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

***V I S T O S***para dictar sentencia definitiva, los autos del proceso administrativo, identificado con el expediente número **0296/2do JAM/2018-JN**, promovido por el ciudadano **(.....)**, quien se ostenta como Apoderado de la persona moral denominada **“*(.....)***; y, . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***PRIMERO.-*** Por escrito de demanda presentado en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales, el día 9 nueve de febrero de este año 2018 dos mil dieciocho; el ciudadano (.....), con el carácter de apoderado legal de “*(.....)*, promovió proceso administrativo, en el que de la lectura de la demanda, se desprende que señaló como: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**a).- Actos impugnados**: La determinación y cobro del impuesto predial del ejercicio fiscal del año 2018 dos mil dieciocho, respecto de los bienes inmuebles ubicados en Avenida Paseo del Moral número 221 doscientos veintiuno, de la colonia Jardines del Moral, de esta ciudad, con las cuentas prediales números 01M005491001, 01M005491003, 01M005491004, 01M005491005, 01M005491006, 01M005491007, 01M005491008, 01M005491009, 01M005491010, 01M005491011, 01M005491013, 01M005491014, 01M0054910015, 01M005491016, 01M005491017, 01M005491018, 01M005491019, 01M005491020, 01M005491021, 01M005491022, 01M005491023, 01M005491024, 01M005491025, 01M005491026, 01M005491027, 01M005491028, 01M005491029, 01M005491030, 01M005491031, 01M005491032, 01M005491033, 01M005491034, 01M005491035, 01M005491036, 01M005491037, 01M005491039, 01M005491040, 01M005491041 y 01M005491042 por las cantidades señaladas en el propio escrito de demanda. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**b).- Autoridades Demandadas:** El Tesorero Municipal y el Director General de Ingresos, ambos de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**c).- Pretensiones:** La nulidad de los actos impugnados; y, la devolución del pago indebido consistente en la diferencia existente entre el pago realizado por concepto del impuesto predial realizado en el año 2017 dos mil diecisiete y el efectuado, por el mismo concepto, en este año 2018 dos mil dieciocho, conforme a los nuevos valores determinados; más los recargos y actualizaciones. . . . . . . . . .

***SEGUNDO.-*** Por acuerdo de fecha 13 trece de febrero del 2018 dos mil dieciocho, se admitió a trámite la demanda en contra de las autoridades demandadas; teniéndose a la parte actora por ofrecidas y admitidas como pruebas de su intención, las documentales descritas con los números 1 uno al 7 siete y exhibidas junto a su escrito de demanda -las que, dada su propia naturaleza, se tuvieron por desahogadas desde ese momento -; y, la presuncional legal y humana en todo lo que beneficie al oferente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo, se ordenó emplazar y correr traslado a las autoridades señaladas como demandadas para que dieran contestación a la demanda; lo que hicieron el Tesorero Municipal, Contador Público (.....) y, la Directora General de Ingresos, Contadora Pública (.....), por escritos presentados los días 1 uno y 2 dos de marzo de este año 2018 dos mil dieciocho, respectivamente (visibles a fojas 87 ochenta y siete a la 92 noventa y dos, y de la 94 noventa y cuatro a la 103 ciento tres), en las que dieron contestación a los hechos y a los conceptos de impugnación sosteniendo la legalidad de los actos impugnados; y plantearon causales de improcedencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO****.-* Por auto del 5 cinco de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a las autoridades demandadas por contestando, en tiempo y forma legal, la demanda interpuesta en su contra; teniéndoseles por ofrecidas y admitidas como pruebas: las documentales admitidas a la parte actora, por hacerlas suyas; así como las documentales que anexaron a sus escritos de contestación y que consisten en la certificación y copia certificada de sus respectivos nombramientos (tangibles a fojas 93 noventa y tres y 104 ciento cuatro y 105 ciento cinco del expediente) -pruebas que dada su naturaleza, se tuvieron en ese momento por desahogadas. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Requiriéndole a la Directora General de Ingresos aportara las copias certificadas de las órdenes de valuación, actas circunstanciadas y los resultados de los avalúos y sus notificaciones, que mencionó en su contestación; los que fueron presentados por escrito de fecha 12 doce de marzo del presente año. . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Por auto de fecha 14 catorce de marzo del año en curso, se tuvo a la señalada autoridad demandada por dando cumplimiento a lo que se le requirió, al exhibir 39 treinta y nueve legajos de copias certificadas; admitiéndole tales documentales como pruebas de su parte, las que por su propia naturaleza, se tuvieron desde ese momento por desahogadas. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***QUINTO.-*** Por escrito presentado el día 22 veintidós de marzo del presente año, la parte actora objetó las señaladas pruebas admitidas a la Directora General de Ingresos, por las razones aludidas; por lo que mediante acuerdo del día 3 tres de abril de este año, se le tuvo por objetando en cuanto a su alcance y valor probatorio, dichas documentales. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEXTO.-*** Por escrito de fecha 5 cinco de abril de este año, la parte actora amplió su demanda; y por auto del día 10 diez de ese mismo mes y año, este juzgador tuvo al promovente por ampliando su demanda; por ello se ordenó correr traslado a las demandadas a efecto de que dieran contestación a la ampliación; lo que realizaron por escritos presentados el 23 veintitrés de abril del año que transcurre; sosteniendo la legalidad del procedimiento realizado. . . . . . . .

