León, Guanajuato, a 12 doce de julio del año 2018 dos mil dieciocho. ---

**V I S T O** para resolver el expediente número **0096/3erJAM/2017-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano **(.....);** 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 01 primero de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como actos impugnados: a) La orden dictada para la práctica del avalúo respecto al inmueble ubicado en calle (.....), registrado bajo cuenta predial 01AC02137001 (cero uno Letra A letra C cero dos uno tres siete cero cero uno); b) El avalúo practicado en fecha 17 diecisiete de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis y c) La determinación en cantidad líquida del crédito fiscal que se hace constar en el estado de cuenta; y como autoridad demandada a la Tesorería Municipal del Municipio de León, Guanajuato. ----------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 03 tres de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, a la parte actora se le admitió a trámite la demanda en contra de la Tesorería Municipal, 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: La documental que describe con los incisos a) y b), del capítulo de pruebas de su escrito de demanda, mismas que adjunta las que por su especial naturaleza en ese momento se tuvieron por desahogadas. ------------

Respecto a la SUSPENSIÓN del acto impugnado, se concede para el efecto de que se mantengan las cosas en el estado en que se encuentran, por lo que la autoridad demandad deberá abstenerse de iniciar el procedimiento administrativo de ejecución para el cobro del impuesto predial, hasta en tanto se dicte resolución definitiva en la presente causa administrativa. ----------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 24 veinticuatro de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene al Tesorero Municipal por contestando en tiempo y forma legal la demanda, se le tiene por ofrecidas y se le admiten como pruebas: 1. La documental admitida al actor, así como la que adjuntan a su escrito de contestación consistente en la certificación de su nombramiento, avalúo de fecha 17 diecisiete de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis y orden de valuación de fecha 09 nueve del mismo mes y año, pruebas que dada su naturaleza en ese momento se tuvieron por desahogadas; 2. La presuncional legal y humana, en lo que beneficie a los oferentes; en el mismo auto se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ------------------------

**CUARTO.** Por auto de fecha 13 trece de marzo del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a la parte actora por ampliando en tiempo y forma la demanda, por lo que se ordena correr traslado a la autoridad demandada, para que en el término de 7 siete días hábiles siguientes al en que surta efectos la notificación del acuerdo, de contestación a la ampliación a la demanda, apercibida que de no hacerlo se tendrán por ciertos los hechos que la parte actora le atribuye, salvo que por los medios de prueba rendidos o por hechos notorios resulten desvirtuados. ----------------------------------------------------------------

**QUINTO.** En fecha 29 veintinueve de marzo del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene al Tesorero Municipal por contestando en tiempo y forma legal, la ampliación de la demanda, se tiene por ofrecidas y se le admiten como pruebas al demando la documental admitida en proveído de fecha 24 veinticuatro de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, así como la que adjunta al escrito de cuenta, consistente en copia certificada de la notificación de fecha 18 dieciocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, pruebas que dada su naturaleza, se tiene en ese momento por desahogadas; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. -----------------------------------------

**SEXTO.** El 04 cuatro de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, a las 10:00 diez 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, haciéndose constar que no se formularon alegatos.

**SÉPTIMO.** Por acuerdo de fecha 26 veintiséis de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, el Juzgado Segundo Administrativo deja de conocer de la presente causa, y lo remite a este Juzgado Tercero Administrativo para su prosecución procesal. -----------------------------------------------------------------------------

**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 y lo remite a este Juzgado Tercero Administrativo para su prosecución procesal y correspondiente resolución; por lo tanto, este Juzgado resulta competente para tramitar y resolver este proceso, además por impugnarse un acto administrativo emitido por el Tesorero Municipal del Municipio de León, Guanajuato. -----------------------------

**SEGUNDO.** El presente proceso administrativo fue promovido oportunamente, conforme a lo establecido en el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, toda vez que la demanda fue presentada el día 01 primero de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, por lo que se encuentra dentro del término de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el demandante se ostenta sabedor de la resolución impugnada, lo que fue el día 18 dieciocho de enero del mismo año 2017 dos mil diecisiete, lo anterior no obstante que la demandada adjunta a su escrito de contestación de ampliación a la demanda, notificación realizada en fecha 08 ocho de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, ya que, sin entrar al análisis de la legalidad de dicho documento, el actor se encontraba dentro de los 30 treinta días previsto en el referido artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa. ------------------------

