resulta más que evidente que la autoridad fiscal incurrió en omisiones respecto al procedimiento llevado a cabo para determinar o modificar el valor fiscal del inmueble propiedad de mi poderdante, pues fue omisa al realizar conforme a la ley, el o los supuestos avalúos practicados posteriormente al año 2011 dos mil once, además de que, bajo protesta de decir verdad, a mi representada nunca le fue notificado personalmente y mediante acta circunstanciada, ni el resultado de los supuestos avalúos practicados, ni la determinación del impuesto predial, ni requerimiento de pago alguno. Ni tampoco tengo conocimiento de que peritos de la Tesorería Municipal se hayan apersonado en el inmueble en cuestión para la práctica de los supuestos avalúos.”*

*[…].*

*Así mismo causa perjuicio a los intereses de mi poderdante, toda vez que al no haber sido notificado de manera legal el resultado del avalúo, no le dio pauta al propietario del inmueble en mención, de hacer valer lo que a su derecho correspondiera para hacer las aclaraciones de manera pertinente, […].*

Por su parte, las autoridades demandas en relación con el anterior agravio, de manera similar, manifiestan: --------------------------------------------------

*“… en el mes de diciembre del 2013 le fue notificada legalmente a la accionante la orden de valuación, la cual a través del C. \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* quien se idéntico con cedula […], quien manifestó ser empleado de la persona moral demandante, con quien se dejó citatorio el día 4 de diciembre de 2013 para que el día 5 pudiera ser notificado la orden de valuación a través del acta complementaria de notificación a la persona moral en cita, para lo cual el dia 5 de diciembre del 2013, se volvió a entender la diligencia con la misma persona que recibió […]. De la misma manera la orden de valuación y valuación que se adolece la parte actora, se encuentran debidamente fundadas y motivadas, para lo cual me permito acompañar la orden de valuación y avalúo correspondiente […].las que se realizaron a fin de tener una base confiable […]. Permitió a esta autoridad actualizar el padrón inmobiliario, de lo que se desprende que el inmueble propiedad de la parte actora anteriormente en el año 2011 se tenía registrado como un bien inmueble baldío y con la realización de dicho avalúo se desprende que ahora es una bodega, la cual la parte actora en ningún momento habla de las construcciones realizadas a su inmueble incurriendo en una grave violación a lo establecido en el artículo 166 de la Ley de Hacienda […]. Por lo cual esta autoridad se encuentra facultada para llevar a cabo los avalúos respectivos, mismo que fueron notificados en su domicilio fiscal, y en su momento la actora tuvo posibilidad de impugnar, y no lo hizo en el término respectivo fijado para tal efecto […].”*

Así las cosas, y con la finalidad de llevar a cabo el análisis del anterior concepto de impugnación, resulta pertinente hacer referencia a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato: ----------

**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 o en cuanto 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. ----------------------------------------------------------------------------------

En el presente caso, la parte actora manifiesta que tuvo conocimiento del requerimiento de pago por concepto de impuesto predial el 31 treinta y uno de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, requerimiento en el cual señala, se desprende el valor fiscal que la autoridad impuso al inmueble de su propiedad, manifestando, bajo protesta de decir verdad que su representada desconocía totalmente la actualización del valor formulado por la autoridad municipal. --

Por su parte la autoridad demandada argumenta que en el mes de diciembre del año 2013 dos mil trece, le fue notificada legalmente a la actora la orden de valuación, y que tanto dicha orden como el avalúo se encuentran debidamente fundadas y motivadas. Para acreditar lo manifestado por las demandadas anexaron, como prueba de su intención, en copia certificada los siguientes documentos: --------------------------------------------------------------------------

* Avalúo de fecha 9 nueve de diciembre del año 2013 dos mil trece.
* Orden de valuación folio 346438 (tres cuatro seis cuatro tres ocho), de fecha 04 cuatro de diciembre del año 2013 dos mil trece.
* Formato de declaración para el pago del impuesto sobre traslación de dominio y posesión de bienes inmuebles, con sello de Tesorería Municipal, Dirección de Ingresos, León, Gto., de fecha 11 once de septiembre del año 1992 mil novecientos noventa y dos.
* Avalúo fiscal, con sello de Tesorería Municipal solo visible “*15 quince de 1992 mil novecientos noventa y dos”.*
* Oficio TML/DGI/4626/2014 (Letra T letra M letra L diagonal letra D letra G letra I diagonal cuatro seis dos seis diagonal dos mil catorce), que contiene un documento determinante de crédito, de fecha 14 catorce de mayo del año 2014 dos mil catorce.
* Citatorio de fecha 30 treinta de mayo del año 2014 dos mil catorce.
* Acta de notificación de fecha 02 dos de junio del año 2014 dos mil catorce.
* Requerimiento de pago del impuesto predial de fecha 24 veinticuatro de junio de 2014 dos mil catorce.
* Acta circunstanciada de cumplimentación de citatorio de fecha 25 veinticinco de julio del año 2014 dos mil catorce.
* Acta circunstanciada cuando no se encuentra el causante de fecha 24 veinticuatro de julio del año 2014 dos mil catorce.
* Citatorio de fecha 24 de julio del año 2014 dos mil catorce
* Requerimiento de pago del impuesto predial de fecha 28 veintiocho de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis.
* Citatorio de fecha 10 diez de octubre de 2016 dos mil dieciséis.
* Acta circunstanciada del cumplimiento del citatorio