**Expediente número 0296/2do JAM/2018-JN**

***SÉPTIMO.-*** Por auto de fecha 26 veintiséis de abril de este año, se tuvo a las autoridades demandadas por contestando en tiempo y forma legal, la ampliación de demanda en los términos precisados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De este modo, al no existir pruebas pendientes de desahogo, se citó a las partes a la **Audiencia** de **Alegatos**, a celebrarse el día **9** nueve de **julio** del presente año **2018** dos mil dieciocho, a las **10:00** diez horas, en el despacho de este Juzgado.

***OCTAVO.-*** En la fecha y hora señaladas en el resultando anterior, se llevó a cabo la audiencia de alegatos en la que, una vez declarada abierta, hizo constar la inasistencia de las partes y que ninguna de ellas formuló alegatos; turnándose los autos para el dictado de la resolución que en derecho proceda. . . . . . . . . . . . . . . .

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

***PRIMERO*.-** Este Juzgado Segundo Administrativo Municipal es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo, en base a lo previsto por los artículos 206, 206-A, párrafo segundo y 216 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; toda vez que se impugnan actos atribuidos a la Tesorería Municipal y a la Directora General de Ingresos, autoridades que forman parte de la administración pública municipal de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEGUNDO.-*** La demanda fue presentada, conforme a lo establecido en el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el actor indicó que su representada tuvo conocimiento de los actos controvertidos, lo que fue el día 26 veintiséis de enero de este año 2018 dos mil dieciocho, sin que en autos obre constancia alguna que demuestre lo contrario. .

***TERCERO.-***La existencia de los actos impugnados, consistentes en la determinación y cobro del impuesto predial de los 39 treinta y nueve inmuebles, ubicados en Avenida Paseo del Moral número 221 doscientos veintiuno, de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad; así como el cobro de los créditos fiscales y la actualización de los valores fiscales de los inmuebles señalados; se encuentra acreditada en la presente causa administrativa, con los estados de cuenta del impuesto predial correspondientes al año 2018 dos mil dieciocho obtenidos en el mes de febrero de este año; los recibos oficiales que, aportados en original y admitidos como prueba a la parte actora, obran en el secreto de este Juzgado, los cuales están datados el día 26 veintiséis de enero del presente año y por los que se pagaron, por concepto de impuesto predial, las cantidades en ellos señalados; y con los recibos de pago respecto del impuesto predial de esos mismos inmuebles, realizado el 17 diecisiete de enero del año 2017 dos mil diecisiete. . . .

