León, Guanajuato, a 20 veinte de julio del año 2018 dos mil dieciocho. . . . . .

**V I S T O** para resolver el expediente número **0172/1erJAM//2018-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta (…) en contra del **TESORERO MUNICIPAL, DE LA DIRECTORA GENERAL DE INGRESOS Y DEL DIRECTOR DE CATASTRO,** todos del Municipio de León, Guanajuato; por ser este el momento procesal oportuno se resuelve; y, . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***Presentación de la demanda.***

**PRIMERO.-** El 22 veintidós de enero del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora presentó el escrito de demanda en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, impugnando la modificación del valor fiscal del inmueble con cuenta predial (…) y el cobro de honorarios de avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***Admisión de la demanda y pruebas.***

**SEGUNDO.-** Por auto de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho, a la actora se le admitió a trámite la demanda, la prueba documental exhibida a la misma, la que por su especial naturaleza se desahogó en ese momento procesal, así como la presuncional legal y humana en lo que le beneficie.

***Contestación de la demanda y admisión de pruebas.***

**TERCERO.-** El 13 trece de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, las autoridades por separado presentaron escrito de contestación a la demanda incoada en su contra; y, por auto del día 16 dieciséis del mismo mes y año, se les tuvo contestando en tiempo y forma legal, admitiéndosele las documentales aceptadas a la parte actora en auto de admisión de la demanda y la exhibida en la contestación, consistentes en sus respectivos nombramientos; y, al Director de Catastro se le admitieron las copias certificadas del proceso de valuación, las que su especial naturaleza se desahogaron en ese momento procesal, así como la presunción legal y humana en lo que le favorezca y previo a acordar sobre la admisión de las pruebas ofrecidas y descritas en los incisos c) y d) del punto 01 uno del capítulo de pruebas, se le requirió para que en el término de 05 cinco días hábiles las exhibiera en original o copia certificada, apercibiéndosele que en caso de incumplimiento se le tendría admitida en copia simple; señalándose además fecha y hora para celebración de audiencia de alegatos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***Regularización del procedimiento.***

**CUARTO.-** Por auto de fecha 27 veintisiete de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, se regularizó el procedimiento para efecto de precisar la fecha y hora en que se celebraría la audiencia de alegatos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***Cumplimiento del requerimiento de la autoridad*.**

**QUINTO.-** El 27 veintisiete de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, el Director de Catastro, presentó una promoción cumpliendo el requerimiento formulado en auto del día 16 dieciséis del mismo mes y año; y, por acuerdo del día 02 dos de marzo de ese año, se le tuvo cumpliendo el referido requerimiento, admitiéndole la documental descrita en los incisos c) y d) del punto 01 uno del capítulo de pruebas de su contestación de demanda, la cual por su especial naturaleza se desahogó en ese momento procesal y a la parte actora se le dio vista por 03 tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera. . . . . . . .

***Ampliación de la demanda.***

**SEXTO.-** El 1º primero de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora presentó escrito de ampliación de demanda; y, por auto del día 06 seis del mismo mes y año, se le tuvo ampliando la demandada y se corrió traslado a las demandadas para que en el término de 07 siete días hábiles la contestaran. . . . . . .

***Contestación a la ampliación de demanda***

***y regularización del procedimiento.***

**SÉPTIMO.-** El 16 dieciséis y 20 veinte de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, las autoridades presentaron promociones; y, por auto del día 22 veintidós del mismo mes y año, se regularizó el procedimiento para el efecto de precisar que la ampliación de demanda solo se admitió a trámite respecto de la Directora General de Ingresos y del Director de Catastro; por otro lado, se tuvo a éstas últimas autoridades contestando la ampliación de demanda incoada en su contra; señalándose además fecha y hora para la celebración de audiencia de alegatos. . . .

***Celebración de la audiencia de alegatos.***

**OCTAVO.-** El 08 ocho de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, a las 12:00 doce 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; por lo que se procede a emitir la sentencia que en derecho corresponde. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***Competencia de éste Juzgado.***

**PRIMERO.-** Que conforme a lo previsto 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, este Juzgado Primero Administrativo Municipal, por razón de turno, es competente para tramitar y resolver este proceso, por impugnarse actos imputados al Tesorero Municipal, a la Directora General de Ingresos y al Director de Catastro, todos ellos del Municipio de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***Personalidad jurídica de la representante de la parte actora.***

**SEGUNDO.-** Que por cuestiones de **ORDEN PÚBLICO** ypor tratarse de un presupuesto procesal, de oficio se estudia la personalidad jurídica (…) que acredita con copia certificada notarialmente del Testimonio de la Escritura Pública(…). .