**TERCERO.** De lo expuesto por el actor se desprende que impugna la orden para la práctica del avalúo respecto al inmueble ubicado en calle (.....), registrado bajo la cuenta predial 01AC02137001 (cero uno Letra A letra C cero dos uno tres siete cero cero uno); así como el avalúo practicado en fecha 17 diecisiete de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis y la determinación en cantidad líquida del crédito fiscal que se hace constar en el estado de cuenta, actos anteriores que fueron acreditados con el original de la orden de avalúo y avaluó, aportados a la causa por el Tesorero Municipal, así como con el original del documento denominado Estado de Cuenta *“Predial 2017 dos mil diecisiete”*; este último adjuntado por el actor a su escrito de demanda, documentos que merece valor probatorio pleno, de conformidad a lo señalado en los artículos 78, 117, 121 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; así mismo, lo actos impugnados se acreditan con la afirmación que hace el Tesorero Municipal sobre su emisión. --------------------------------------

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

**CUARTO.** Por ser de examen preferente y de orden público, se analiza si se actualiza alguna de las causales de improcedencia o sobreseimiento previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que de actualizarse alguna, podría imposibilitar el pronunciamiento por parte de este órgano jurisdiccional sobre el fondo de la controversia planteada. ----------------**-**

En tal contexto, se aprecia que la autoridad demandada argumenta que se actualiza las causales de improcedencia previstas en la fracción I y VI del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y Los Municipios de Guanajuato, lo anterior porque a su juicio no se afecta la esfera jurídica de la parte actora, puesto que actuó conforme a las *“facultades que claramente se encuentran consignadas en la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Guanajuato”. ---------------------------------------------------------------------*

Así las cosas, respecto a la primera causal de improcedencia referida por las autoridades, regulada en el artículo 261, fracción I del referido código, NO SE ACTUALIZA, al establecer la misma lo siguiente: ---------------------------------

**Artículo 261.** El proceso administrativo es improcedente contra actos o resoluciones:

1. Que no afecten los intereses jurídicos del actor;

En el mismo sentido la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia 1a./J. 168/2007, ha definido al interés jurídico de acuerdo a lo siguiente: -----------------------------------------------------------

**INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS.** El artículo 4o. de la Ley de Amparo contempla, para la procedencia del juicio de garantías, que el acto reclamado cause un perjuicio a la persona física o moral que se estime afectada, lo que ocurre cuando ese acto lesiona sus intereses jurídicos, en su persona o en su patrimonio, y que de manera concomitante es lo que provoca la génesis de la acción constitucional. Así, como la tutela del derecho sólo comprende a bienes jurídicos reales y objetivos, las afectaciones deben igualmente ser susceptibles de apreciarse en forma objetiva para que puedan constituir un perjuicio, teniendo en cuenta que el interés jurídico debe acreditarse en forma fehaciente y no inferirse con base en presunciones; de modo que la naturaleza intrínseca de ese acto o ley reclamados es la que determina el perjuicio o afectación en la esfera normativa del particular, sin que pueda hablarse entonces de agravio cuando los daños o perjuicios que una persona puede sufrir, no afecten real y efectivamente sus bienes jurídicamente amparados.

Ahora bien, en el presente juicio el actor acude a impugnar la orden de avalúo, el avalúo y determinación del crédito fiscal, actos mediante los cuales se modifica el valor fiscal del inmueble de su propiedad ubicado en la calle (.....), actos que sin lugar a duda afectan su esfera jurídica, por lo tanto, es de determinar que cuenta con interés jurídico para intentar la presente demanda de nulidad. ------------------------------------------------------------------------------------------

Aunado a lo anterior, el solo hecho de que los actos que impugna son dirigidos a su persona, le permite a éste controvertirlo en el proceso administrativo, al estimar afectación en su esfera de derechos con la emisión del procedimiento y consecuente multa, pues lógicamente está interesado en que, por su calidad de destinatario, se analice la validez de una actuación de la autoridad administrativa, capaz de incidir directamente en su persona o en su patrimonio. ---------------------------------------------------------------------------------------