Documentales que son visibles, en copias certificadas, a fojas 11 once a la 53 cincuenta y tres del expediente del presente proceso. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así también con los documentos aportados por la Directora General de Ingresos demandada, consistentes en los actos de los procedimientos de avalúo practicados a los inmuebles señalados en el año pasado; y que también obran en el expediente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Medios de prueba a los que se les otorga valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 121 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, toda vez que no obstante que los estados de cuenta son documentos privados, de su lectura se desprende que su contenido se encuentra adminiculado con los recibos oficiales, y con los propios actos del procedimiento de valuación realizados; documentos públicos que fueron expedidos por servidores públicos en ejercicio de sus funciones-, por hacer referencia concreta a las cuentas prediales y catastrales de cada uno de los inmuebles, así como la ubicación y valores de los mismos y el monto del impuesto predial correspondiente; por lo que a dicho cúmulo de documentos, incluyendo los estados de cuenta, no puede restárseles valor probatorio alguno. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** La personalidad con la que comparece el ciudadano (.....), en el presente proceso administrativo; se encuentra debidamente acreditada, mediante la documental consistente en el Primer Testimonio de la Escritura Pública número 10,802 diez mil ochocientos dos; de fecha 27 veintisiete de enero del 2010 dos mil diez; tirada ante la fe del Licenciado (.....), titular de la Notaría Pública número 66 sesenta y seis del Partido Judicial de León, Guanajuato; en la cual se hizo constar que el ciudadano (.....)t, en su carácter de Presidente de la sociedad mercantil denominada *“(.....)*; otorgó poder especial para pleitos a favor del ciudadano (.....), con todas las facultades, generales y especiales que requieran poder y cláusula especial, conforme a la ley sin limitación alguna, según se aprecia en la cláusula Primera de la escritura antes mencionada. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Primer Testimonio que en copia certificada expedida por el Notario Público número 72 setenta y dos en este Partido Judicial, Licenciado (.....), (visible a fojas 77 setenta y siete a 79 setenta y nueve del expediente), constituye un documento público conforme lo establece el artículo 78 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que merece pleno valor probatorio; de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 121 del citado Código, por lo que es suficiente para acreditar que el ciudadano (.....) tiene el carácter de Apoderado General para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada *(.....)*”; y, por ende, está plenamente facultado para comparecer, promover e intervenir en el presente proceso, a nombre de dicha Sociedad Mercantil . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 0296/2do JAM/2018-JN**

***QUINTO.-*** Por ser una cuestión de orden público y, por ende de estudio preferente, este Juzgador, sea que las partes las hagan valer o que de oficio se adviertan, procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . .

En la presente causa administrativa, las autoridades demandadas plantearon que se actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 261 en su fracción VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, al referir que no existen los actos que se impugnan respecto del Tesorero Municipal, quien no ordenó la realización de los avalúos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Causal de improcedencia que **sí se actualiza** en el asunto que nos ocupa; toda vez que el Tesorero Municipal al dar contestación a la demanda, y a la ampliación de la demanda, negó haber emitido los actos que se impugnan, sin que dicha negativa haya quedado desvirtuada con medio de prueba alguno; pues del análisis de los medios de prueba admitidos a las partes, se desprende que quien ordenó la realización de los avalúos, fue la Directora General de Ingresos; de ahí que la causal de improcedencia invocada, se configure, únicamente respecto del Tesorero Municipal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por esa razón, al **actualizarse** la causal de improcedencia prevista en la fracción VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en cuanto al Tesorero Municipal, **se sobresee** el presente proceso administrativo de conformidad con lo establecido en el artículo 262, fracción II, de ese mismo ordenamiento. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Ahora bien, la Directora General de Ingresos, también hizo valer la causal de improcedencia señalada en el artículo 261, en su fracción IV, relativa al consentimiento tácito, ya que señaló que la parte actora no acreditó haber tenido conocimiento de tales actos impugnados en la fecha que indicó. . . . . . . . . . . . . . . .

Causal de improcedencia que **no se actualiza** en la presente causa administrativa, en razón de que la parte actora manifestó bajo protesta de decir verdad la fecha en que tuvo conocimiento de los actos impugnados, no correspondiéndole a la misma el demostrarlo; sino en todo caso, la demostración de que no fue así, correspondía a su contraparte; de ahí que no se actualice la causal señalada y en contra de tal autoridad, proceda la presente demanda. . . . . .

Por último, este Juzgador **no advierte** que, en el caso concreto, se actualice alguna otra causa de improcedencia o sobreseimiento del presente proceso, en cuanto a los actos impugnados a la Dirección General de Ingresos. . . . . . . . . . . . . . .