***Determinación y existencia de los actos impugnados.***

**TERCERO.-** Que analizando en forma integral la demanda, su ampliación y sus anexos, se advierte que la parte actora impugna los siguientes actos: . . . . . . . .

a).- La orden de valuación signada el 23 de junio del año 2017 y su notificación; . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

b).- La visita de inspección al inmueble y avalúo, de fecha 31 de julio del año 2017; . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

c).- El avalúo fiscal de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, que modificó el valor fiscal del inmueble propiedad de su poderdante, con cuenta predial (…), ubicado en (…) esta ciudad; y, . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

d).- El crédito fiscal por la cantidad de $2´339,104.59 (dos millones trescientos treinta y nueve mil ciento cuatro pesos 59/100 moneda nacional), del inmueble con cuenta predial número (…), integrado por las cantidades de $2´176,785.42 (dos millones ciento setenta y seis mil setecientos ochenta y cinco pesos 42/100 moneda nacional), por impuesto predial del periodo que comprende del primer al sexto bimestre de 2018 dos mil dieciocho y $162,319.17 (ciento sesenta y dos mil trescientos diecinueve pesos 17/100 moneda nacional), por horarios honorarios de avalúo (2017/6-2017/6). . . . .

Y, la existencia de los actos impugnados se encuentra acreditad en autos: a) la del primero con la copia certificada por el Secretario del Ayuntamiento de la Orden de Valuación con número de folio (…), de fecha 23 veintitrés de junio del año 2017 dos mil diecisiete, signada por la Directora General de Ingresos; b) la del segundo con la copia certificada por el Secretario del Ayuntamiento del acta circunstanciada de fecha 31 de julio del año 2017; c) la del tercer acto con la copia certificada por el Secretario del Ayuntamiento del Avalúo Fiscal con número de folio (…), de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, signado por el Director de Catastro; y, d) la del cuarto acto con el estado de cuenta del impuesto predial de fecha 04 cuatro de enero del año 2018 dos mil dieciocho y con el reconocimiento implícito que hace cada una de las autoridades fiscales al ofrecerlo como prueba en su contestación sin exhibirla, por ya obrar en autos. . . . .

***Causales de improcedencia.***

**CUARTO.-** Que conforme a lo estipulado por el artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por tratarse de cuestiones de orden público, previamente al estudio del fondo, el Juzgador de oficio o a instancia de parte debe proceder al análisis de las causales de improcedencia previstas en este artículo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

La Directora General de Ingresos y el Director de Catastro aducen que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción VI del citado artículo 261, en virtud de que la primera autoridad externa que no existe acto administrativo irregular emitido por ella; y, la segunda autoridad expresa que emitió el avalúo con las formalidades de ley. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Causal de improcedencia que **NO SE CONFIGURA**, en virtud delo siguiente: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En autos se encuentra acreditada la existencia de los actos imputados a

éstas dos autoridades por las razones expresadas en el considerando que antecede. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

El Tesorero Municipal en la contestación de la demanda aduce que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción VI del artículo 261 precitado, en virtud de que no emitió orden de valuación, resultados de avalúo, ni determinación de crédito. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Causal de improcedencia que **SE CONFIGURA**, en virtud delo siguiente: . .

Cuando la autoridad niega la existencia de los actos impugnados, se le genera al actor la carga procesal probatoria, en consecuencia, debe aportar medios de prueba para desvirtuarla y así demostrar que si existen los actos combatidos. . .

En ese sentido, en autos está acreditado que el Tesorero Municipal no emitió la orden de valuación, el avalúo fiscal, la visita física de inspección al inmueble materia de la valuación, ni la determinación del crédito, en razón de que ninguno de estos actos se encuentra suscrito por esta autoridad, amén de que tampoco existe elemento de convicción alguno del que se desprenda que le haya ordenado a las autoridades demandadas la emisión o ejecución de algunos esos actos, sino que los emitieron de motu proprio, en ejercicio de las facultades que por delegación les concede el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De este modo, respecto del Tesorero Municipal se configura la causal de improcedencia prevista en el pluricitado artículo 261, fracción VI, por inexistencia de los actos impugnados, por ende, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 262, fracción II, del multireferido del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, lo procedente es sobreseer este proceso respecto del Tesorero Municipal. . . . . . . . .