Lo anterior, se apoya en el criterio emitido por la Segunda Sala del entonces Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato, que menciona lo siguiente: ---------------------------------------------------------------------

**INTERÉS JURÍDICO. LO TIENEN QUIENES SON DESTINATARIOS DE UN ACTO ADMINISTRATIVO.** El interés jurídico que funda la pretensión del acto deriva, de manera evidente, del hecho de ser destinatario de un acto administrativo cuya existencia ha sido debidamente acreditada en autos del presente juicio y que, al ser dirigido a dicho gobernado, pudiera infringir en su perjuicio las disposiciones legales aplicables, por lo que no es atendible el razonamiento de la parte demandada relativa al sobreseimiento.

Ahora bien, respecto a la causal de improcedencia prevista en la fracción VI del referido artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, misma que dispone: ----------------------------------------------------------------------------------------------

VI. Que sean inexistentes, derivada claramente esta circunstancia de las constancias de autos; y

Causal que NO SE ACTUALIZA, de acuerdo con lo precisado en el Considerando Tercero de la presente resolución, en la cual quedó de manifiesto la existencia de los actos impugnados en el presente juicio de nulidad. ----------

Por último, y tomando en cuenta que la demandada tanto en su contestación a la demanda, así como en la ampliación a la misma formula excepciones y defensas, y no obstante que, en el Juicio Contencioso Administrativo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 280 fracción II del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sólo hace referencia a que se deben expresar las causas de improcedencia y sobreseimiento que a su juicio se actualicen dentro del proceso administrativo, relacionadas con los artículos 261 y 262 de dicho ordenamiento legal, más sin embargo y sólo con la finalidad de evitar alguna violación procesal, se procede al estudio de las mismas. -------------------------------

Bajo tal contexto se aprecia que, en su contestación a la demanda y contestación a la ampliación de la misma, hace referencia a la excepción de falta de derecho, por considerar que la actuación ha sido conforme a derecho, y que tiene sustento en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

De igual manera en su contestación a la ampliación a la demanda menciona que existe oscuridad en la demanda, y señala que el actor no precisa alguna afectación concreta a su esfera jurídica, y no realiza una análisis lógico-jurídico, por el cual se pueda presumir o realizar un estudio en base a los preceptos legales violados. ---------------------------------------------------------------------

Así las cosas, y considerando que, por un lado, la demandada defiende la legalidad y validez de los actos impugnados y por otro combate los conceptos de impugnación realizados por la parte actora, por lo que, considerando que ambos argumentos para su estudio, requieren entrar al fondo del asunto, por tal motivo, serán materia de estudio al analizar los conceptos de impugnación hechos valer por la parte actora y determinar en su caso, la legalidad o ilegalidad de los actos combatidos. -----------------------------------------------------------

Ante la improcedencia de las referidas excepciones y defensas manifestadas por la autoridad demandada, esta juzgadora, en forma oficiosa, no advierte que se actualice alguna causal de improcedencia de las previstas en el citado artículo 261 del código de la materia, por lo que se procede al estudio de los conceptos de impugnación, no sin antes fijar los puntos controvertidos dentro de la presente causa administrativa. --------------------------

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

De lo expuesto por el actor en su escrito de demanda, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende que en fecha 18 dieciocho de enero del año 2017 dos mil diecisiete, el actor se hace sabedor a través de un estado de cuenta predial 2017 dos mil diecisiete, que se le determina por concepto de predial una cantidad a pagar de $2,075.36 (dos mil setenta y cinco pesos 36/100 M/N), respecto del inmueble de su propiedad, ubicado en calle (.....). --------

Inconforme con la determinación de dicha cantidad, la parte actora manifiesta que acude a las oficinas de la Tesorería Municipal, haciéndosele saber que fue modificado el valor fiscal del inmueble antes referido, registrado bajo cuenta predial 01AC02137001 (cero uno Letra A Letra C cero dos uno tres siete cero cero uno), mediante avalúo de fecha 17 diecisiete de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, dichos actos el actor lo considera ilegales, ya que argumenta que no se llevaron a cabo conforme lo dispuesto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, por lo que acude a demandar su nulidad. ----------------------------------------------------------------------------