***SEXTO.-*** Previamente al análisis del planteamiento de fondo formulado por el apoderado de la actora; este Juzgador, 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, procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. . . . . . . . . . . . . . .

Tanto del escrito de demanda, de su ampliación, de los de la contestación a las mismas, como de las constancias que integran el presente expediente, se establece lo siguiente: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

a).- Que la sociedad mercantil denominada *“(.....),* es propietaria de 39 treinta y nueve inmuebles que forman parte del edificio ubicado en la Avenida Paseo del Moral con números 221 doscientos veintiuno; en sus diferentes números interiores; de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad. . . . . . . . . . . . .

b).- Que para efectos del impuesto predial para el ejercicio fiscal 2017 dos mil diecisiete, los citados inmuebles registraban como valores fiscales los señalados en los recibos de pago correspondientes a ese año (visibles a fojas 34 treinta y cuatro a 43 cuarenta y tres del expediente). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

c).- Que como base del impuesto predial para el ejercicio del año fiscal 2018 dos mil dieciocho, los referidos inmuebles tuvieron un incremento en cada uno de ellos en el valor fiscal, como se desprende de los estados de cuenta apreciables a fojas 44 cuarenta y cuatro a 53 cincuenta y tres del expediente; y se encuentra corroborado con los propios avalúos practicados a los 39 treinta y nueve inmuebles en los meses de julio, agosto, octubre y sobre todo en noviembre del año próximo pasado, como se aprecia de los mismos, aportados por la demandada Directora General de Ingresos de este Municipio. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

d).- Que con fecha 26 veintiséis de enero del año en curso, el actor, a nombre de su representada, efectuó el pago, bajo protesta, del impuesto predial correspondiente al año en curso, respecto de cada uno de los aludidos inmuebles, tomando como base para la determinación y cobro del mismo, el valor fiscal de los inmuebles, referido en el inciso inmediato anterior, lo que está comprobado con el escrito y los recibos oficiales de pago asequibles a fojas 31 treinta y uno, 32 treinta y dos, y 44 cuarenta y cuatro a la 53 cincuenta y tres. . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, en específico, el actor, en primer lugar, **niega, lisa y llanamente** que, a su representada, se le hayan notificado los procedimientos de avalúo para la determinación del impuesto predial para el ejercicio fiscal del presente año y la actualización del valor fiscal de los inmuebles; de ahí que considere ilegales los actos controvertidos en el presente proceso. . . . . . . . . . . . . .

A lo que expresado por el actor, la Directora General de Ingresos argumentó que los procedimientos se hicieron respetando el procedimiento señalado en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 0296/2do JAM/2018-JN**

Así las cosas, de lo antepuesto se fija que la *“Litis”* planteada consiste en determinar la legalidad o ilegalidad de los actos impugnados en el presente proceso. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SÉPTIMO.-*** No existiendo impedimento legal, aplicando el principio de mayor consecuencia anulatoria de los actos impugnados y que pudieran traerle un mayor beneficio, en concordancia con los principios de congruencia y exhaustividad que deben regir en toda sentencia y siguiendo un orden cronológico en la expedición de los actos impugnados, se procede a analizar, respecto de las órdenes de valuación, el concepto de impugnación que se considera trascendental para emitir la presente resolución, como lo es el que puntualiza como **Séptimo** de su escrito de ampliación de la demanda; referido a las órdenes de valuación exhibidas por la Directora demandada; sin necesidad de transcribirlo en su totalidad, así como tampoco los restantes conceptos, sirviendo para ello el criterio sostenido por el Tribunal Colegiado de Circuito, 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”. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