El Director de Catastro, en la contestación de demanda expresa que debido al consentimiento expreso o tácito que realizó la parte actora desde el año 2013 dos mil trece, al momento de la adquisición del inmueble materia de este juicio, tenía conocimiento de la construcción y, en su caso, de la omisión realizada al momento de informar a esta autoridad el acto traslativo de domino respecto a que no había construcción; bajo ese argumento se procede a analizar la causal de improcedencia prevista en la fracción IV del multicitado artículo 261. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

La parte actora en la demanda al respecto expresa que el 04 cuatro de enero de 2018 dos mil dieciocho, al realizar una consulta de forma electrónica al sitio de la página de internet [*www.leon.gob.mx*](http://www.leon.gob.mx)para verificar la cuota anual del impuesto predial para el ejercicio fiscal de 2018 dos mil dieciocho, tuvo conocimiento de la modificación del valor fiscal del inmueble propiedad de su representada; y, niega que a su representada se le haya dado a conocer la orden de valuación, el avalúo fiscal y los resultados del avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

El Director de Catastro a fin de desvirtuar estas negativas, aportó al sumario copias certificadas por el Secretario del Ayuntamiento, de las constancias de las notificaciones de la orden de valuación y del avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

La parte actora en la ampliación de demanda en el punto 3) del mismo capítulo, aduce que la notificación del avalúo fiscal es contraria a los artículos 79 y 81 de la citada Ley de Hacienda, ya que el notificador no se cercioró plenamente de que el domicilio en el que se constituyó, es en el que debió practicar la notificación y no recopiló el testimonio de los vecinos más próximos al inmueble. . . . . . . . . . . . . .

En la especie, **NO SE ACTUALIZA** esta causal de improcedencia, en mérito de que no se consintieron tácitamente los actos impugnados, por las siguientes razones: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

1.- Por la fecha de emisión de los actos impugnados, resulta ilógico que la justiciable haya tenido conocimiento de éstos desde el año 2013 dos mil trece. . . . .

2.- La orden de valuación por su naturaleza como acto del procedimiento de valuación, puede ser impugnada por vicios propios hasta que se notifican los resultados del avalúo, porque es hasta ese momento en que incide en la esfera jurídica del destinatario, aunado a que su emisión no requiere estar precedida de notificación personal, ya que el artículo 177, primer párrafo, de la multireferida Ley de Hacienda, no prevé esa formalidad, pues se limita a exigir que el perito se presente en el inmueble objeto de la valuación en hora y día hábiles, se identifique con la documentación correspondiente y que esa orden se dé a conocer a los ocupantes, entendiéndose por esto que se le entregue un tanto a la persona que atienda la diligencia, para darle seguridad jurídica y exista certidumbre de que el interesado o su representante tuvo conocimiento plenamente del referido mandato, a fin de que esté en aptitud de combatirlo; numeral que lo conducente dispone: . . . .

*“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.*

*…”*

Sobre el particular, no se omite precisar que para el caso de predios rústicos o baldíos, sí es menester notificarle al propietario poseedor del inmueble materia de la valuación la práctica de la visita física al predio, indicándole el día y la hora en que se llevará a cabo y el nombre del perito que la ejecutará, para que de considerarlo conveniente asista a la misma; notificación que se ordenará y practicará en el domicilio fiscal registrado ante la autoridad fiscal municipal, esto debe proveerlo la autoridad para darle seguridad jurídica al contribuyente, para que tenga conocimiento del inicio del procedimiento de valuación y una vez notificados los resultados del avalúo esté en condiciones de impugnarlos. . . . . . . . . . . . . . . . . .

3.- La parte actora en la demanda niega lisa y llanamente que se le hayan notificado los resultados del avalúo y el Director de Catastro exhibe constancias relativas a la notificación del avalúo, a fin de desvirtuar esta negativa. . . . . . . . . . . .

Para acreditar la legalidad de esa notificación aportó a este juicio el acta circunstanciada, levantada el 24 veinticuatro de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, en la que se hace constar que el notificador se constituye en (…), para practicar la diligencia de la primera búsqueda y que requirió la presencia de la persona moral (…) y al no encontrarla le dejó citatorio para que esperara al notificador el día 27 veintisiete del mismo mes y año, a la 14:00 catorce horas; y, también exhibió el citatorio de la misma fecha, dejándolo en poder de la persona que atendió la diligencia. . . . . . . . .

A su vez, aportó elacta circunstanciada de cumplimentación de citatorio relativa a la segunda búsqueda de la notificación del avalúo, levantada en fecha 27 veintisiete de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, en la que el notificador hace constar, que se constituyó en el mismo domicilio a la hora señalada en la diligencia del día anterior, que requirió la presencia de la persona moral (…) y que al no encontrarla entendió la diligencia con (…), a quien le notificó el avalúo. . .

Analizando las constancias de las diligencias relativas a la primera y segunda búsqueda, así como a las de la notificación a través de la cual se da a conocer el avalúo combatido, se advierte que le asiste la razón a la parte actora, toda vez que no se practicaron conforme a las formalidades exigidas por el artículo 81 de la multicitada Ley de Hacienda para los Municipios, numeral que establece: . .