Así las cosas, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la orden para la práctica del avalúo respecto al inmueble ubicado en calle (.....), registrado bajo cuenta predial 01AC02137001 (cero uno Letra A Letra C cero dos uno tres siete cero cero uno), el avalúo practicado en fecha 17 diecisiete de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis y la determinación en cantidad líquida del crédito fiscal que se hace constar en el estado de cuenta. -----------------------------

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

Esta juzgadora de manera primordial procederá al análisis de los conceptos de impugnación aplicando el principio de mayor consecuencia anulatoria de la resolución impugnada y que pudieran traer mayor beneficio a la parte actora en concordancia con los principios de congruencia y exhaustividad que deben regir en toda sentencia con lo que se respeta la garantía de acceso efectivo a la justicia y, en particular, el principio de completitud que ésta encierra; sin necesidad de transcribirlos en su totalidad, lo anterior, con base en el criterio sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito del Poder Judicial de la Federación, mencionado en la siguiente Jurisprudencia. ----------------------------------------------------------------------

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.** El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.” SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. No. Registro: 196,477. Jurisprudencia, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. VII, Abril de 1998, Tesis: VI.2o. J/129. Página: 599”.

Ahora bien, considerando que en el escrito inicial de demanda el actor en el concepto de impugnación señalado como SEGUNDO, niega lisa y llanamente se le haya notificado la orden de valuación, y en el TERCERO niega lisa y llanamente que algún perito se hubiera presentado para mostrarle la referida orden de valuación. --------------------------------------------------------------------

Por su parte la demandada argumenta que no le asiste la razón ni el derecho y que son infundados los argumentos, que el avaluó fue realizado mediante técnicas fotogramétricas y adjunta a su escrito de contestación avalúo de fecha 17 diecisiete de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis y orden de valuación de fecha 09 nueve del mismo mes y año. ------------------------

En tal contexto, la parte actora en su ampliación a la demanda esgrime conceptos de impugnación en el PRIMERO y único manifiesta, respecto a la orden de valuación con folio 315964-16 (tres uno cinco nueve seis cuatro diagonal dieciséis), que no cumple con los requisitos legales para acreditar haber realizado el avalúo, ni que le haya notificado de manera personal, que no existe de manera pormenorizada una acta circunstanciada, de que la perito valuador se haya presentado en el domicilio en día y hora hábil, que la referida orden de valuación fue elaborada en un formato pre-impreso y que algunos datos fueron elaborados y emitidos con dos tipos de letras notoriamente distintos. --------------------------------------------------------------------------------------------

En ese sentido la demandada sostiene la legalidad del acto, manifiesta que tanto la orden de valuación y el avalúo se encuentran debidamente fundados y motivados; señala que es inoperante lo referido a que el perito valuador no se presentó para la práctica del avalúo, *“pues al colmarse lo dispuesto por el numeral 177 de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Guanajuato, en la elaboración de avalúos en términos el artículo 162, fracción II, del ordenamiento citado y en el presente caso, el avalúo es realizado con fundamento en el numerario IV, del artículo 162 de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Guanajuato, es decir basado en medios o técnicas fotogramétricas, tal como refiere en la fundamentación y motivación dentro del avalúo al inmueble propiedad de la ciudadana (.....)…”*

Así las cosas, una vez analizado lo expuesto por ambas partes, así como los documentos que obran en el sumario, se arriba a la conclusión que dichos conceptos de impugnación son FUNDADOS y suficientes para decretar la nulidad de la orden de valuación con folio 315964-16 (tres uno cinco nueve seis cuatro diagonal dieciséis), respecto al inmueble ubicado en calle (.....), registrado bajo cuenta predial 01AC02137001 (cero uno Letra A Letra C cero dos uno tres siete cero cero uno), y en consecuencia de los actos derivados de la misma como son el avalúo practicado en fecha 17 diecisiete de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis y la determinación en cantidad líquida del crédito fiscal que se hace constar en el estado de cuenta, lo anterior, de acuerdo a los siguientes razonamientos lógico-jurídicos: ----------------------------------------------------------------------------------------------

La Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, respecto al procedimiento para llevar a cabo la modificación del valor fiscal de inmuebles por parte de la Tesorería Municipal, establece el siguiente procedimiento: --------------------------------------------------------------------------------------