Así las cosas, en el citado concepto de impugnación en estudio, en relación directa con la ampliación del hecho **Tercero** de la demanda, la parte actora argumentó, *“grosso modo”,* que constituye un agravio el hecho de que las órdenes de valuación de los inmuebles propiedad de su poderdante, con cuentas prediales números 01M005491001, 01M005491003, 01M005491004, 01M005491005, 01M005491006, 01M005491007, 01M005491008, 01M005491009, 01M005491010, 01M005491011, 01M005491013, 01M005491014, 01M0054910015, 01M005491016, 01M005491017, 01M005491018, 01M005491019, 01M005491020, 01M005491021, 01M005491022, 01M005491023, 01M005491024, 01M005491025, 01M005491026, 01M005491027, 01M005491028, 01M005491029, 01M005491030, 01M005491031, 01M005491032, 01M005491033, 01M005491034, 01M005491035, 01M005491036, 01M005491037, 01M005491039, 01M005491040, 01M005491041 y 01M005491042; hayan sido emitidas yelaboradas de manera ilegal y careciendo de los elementos y requisitos de validez, previstos en los artículos 137 y 138 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa en vigor en el Estado; agregando textualmente en el hecho tercero de la ampliación, en relación a tales ordenes: *“Por no acreditar la autoridad la necesidad de modificar el valor fiscal del inmueble……de conformidad con lo establecido por el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.”. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

A lo expuesto por la parte actora, la Directora General de Ingresos demandada, sostuvo que todo el procedimiento se realizó debidamente y conforme a Derecho, negando los conceptos de impugnación planteados por la parte actora. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Una vez analizados los actos combatidos, así como las constancias que integran el presente proceso; para quien resuelve resulta **fundado** el concepto de impugnación en estudio; toda vez que en las ordenes de valuación emitidas y aportadas al expediente, no se redactó ni quedó debidamente establecida la causa por la que procedía la modificación del valor fiscal de los inmuebles propiedad de la poderdante del actor; traduciéndose lo anterior, sin duda alguna, en una violación a lo dispuesto en el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato; mismo que establece: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

*“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.” . . . . . . . . . . . . . . . .* . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Texto del que se desprende que, como parte fundamental de la **debida motivación** de la orden de valuación, **deben precisarse**, en la misma,las causas por las que procede modificarse el valor fiscal de un inmueble; sin que como causa se prevea, de forma alguna, simplemente la de: *“mantener actualizado el padrón inmobiliario y contar con una base confiable para la determinación de los impuestos inmobiliarios*”; pues, necesariamente, debían haberse expresado los razonamientos lógico-jurídicos, en cuanto a que supuesto de los señalados en el ordenamiento legal antes transcrito, se encontraba el caso concreto; así como, si se trataba del supuesto contemplado en el segundo párrafo de dicho precepto, cuando se realizó el ultimo avalúo y cuánto tiempo había transcurrido desde entonces. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior se traduce en que **no se encuentran** satisfechos los requisitos formales establecidos en la ley, por lo que también se encuentra indebidamente

**Expediente número 0296/2do JAM/2018-JN**

fundado y motivado el procedimiento administrativo de valuación, que deriva de la orden de valuación, porque la misma constituye el acto inicial de todo procedimiento de valuación. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así pues, al consistir la fundamentación en: *la expresión del precepto legal aplicable al caso concreto, señalando asimismo la fracción, inciso o párrafo en la que se encuentre contenida dicha norma*; y la motivación en: *el razonamiento inherente a las circunstancias del hecho, contenidas en el texto del acto, para establecer la adecuación de la conducta del gobernado en el supuesto jurídico establecido por la norma como prohibición o falta administrativa;* luego entonces; en el caso que nos ocupa, a efecto de encontrarse los resultados del avalúo y la determinación de los créditos fiscales, cumpliendo con los requisitos formales, debieron primeramente haberse expedido las ordenes de valuación conforme a lo que establece la Ley de Hacienda aplicable, lo que no se hizo; dejando al causante en estado de indefensión, ya que para que estuviera en plena posibilidad legal de decidir si debía pagar o impugnar el cobro, era menester que se le dieran todos los elementos de hecho y de derecho que fundaban y motivaban su decisión de ordenar la valuación de los inmuebles propiedad de la sociedad mercantil denominada *“CH Inmobiliaria y Arrendamiento, Sociedad Anónima de Capital Variable”*. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Al caso resulta adaptable la tesis de Jurisprudencia siguiente: . . . . . . . . . . . .