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

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

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

*De las diligencias en que conste la notificación o cita, el notificador levantará acta*

*circunstanciada, por escrito.”*

Conforme a este numeral en la práctica de las notificaciones personales, el notificador debe observar las siguientes formalidades: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

1.- Elaborará un acta en la que, en primer término, registrará que se cercioró si en el domicilio donde se constituyó para realizar la notificación, vive o tiene su domicilio la persona que debe ser notificada y, después de ello, practicará la diligencia, de todo lo cual asentará razón; . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

2.- La practicará con la persona que deba ser notificada o su representante legal, considerando que si a la primera búsqueda no encontrara a quien deba ser notificado, dejará citatorio para que a hora fija del día siguiente lo espere en la casa designada, y en caso de que no espera, la notificación se practicará a quien se encuentre en el domicilio o en su defecto con su vecino más cercano; . . . . . . . . . . .

3.- Hará constar que se hizo entrega al notificado o a la persona con quien se entiende la diligencia, el documento a notificar; y, . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

4.- Levantará un acta circunstanciada, por escrito, de la diligencia de la notificación o cita. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así, tenemos que en las actas relativas a la primera y segunda búsquedas el notificador no registró que realizó un previo cercioramiento de que en el inmueble donde se constituyó era domicilio de la persona moral actora, pues no expresa cómo se percató de que en ese domicilio era posible localizar al contribuyente, de ahí resulta, que antes de solicitar la presencia del destinatario del avalúo impugnado debió preguntar a los vecinos más próximos le informaran si ese domicilio era de la persona moral justiciable, asentando las razones que permitan establecer que corroboró ese dicho, o bien, preguntarle a la persona que atendió la diligencia si ese era el domicilio del destinatario de la notificación del avalúo que nos ocupa y si ahí se podía localizar, dado que la placa de la calle y el número de la casa no son suficientes para determinar que en ese el domicilio se localiza a la parte actora. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior es así, en virtud de que en la especie se debe tener certeza de que en la casa donde se constituyó el notificador podía localizarse a la persona que debía notificarse, porque éste se presentó en el inmueble (…) de esta ciudad, dado que en la orden de valuación y en la Declaración para el pago del Impuesto de Traslación de Dominio que obra en el sumario, se advierte que la persona moral actora tiene su domicilio en (…) esta ciudad; por ende, es indispensable el cercioramiento previo de que en el domicilio, donde se realizó la notificación, pertenecía y era localizable la destinataria del avalúo, por consiguiente, con esta omisión se violó en perjuicio de la parte actora el artículos 81 de la multireferida Ley de Hacienda, lo que acarrea la ilegalidad de la notificación. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo expuesto con antelación, pone de manifiesto que no se desvirtúa la negativa lisa y llana que realiza la parte actora en el sentido de que no se le notificaron los resultados del avalúo y estimando que en autos no obra medio de prueba que demuestre que tuvo conocimiento antes del 04 cuatro de enero de 2018 dos mil dieciocho, entonces no consintió tácitamente los actos combatidos, ya que la demanda fue presentada el día 22 veintidós de ese mes y año, esto es, dentro del plazo que establece el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los municipios de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . .

Ante la inoperancia de las causales de improcedencia analizadas y estimando que de autos se advierte que no se actualiza ninguna otra de las previstas en el citado artículo 261, por tanto, lo procedente es entrar al estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda y en su ampliación misma. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***Análisis del punto 1 del*** ***único concepto***

***de impugnación de la ampliación.***

**QUINTO.-** En el punto 1, inciso A), del único concepto de impugnación de la ampliación de demanda, la parte actora expresa los siguientes argumentos: . . . . . .

1.- Que en la orden de valuación (…) de fecha 27 veintisiete de junio de 2017, signada por la Directora General de Ingresos, se omitió asentar la motivación, al no expresar las circunstancias especiales, las razones particulares o las causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para emitirla, siendo necesario que exista adecuación entre los motivos aducidos por la autoridad y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto, se configure la hipótesis normativa; y,.

2.- Que la autoridad fiscal omite expresar 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 Ley de Hacienda, y en su caso, mencionar cuál es el aplicable al caso en concreto. . . . . . .

En tanto, la Directora General de Ingresos en la contestación a la ampliación de la demanda en esencia expresa los siguientes argumentos: . . . . . . . . . . . . . . . . .