**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.

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 hecha por los contribuyentes, cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras, no habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, la práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito y deberá ser practicada por los peritos, que ésta designe para este efecto, los resultados del avalúo y la determinación del impuesto deberán notificarse al contribuyente, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes, para la práctica de avalúos señalados en la fracción II del artículo 162 de la referida Ley, los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles y se identificarán con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva, si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección, se hará constar en acta circunstanciada firmada por el perito y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes. --------------------------------------------------

En el presente caso, se desprende que fue modificado el valor fiscal del inmueble propiedad de la parte actora ubicado en calle (.....), registrado bajo cuenta predial 01AC02137001 (cero uno Letra A Letra C cero dos uno tres siete cero cero uno); mediante avalúo, sin embargo, respecto a la orden de valuación el actor manifiesta, entre otras cuestiones que fue elaborada en un formato pre impreso y que algunos datos fueron elaborados y emitidos con dos tipos de letras notoriamente distintos. --

En efecto, de acuerdo a lo establecido por el artículo 176, primer párrafo, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, que a la letra dispone: -------------------------------------------------------------------------------------

**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.

Ahora bien, el Tesorero Municipal adjunta a su escrito de contestación a la demanda la orden de valuación folio 315964-16 (tres uno cinco nueve seis cuatro guion dieciséis), de fecha 09 nueve de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, como Propietario (.....); Domicilio Particular: (.....); Ciudad: LEÓN. Por otro lado, respecto al apartado correspondiente a la designación del perito valuador, se aprecian dos tipos de letra, resaltando la circunstancia de que en los espacios destinados al nombre del perito valuador y número de credencial, están asentados con letra manuscrita (color azul); lo que contrasta con las letras de impresión del resto del formato de la orden de valuación, lo que lleva a concluir que no fue la voluntad del Tesorero Municipal emitirla de la manera en que fue confeccionada; sino que la emitió en forma genérica en un formato sin llenar en su totalidad y que fue el personal actuante quien anotó sus nombres en la orden. -------------------------------------------------------

Luego entonces, resulta lógico presumir que si la autoridad competente dicta una orden de valuación, todos sus elementos, tanto genéricos como los específicos deben estar señalados con el mismo tipo de letra, porque todo debe provenir de la voluntad decisoria de esa autoridad, para ordenar y señalar al personal facultado para realizarla. ----------------------------------------------------------

De lo anterior, resulta resulta aplicable por analogía la siguiente Jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra señala: ---------------------------------------------------------

“ORDEN DE VISITA EN MATERIA FISCAL. LA NOTORIA DIFERENCIA ENTRE EL TIPO DE LETRA USADO EN SUS ASPECTOS GENÉRICOS Y EL UTILIZADO EN LOS DATOS ESPECÍFICOS RELACIONADOS CON EL VISITADO, PRUEBA LA VIOLACIÓN A LAS GARANTÍAS DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 16 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL. La orden de visita que se dirija al gobernado a fin de verificar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, debe reunir los requisitos que establece el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los numerales 38 y 43 del Código Fiscal de la Federación, esto es, debe constar por escrito, ser firmada y emitida por autoridad competente, precisar el lugar o lugares que han de inspeccionarse, su objeto, los destinatarios de la orden o, en su caso, proporcionar datos suficientes que permitan su identificación, así como las personas que se tipos de letra notoriamente distintos, uno que corresponde a sus elementos genéricos y otro a los datos específicos relacionados con el contribuyente, revela que no cumple los requisitos mencionados y sí, por el contrario, debe tenerse por probado que se transgredieron las garantías de legalidad y seguridad jurídica consagradas en el mencionado artículo 16, en cuanto a los requisitos que debe contener aquélla. Lo anterior deriva, por una parte, de que resulta lógico que si la autoridad competente dicta una orden de visita, tanto sus elementos genéricos como los específicos deben estar señalados con el mismo tipo de letra (manuscrita, de máquina de escribir o de computadora) y, por otra, de que tratándose de una garantía individual para el gobernado y siendo perfectamente factible que se cumpla con esto último, debe exigirse su pleno acatamiento y la demostración idónea de ello, y no propiciar que se emitan órdenes de visita que por sus características pudieran proceder, en cuanto a los datos vinculados con el contribuyente y con la visita concreta que deba realizarse, no de la autoridad competente, sino del funcionario ejecutor de la orden pero incompetente para emitirla.”Contradicción de tesis 45/2001-SS. Entre las sustentadas por el Primer y el Tercer Tribunales Colegiados del Quinto Circuito. 12 de septiembre de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac GregorPoisot. Tesis de jurisprudencia 44/2001. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintiuno de septiembre de dos mil uno. No. Registro: 188,560. Jurisprudencia. Materia(s): Constitucional, Administrativa. Novena Época. Instancia: Segunda Sala Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIV, Octubre de 2001. Tesis: 2a./J. 44/2001. Página: 369. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De igual manera, resulta aplicable el criterio emitido por el entonces Tribunal de lo Contencioso Administrativo para el Estado de Guanajuato: -----