De lo documentos anteriores, se desprende que fue emitida una orden de valuación, con número de folio 346438 (tres cuatro seis cuatro tres ocho), de fecha 04 cuatro de diciembre del año 2013 dos mil trece y que fue realizado el avalúo de fecha 9 nueve de diciembre del año 2013 dos mil trece, en el que se determina como valor fiscal del inmueble propiedad del actor, con cuenta predial 02C022356001 (cero dos letra C cero dos dos tres cinco seis cero cero uno), por la cantidad de $12,937,997.54 (doce millones novecientos treinta y siete mil novecientos noventa y siete pesos 54/100 M/N), sin embargo, el actor señala que la autoridad fiscal incurrió en omisiones respecto al procedimiento llevado a cabo para determinar o modificar el valor fiscal del inmueble propiedad de su poderdante, manifiesta que no le fue notificado personalmente, ni mediante acta circunstanciada, el resultado del avalúo, que no tiene conocimiento de que peritos de la Tesorería Municipal se hayan apersonado en el inmueble en cuestión para la práctica del avalúo. ---------------

Así las cosas, 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, por lo tanto, en el caso en particular y ante la negativa manifiesta del actor, en el sentido de que se no se le notificaron los resultados del avalúo, así como que se haya 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 citada. -------

De igual manera, el actor señala en el capítulo de hechos de su escrito de demanda, precisamente en el número SEXTO, lo siguiente: *“Pues nunca existieron ordenes de valuación, ni notificaciones de las mismas, menos aún cualquier acto de valuación. De igual forma nunca le fueron notificados avalúos posteriores al practicado en el año 2011 dos mil once”*. Sobre lo anterior, las autoridades demandadas señalan que la parte actora tuvo conocimiento desde el año 2013 dos mil trece, a través de la notificación que le fue realizada; más sin embargo, omiten aportar la documental a la que hacen referencia. ----------

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 en primer término que el perito autorizado en la orden de valuación folio 346438 (tres cuatro seis cuatro tres ocho), se presentó tal como se señala en la referida orden de avalúo, a realizar la verificación física del inmueble, levantado el acta circunstanciada, así como también, que los resultados de dicho avalúo le fueron notificados al recurrente, dando con ello cabal cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en sus artículos 176 y 177 que señalan: --------------------------------------------------------------------------------

**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.

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.

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.

Por tanto, si en la especie la autoridad demandada no acreditó que se haya llevado a cabo la inspección por los peritos autorizados y que le fueron notificados los resultados del avalúo a la parte actora, es decir, que 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, en consecuencia es de determinar 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, por lo tanto, resulta procedente decretar la nulidad total de la actualización del valor fiscal de la cuenta predial 02C022356001 (cero dos letra C cero dos dos tres cinco seis cero cero uno), por la cantidad de $12,937,997.54 (doce millones novecientos treinta y siete mil novecientos noventa y siete pesos 54/100 M/N), y por derivar de actos viciados, se decreta la nulidad del Procedimiento Administrativo de Ejecución número de crédito, PR-2016-00927765 (Letra P letra R dos mil dieciséis cero cero nueve dos siete siete seis cinco). ------------------------------------------------------------------------

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 ellas pueden realizar todos los actos tendentes a constatar la realización de un hecho que modifique 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; en razón de lo anterior, resulta evidente que no puede dictarse en este caso una nulidad para efectos. -----------------------------------------------------------------------------------------

**OCTAVO.** En virtud de que el argumento estudiado resultó fundado y es suficiente para declarar la nulidad total de los actos impugnados; 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. --------------------------*

**NOVENO**. Respecto a las pretensiones de la parte actora, la nulidad de los actos o resoluciones impugnadas, se declara que las mismas fueron colmadas. ---------------------------------------------------------------------------------------------

De igual manera la parte actora, en los puntos petitorios de la demanda, solicita se mantenga el valor fiscal anterior a las actuaciones anuladas, por lo que, en virtud de haberse decretado la nulidad total de la actualización del valor fiscal de la cuenta predial cuenta predial 02C022356001 (cero dos Letra C cero dos dos tres cinco seis cero cero uno), y del procedimiento administrativo de ejecución, es de determinar que resulta 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 02C022356001 (cero dos letra C cero dos dos tres cinco seis cero cero uno), 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 02C022356001 (cero dos letra C cero dos dos tres cinco seis cero cero uno), así como del Procedimiento Administrativo de Ejecución llevado a cabo para su cobro, con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Séptimo 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 Noveno. ----------------------------------------------------------------------------

**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. ---