1.- Que la orden de valuación impugnada se emitió conforme a las atribuciones contenidas en el artículo 54, fracción XXVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato; y, . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

2.- Que la orden de valuación impugnada se encuentra debidamente fundada y motivada, ya que contiene los elementos necesarios con los que la contribuyente tuvo conocimiento tanto del fundamento legal como del motivo de la orden de valuación, conforme a las formalidades establecidas en la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato y a la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato para el Ejercicio fiscal 2017. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Es **FUNDADO** este concepto de impugnación, en mérito de las razones lógicas y jurídicas siguientes: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En principio, es importante señalar que de las constancias del sumario se advierte que el 07 siete de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, se practicó un avalúo al inmueble registrado bajo la cuenta predial (…), que le fijó el valor fiscal de $4´317,965.55 (cuatro millones trescientos diecisiete mil novecientos sesenta y cinco pesos 55/100 moneda nacional), según se demuestra con la impresión del estado de cuenta, de fecha 04 cuatro de agosto de 2017 dos mil diecisiete; y, el 02 dos de agosto de ese año, se realizó otro avalúo al mismo inmueble que le fijó un valor fiscal de $261’645,443.36 (doscientos sesenta y un millones seiscientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos 36/100 moneda nacional), lo que se acredita con la copia certificada por el Secretario del Ayuntamiento de León, Guanajuato, del avalúo con número de folio (…); por tanto, en el sumario se encuentra acreditado que con el avalúo impugnado se modificó el valor fiscal del inmueble precitado. . . . . . . . . . . . .

En segundo lugar, se impone señalar, que los artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 137, fracción VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 4 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, constriñen a las autoridades Municipales a fundar y motivar sus actos; y, por fundar el acto fiscal, se entiende señalar con precisión el o los preceptos legales y el nombre del Ordenamiento Legal aplicable al caso concreto, cuando el artículo se integre con fracciones, incisos o párrafos, la autoridad demandada se encuentra constreñida a indicar la fracción, inciso o párrafo que resulte aplicable; y, por motivarlo se entiende expresar en forma pormenorizada las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que haya tenido en consideración la autoridad fiscal para la emisión del acto, esto es, señalar el por qué en el caso se ha realizado el supuesto de hecho que condiciona la aplicación del o los preceptos legales invocados como apoyo legal; de este modo, se tutela a favor de la justiciable, el derecho fundamental de la debida fundamentación y motivación. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En ese orden de ideas y analizando minuciosamente la orden de valuación impugnada, se advierte que se encuentra fundada, en virtud de que invoca como apoyo legal, entre otros, los artículos 162, fracción II y IV y 168, segundo párrafo, de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato, los que en lo conducente disponen: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

*I.- …*

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

*III.- …*

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

*“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.*

*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.*

*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.*

*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.”*

Sin embargo, la orden de valuación se encuentra insuficientemente motivada, toda vez que el argumento sustancial que le sirve de apoyo es en el siguiente sentido: “*A efecto de mantener el padrón inmobiliario actualizado y contar con una base confiable para la determinación de los impuestos inmobiliarios, así como verificar el cumplimiento a las disposiciones legales aplicables… se emite la*

*presente orden de valuación…”. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .* . . . . . . . . .

Como puede advertirse, la autoridad fiscal omitió expresar las circunstancias de hecho y las razones inmediatas que hacen aplicable al caso concreto el citado artículo 168, párrafo segundo, invocado como fundamento legal en la orden de valuación que nos ocupa ahora, en virtud de que en su objeto se omite expresar los motivos o causas inmediatas por las cuales debe practicarse el avaluó del inmueble propiedad de la justiciable, pues, dejó de indicar por qué el valor fiscal de ese bien puede ser modificado, esto es en otra palabras, no señaló expresamente en cuál de las hipótesis jurídicas previstas en el referido precepto se incluye la situación de la persona moral actora. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo apuntado es así, porque el artículo 168 establece 4 cuatro hipótesis en las que podrá ser modificado el valor fiscal de los inmuebles: a) por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes; b) por la producción de un cambio en cuanto al nombre del contribuyente o a las características del inmueble; c) por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas o con la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras; y, d) no habiendo alguna de las causas anteriores, el valor podrá modificarse por avalúo, cuya vigencia será de dos años, por ello, entre la elaboración de cada avalúo, se requiere cuando menos el transcurso de dos años. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De esta forma, la orden de valuación constituye la primera base fundamental del procedimiento de valuación, que termina con la notificación formal de los resultados del avalúo; de ahí resulta que en éste primer acto se debe justificar la causa legal de ese procedimiento, toda vez que el Tesorero Municipal o quien tenga delegada esa atribución debe ordenar en forma escrita la práctica de todo avalúo en los casos que establece la citada Ley de Hacienda para los Municipios, según lo dispone en su artículo 176, acápite primero. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En ese orden de ideas, la orden de valuación impugnada carece de una debida motivación, dado que en su objeto no se precisa por cual hipótesis jurídica se ordenó la práctica del avalúo que actualizó el valor fiscal del inmueble ubicado en (…) esta ciudad, registrado bajo la cuenta predial (…); y, a pesar de esa omisión, en la especie, de autos se desprende que no se actualiza ninguna de las hipótesis establecidas en el artículo 168 de la multireferida Ley de Hacienda, toda vez que se descarta que el valor fiscal del inmueble se haya modificado a causa de una manifestación del valor del inmueble por parte del contribuyente; por un cambio del nombre del contribuyente o en las características del inmueble; por alguna circunstancia que origino la alteración de su valor a causa de la ejecución de obras públicas o por la reconstrucción o rehabilitación de esas obras; o bien, por avalúo. .