ORDEN DE VISITA EN MATERIA ADMINISTRATIVA. RESULTA ILEGAL ANTE LA EVIDENTE DIFERENCIA ENTRE EL TIPO DE LETRA USADO EN SUS ASPECTOS GENÉRICOS Y EL UTILIZADO EN LOS DATOS ESPECÍFICOS RELACIONADOS CON EL VISITADO.- Por regla general, la orden de visita que la autoridad administrativa dirija al gobernado a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias debe constar por escrito, ser firmada y emitida por autoridad competente, precisar el lugar o lugares que han de inspeccionarse, su objeto, los destinatarios de la orden o, en su caso, proporcionar datos suficientes que permitan su identificación, así como especificar las personas que se encuentren facultadas para llevar a cabo la diligencia. De modo que si en la redacción de una orden de visita se utilizaron tipos de letra notoriamente distintos, uno que corresponde a sus elementos genéricos y otro a los datos específicos relacionados con el visitado, ello revela que no cumple las exigencias mencionadas, y sí, por el contrario, debe tenerse por probado que se transgredieron los requisitos que debe contener aquélla. Lo anterior deriva de que resulta lógico que si la autoridad competente emite una orden de visita, tanto sus elementos genéricos como los específicos deben estar señalados con el mismo tipo de letra (hológrafa, de máquina de escribir o impresión). De considerarse lo contrario, implicaría presumir que los encargados de desahogar la visita decidieron, motu proprio, practicar la visita de inspección. (Expediente 991/3ª Sala/10. Actores: J. Guadalupe Plácido Colchado y Ofelia Gómez Hernández. Resolución del 9 nueve de marzo de 2011 dos mil once).

Así las cosas, al demostrarse que la orden de valuación folio 315964-16 (tres uno cinco nueve seis cuatro guion dieciséis), se emitió sin respetar lo establecido en el artículo 176, primer párrafo, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, trae aparejada la existencia de una omisión de los requisitos formales, la que estriba precisamente, en la exteriorización de la voluntad del órgano administrativo (Tesorero Municipal); ello en razón de que la decisión para designar los peritos, en la orden de avalúo, debe provenir precisamente del propio Tesorero Municipal. Por lo anterior, al resultar fundado el concepto de impugnación en estudio, mismo que demuestra que la orden de valuación folio 315964-16 (tres uno cinco nueve seis cuatro guion dieciséis), se emitió de manera ilegal; con sustento en lo dispuesto por los artículos 300, fracción II, y 302, fracciones II y IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, procede decretar la **nulidad lisa y llana; de la orden de valuación con folio 315964-16 (tres uno cinco nueve seis cuatro guion dieciséis),** y, por ende, por ser fruto de actos viciados, también la **nulidad** de los actos que se sustentan y derivan de la misma; como lo son el avalúo de fecha 17 diecisiete de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, así como la determinación del valor fiscal, incluyendo los honorarios por concepto de avalúo, del inmueble propiedad del actor, ubicado en calle (.....), registrado bajo cuenta predial 01AC02137001 (cero uno Letra A Letra C cero dos uno tres siete cero cero uno). --------------------------------------------

En este orden de ideas, y tomando en cuenta que los actos combatidos derivan del ejercicio de facultades discrecionales de la autoridad demandada; no se le puede obligar 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 sustituyera a las autoridades administrativas en la libre apreciación de las circunstancias y oportunidad para actuar que le otorgan los ordenamientos aplicables; luego, es evidente que no puede dictarse en este caso una nulidad para efectos. ------------------------------------------------------

Como apoyo a lo anterior, se hace referencia al criterio emitido por el Pleno del ahora Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato, el cual textualmente establece: ---------------------------------------------

NULIDAD PARA EFECTOS EN TRATÁNDOSE DE FACULTADES DISCRECIONALES. La actualización de la hipótesis contenida en la fracción II del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato origina el dictado de una nulidad para efectos. Sin embargo, esta regla general tiene como excepción aquellos procesos en los que se resuelva la ilegalidad de un acto o resolución dictados en uso de una facultad que la ley establece como discrecional, ya que, por la naturaleza propia de esas facultades, la Sala no puede obligar a la autoridad administrativa a que ejerza nuevamente esa facultad discrecional de determinada manera, pero tampoco podrá resolver que la demandada está impedida para volver a ejercerla. (TOCA \*\*\*\*\*. Recurso de Reclamación interpuesto por \*\*\*\*\*, Inspector adscrito a la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento de Irapuato, Guanajuato, autoridad demandada. Resolución de 5 de mayo de 2010).»

**SÉPTIMO.** En virtud de que el argumento estudiado resultó fundado y es suficiente para declarar la nulidad total del acto impugnado; resulta innecesario el estudio del concepto de impugnación restante, ya que su análisis no afectaría ni variaría el sentido de esta resolución. ---------------------------------

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

**“CONCEPTOS DE VIOLACION. CUANDO SU ESTUDIO ES INNECESARIO.** Si al considerarse fundado un concepto de violación ello trae como consecuencia la concesión del amparo, es innecesario analizar los restantes, ya que cualquiera que fuera el resultado de ese estudio, en nada variaría el sentido de la sentencia.” Segundo Tribunal Colegiado Del Quinto Circuito. No. Registro: 223,103. Jurisprudencia. Materia(s): Común. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. I, Abril de 1991. Tesis: V.2o. J/7. Página: 86. Genealogía: Gaceta número 40, Abril de 1991, página 125. --------------------------

**OCTAVO.** Con relación a las pretensiones del actor, la primera referida en el inciso a), consistente en la nulidad total de los actos impugnados, y la segunda precisada en el inciso b), respecto al reconocimiento del derecho contemplado en los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, a fin de que se respeten las formalidades legales contempladas para la práctica de avalúos en inmueble, así como la tercero especificada en el inciso c) esto es, la condena a la autoridad demandada para el pleno restablecimiento del derecho violado, quedan colmados con base en el Considerando Sexto. -------------------------------------

Se le reconoce el derecho solicitado por la parte actora, en el sentido de que se pague el impuesto predial como lo venía realizando antes del avalúo declarado nulo, así como que los honorarios por concepto del avalúo, no se le cobren, lo anterior, ante la nulidad decretada, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 168, segundo párrafo de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Guanajuato, el impuesto predial del inmueble ubicado en calle (.....), registrado bajo cuenta predial 01AC02137001 (cero uno Letra A Letra C cero dos uno tres siete cero cero uno), de esta ciudad, deberá calcularse conforme al último valor que se tenga registrado, es decir, de acuerdo al valor del avalúo previo al 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 V 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** de la orden de valuación folio 315964-16 (tres uno cinco nueve seis cuatro guion dieciséis), del avalúo de fecha 17 diecisiete de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis; así mismo, se decreta la **nulidad total** de la determinación del valor fiscal, incluyendo los honorarios por concepto de avalúo, todos respecto del inmueble propiedad del actor, ubicado en calle (.....), registrado bajo cuenta predial 01AC02137001 (cero uno Letra A Letra C cero dos uno tres siete cero cero uno); con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Sexto de esta sentencia. ------------------------------

**CUARTO.** Se reconoce el derecho del accionante, a efecto de que el cálculo del impuesto predial, se realice conforme al último valor fiscal registrado, y no se le cobren los honorarios por concepto de avalúo; de acuerdo a las consideraciones lógicas y jurídicas expuestas en el Considerando Octavo de esta sentencia. ----------------------------------------------------------------------------------

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

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

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