Así las cosas, no se justifica ninguna de las hipótesis contempladas en el pluricitado artículo 168; ya que no era posible actualizar el valor fiscal del inmueble, por avalúo ordenado por la autoridad fiscal Municipal con motivo del último supuesto jurídico, porque aún no habían transcurrieron dos años entre el avaluó realizado el 17 diecisiete de noviembre de 2016 dos mil dieciséis y el avalúo practicado el 02 dos de agosto de 2017 dos mil diecisiete, de este modo, para que la autoridad justifique la última hipostasis jurídica indicada en supralíneas, es menester que demuestre el trascurso de ese lapso de tiempo y, al no ser así, la orden de avaluación se encuentra carente de una debida motivación, por consecuencia, está afectada de ilegalidad. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***Análisis del punto 2 del*** ***único concepto***

***de impugnación de la ampliación.***

**SEXTO.-** En el punto 2, inciso a), del único concepto de impugnación de la ampliación de demanda, la parte actora en lo toral expresa los siguientes argumentos: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En el acta circunstanciada de fecha 31 de julio de 2017 (visita de inspección) se desprenden, entre otros, los siguientes vicios que la invalidan: . . . . . . . . . . . . . .

1.- En el inciso b) denominado inconsistencias en el desahogo de la visita de inspección, expresa que en el acta circunstanciada el perito omite asentar con quien atendió la diligencia y no refiere haber requerido la presencia de su

representada o persona facultada para atender la diligencia; . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

2.- En el inciso c) denominado testigos aduce que conforme a lo establecido por el artículo 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato, debió testificarse el acta ante dos testigos, situación que no aconteció en el caso que nos ocupa. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

3.- En el inciso d) denominado inspección al inmueble aduce que el perito asignado, al supuestamente constituirse en el domicilio sujeto a visita para llevar a cabo la inspección, omitió asentar que realizó la inspección y que recabó datos de prueba que sirvieron de base para determinar el nuevo valor fiscal, limitándose a asentar “me constituí en el domicilio, encontrando deshabitado, por lo que procedo a realizar avalúo por elementos disponibles por el art. 162 fracc. IV de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Gto.”; además, de las constancias exhibidas por las demandadas no se advierten cuáles son los elementos recabados por el perito. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

La autoridad en la contestación a la ampliación de la demanda alega que no causa agravio alguno a la parte actora, en cuanto al punto A) análisis de las ilegalidades, a cada una de las actuaciones impugnadas, a los incisos 1) orden de valuación y su notificación, 2) acta circunstanciada (visita de inspección), 3) avalúo y su notificación; y, al punto B) integridad del proceso de valuación del inmueble. . .

Es **FUNDADO** este concepto de impugnación, en mérito de las razones lógicas y jurídicas siguientes: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En efecto, el acta relativa a la visita física al inmueble materia de la valuación presenta algunas inconsistencia que constituyen vicios que afectan su validez, en virtud de que el notificador no asentó que solicitó la presencia del representante legal de la actora, pues sólo se limitó a pedir la presencia de la persona moral y tampoco hace constar que se constituyó en al área construida de la propiedad, por consiguiente, no requirió la presencia de los ocupantes del inmueble, dado que en el avalúo se expresa que tiene la superficie de 150.00 m2 ciento cincuenta metros cuadrados de construcción y no especifica que el perito se presentó en esa área y pidió la presencia de los ocupantes para que atendieran la diligencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De igual manera, el perito designado no establece por qué razones el domicilio se encontraba deshabitado, pues como quedó apuntado, no expresó que se constituyó en el área construida, ni los motivos por los que se dio la oposición a la práctica de la inspección, porque de las constancias que integran el sumario, no se advierte que se haya dado a conocer el día y hora en que se practicaría esa visita al inmueble, para que el representante legal de la persona moral impetrante o los ocupantes del inmueble, esperaran al notificador, lo anterior es así, en razón de que en el acta respectiva se limita a expresar: *“me constituí en el domicilio, encontrando deshabitado, por lo que procedo a realizar avalúo por elementos disponibles por el art. 162 fracc. IV de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Gto.”* . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En los aspectos indicados en los párrafos que anteceden, no se encuentra circunstanciada el acta relativa a la visita física del inmueble objeto de la valuación, exigencia prevista en el citado artículo 177. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por otro lado y en cuanto a la designación de los testigos, cabe precisar que el segundo párrafo del artículo 177 de la pluricitada Ley de Hacienda para los Municipios, exige la designación de dos testigos y, es el caso, que en el acta se nombró un sólo testigo, lo que a carrerea su ilegalidad; además, el perito no informó al Tesorero Municipal lo acontecido el día de la visita para que procediera a imponer la sanción que en derecho procedía, sino que motu proprio procedió a usar medios o técnicas fotogramétricas, en términos del artículo 162 fracción IV de la misma Ley de Hacienda, cuando correspondía a la autoridad fiscal municipal calificar la oposición, imponer la sanción que corresponda y, en su caso, ordenar la práctica del avalúo mediante el usos de medios o técnicas fotogramétricas. . . . . . . .

De lo expuesto se sigue, que la falta de circunstanciación del acta relativa a la visita física del inmueble objeto de la valuación y la designación de un solo testigo, constituyen omisiones que acarrean la ilegalidad de la visita practicada el

día 31 treinta y uno de julio del año 2017 dos mil diecisiete. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En mérito de lo expresado, en la orden de valuación impugnada no se satisface el requisito de motivación, por lo que no cumple con el elementos de validez contemplados en la fracción VI del artículo 137, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y, en la visita física del inmueble objeto de la valuación no se cumplieron las exigencias contempladas en el artículo 177, por tanto, carece del elementos de validez contemplado en la fracción VIII de dicho artículo 137. . . . . . . .

De esta manera, se actualiza la causal de ilegalidad establecida en el artículo 302, fracción II, del mismo Código, circunstancia irregular que afecta de manera directa e inmediata la esfera jurídica de la parte actora, violándose en su perjuicio el derecho humano de legalidad, reconocido en los artículos 16, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 137, fracción VI, del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa y 4 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En consecuencia, la debida motivación, constituye un elemento básico del derecho humano de legalidad en sentido amplio, que es la esencia del régimen jurídico de todo Estado de Derecho, apoyado en el principio de legalidad **-**las autoridades sólo pueden hacer lo que la ley les permite**-**, por ende, con fundamento en el artículo 300, fracción II, del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, lo procedente es declarar la **NULIDAD LISA Y LLANA** de la orden de valuación con número de folio 127106-17, de fecha 23 veintitrés de junio del año 2017 dos mil diecisiete, suscrita por la Directora General de Ingresos y de la visita de inspección al inmueble, levantada en fecha 31 treinta y uno de julio del año 2017 dos mil diecisiete, por el perito autorizado, así como de todos sus actos consecuentes. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Dentro de los actos consecuentes se encuentran los siguientes: a).- El Avalúo Fiscal con folio número (…), de fecha 02 dos de agosto de 2017 dos mil diecisiete, que modificó el valor fiscal del inmueble ubicado en calle Campestre 0 cero, colonia (pro) Cerro Gordo, de esta ciudad, con cuenta predial (…); y, b).- El crédito fiscal por la cantidad de $2´339,104.59 (dos millones trescientos treinta y nueve mil ciento cuatro pesos 59/100 moneda nacional), que se hace constar en el estado de cuenta, de fecha 04 cuatro de enero de 2018 dos mil dieciocho, integrado por $2,176,785.42 (dos millones ciento setenta y seis mil setecientos ochenta y cinco pesos 42/100 moneda nacional), por impuesto predial del ejercicio fiscal de 2018 dos mil dieciocho y $162,319.17 (ciento sesenta y dos mil trescientos diecinueve pesos 17/100 moneda nacional) por honorarios de avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Po último, en cuanto a la solicitud del reconocimiento del derecho amparado por una norma jurídica, en el sentido de que se determine y liquide el impuesto predial para el ejercicio fiscal, conforme se venía pagando antes de la realización del avalúo impugnado, resulta procedente su pretensión, en razón de lo siguiente: .

Ante la declaración de nulidad de los actos impugnados y estimando que de acuerdo a lo señalado por el artículo 143, párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, esa declaración de nulidad produce efectos retroactivos, esto es, vuelve las cosas al estado en que se encontraban antes de la violación; en el proceso el Juzgador se encuentra constreñido a restituir al actor en el pleno goce de sus derechos vulnerados con la emisión de los actos impugnados, es decir, a declarar en la sentencia el restablecimiento de la situación que prevalecía antes de la violación, ya que este acto jurisdiccional por su naturaleza, es el instrumento jurídico para restituir al gobernado en el pleno goce de sus derechos subjetivos administrativos violados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En tal virtud, se reconoce al actor el derecho amparado por el párrafo tercero del artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, el que consiste, en que en tanto se practica el nuevo avalúo que actualizará el valor fiscal del inmueble que nos ocupa, la base del impuesto predial seguirá siendo el valor fiscal registrado y fijado en el avalúo anterior, por tanto, al declararse la nulidad del avalúo que fija el valor que constituye la base gravable del impuesto predial, entonces, lo apegado a derecho, conforme al numeral en comento, es que la autoridad fiscal competente proceda a determinar y liquidar el impuesto predial por los periodos ya sean bimestrales o anuales que se deban pagar, aplicando como base del impuesto predial el valor fiscal anterior registrado al impugnado en este proceso. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***Estudio innecesario de los demás conceptos de impugnación.***

**SÉPTIMO.-** Que la argumentación analizada en el considerando que antecede, es suficiente para declarar la nulidad de los actos impugnados, por lo que resulta innecesario el estudio de los demás conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda y su ampliación, toda vez que de proceder alguno de estos en nada variaría el sentido de esta sentencia. Al respecto resulta ilustrativo como criterio orientador el sostenido en la tesis que a la letra dice: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

*“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN, ESTUDIO INNECESARIO DE LOS.- Si al examinar los conceptos de violación invocados en la demanda de amparo resulta fundado uno de estos y el mismo es suficiente para otorgar al peticionario de garantías la protección y el amparo de la justicia federal, resulta innecesario el estudio de los demás motivos de queja”.* Tercera Sala, Séptima época, Volumen 157-162. Cuarta Parte, visible a página 32.

Por lo expuesto y además con fundamento en los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato en vigor; 1 fracción II, 3 párrafo segundo, 287, 298, 299, 300 fracciones II y V, y 302 fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se **RESUELVE:** . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**PRIMERO.-** Este Juzgado Primero Administrativo Municipal, por razón de turno, resultó competente para tramitar y resolver el este proceso. . . . . . . . . . . . . . .

**SEGUNDO.-** Se declara la **NULIDAD LISA Y LLANA** de la Orden de Valuación de con número de folio (…), de fecha 23 veintitrés de junio del año 2017 dos mil diecisiete, suscrita por la Directora General de Ingresos; de la visita de inspección al inmueble, levantada en fecha 31 treinta y uno de julio del año 2017 dos mil diecisiete, por el perito autorizado; y, de todos sus actos consecuentes dentro de los que se encuentran: a) el Avalúo Fiscal con folio número (…), de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete; y, b) el crédito fiscal por la cantidad de $2´339,104.59 (dos millones trescientos treinta y nueve mil ciento cuatro pesos 59/100 moneda nacional), integrado por $2,176,785.42 (dos millones ciento setenta y seis mil setecientos ochenta y cinco pesos 42/100 moneda nacional), por impuesto predial del ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho y $162,319.17 (ciento sesenta y dos mil trescientos diecinueve pesos 17/100 moneda nacional) por honorarios de avalúo; lo anterior, por las razones lógicas y jurídicas expuestas en los considerandos quinto y sexto de este fallo. . . . .

**TERCERO.-** Se reconoce a la parte actora el derecho amparado en el artículo 168, párrafo tercero, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, para que la autoridad fiscal competente determine y liquide el impuesto predial por el periodo que se deba pagar, tomando como base de dicha contribución el valor fiscal anterior al anulado, en tanto se emite el nuevo valor fiscal; por las razones lógicas y jurídicas expuestas en la parte final del sexto considerando de esta sentencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**CUARTO.-** En su oportunidad, ordénese el archivo este expediente, como asunto totalmente concluido y dese de baja en el Libro de Registros de este Juzgado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**QUINTO.-** Notifíquese a la autoridad demandada por oficio y a la parte actora personalmente en el domicilio señalado en autos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así lo resolvió y firma, en 5 cinco tantos, el **LICENCIADO ELIVERIO GARCÍA MONZÓN,** Juez Titular del Juzgado Primero Administrativo Municipal de León, Guanajuato, quien actúa asistido en forma legal con la **LICENCIADA MA. TERESA ALFÉREZ RODRÍGUEZ,** Secretaria de Estudio y Cuenta**.- que da fe**. . . .