***“FUNDAMENTACION Y MOTIVACION****. La debida fundamentación y motivación legal, deben entenderse, por lo primero, la cita del precepto legal aplicable al caso, y por lo segundo, las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento." N*o. de Registro: 203,143. Jurisprudencia. Materia(s): Común. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: III, Marzo de 1996. Tesis: VI. 2o. J/43. Página: 769. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Es por todo lo antes razonado y sustentado, que se considera **fundado** lo argumentado por la parte actora en el concepto de impugnación en examen; por lo que se concluye que las ordenes de valuación emitidas respecto de los bienes inmuebles ubicados en Avenida Paseo del Moral número 221 doscientos veintiuno, de la colonia Jardines del Moral, de esta ciudad, con las cuentas prediales con los números y por las cantidades ya señaladas en los estados de cuenta aportados por la parte actora, **no reúnen** los elementos de validez contenidos en las fracciones VI, VII y VIII del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa en vigor en el Estado; por lo que con fundamento en las fracciones II y III del artículo 302 delCódigo de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y en los términos de la fracción II del artículo 300 del citado Código, se **DECRETA LA NULIDAD TOTAL** de las **ORDENES DE VALUACIÓN** con folios números: **127104-17,** de fecha **23** veintitrés de **junio** del **2017** dos mil diecisiete; **164991-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164973-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165051-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164996-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164986-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165005-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165048-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165004-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165037-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164998-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164995-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165101-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165052-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165041-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165034-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165006-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165049-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165072-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165038-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164997-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164999-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164988-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165053-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165045-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165058-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165007-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165050-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165063-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165064-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165054-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165046-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165055-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **127256-17,** de fecha **28** veintiocho de **julio** del **2017** dos mil diecisiete; **165056-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164955-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **127257-17,** de fecha **20** veinte de **julio** del **2017** dos mil diecisiete; **164960-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete;y, **164892-17,** de fecha **29** veintinueve de **septiembre** del **2017** dos mil diecisiete; emitidas respecto de los bienes inmuebles ubicados en Avenida Paseo del Moral número 221 doscientos veintiuno, de la colonia Jardines del Moral, de esta ciudad, con las cuentas prediales números 01M005491001, 01M005491003, 01M005491004, 01M005491005, 01M005491006, 01M005491007, 01M005491008, 01M005491009, 01M005491010, 01M005491011, 01M005491013, 01M005491014, 01M0054910015, 01M005491016, 01M005491017, 01M005491018, 01M005491019, 01M005491020, 01M005491021, 01M005491022, 01M005491023, 01M005491024, 01M005491025, 01M005491026, 01M005491027, 01M005491028, 01M005491029, 01M005491030, 01M005491031, 01M005491032, 01M005491033, 01M005491034, 01M005491035, 01M005491036, 01M005491037, 01M005491039, 01M005491040, 01M005491041 y 01M005491042; así como la **NULIDAD TOTAL** de los actos que derivan y son

**Expediente número 0296/2do JAM/2018-JN**

consecuencia de las ordenes de valuación antes citadas; como los son, entre otros, las **notificaciones**, **avalúos** y **valores de los inmuebles,** ello atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

No está por demás señalar que no pasa desapercibido para quien resuelve, el hecho de que no quedó debidamente probado, de ningún modo, que los resultados del avalúo y la determinación del impuesto predial a pagar, hayan sido debidamente notificados al contribuyente; porque como se aprecia de las constancias aportadas por la Directora General de Ingresos relativas al procedimiento de avalúo, no se agregaron los resultados del avalúo y la determinación del impuesto, que es el documento en el que se le informa y se le notifica al contribuyente el nuevo valor asignado al inmueble y el monto del impuesto a pagar en el periodo correspondiente del ejercicio fiscal; lo que se considera, que no se le notificó a la persona moral representada por el actor, pues como se aprecia, se anexaron los avalúos, las ordenes de avalúo, citatorios y actas de notificación relativas; y aún se anexaron para cada avalúo realizado, un documento que se denominó como: *“Acta de notificación de avalúo y resultado del avalúo”*; que se supondría es el acta de notificación de dicho resultado del avalúo, solo que no se aprecia que exista dicho resultado del avalúo, pues no se agregó respecto de ninguno de los inmuebles valuados; luego entonces, no existe tal acto, que es precisamente el que daría a conocer a la representada del actor, el monto del impuesto a pagar y el nuevo valor asignado al inmueble respectivo; de esta manera se concluye, como bien lo señaló el demandante, que se incumple con lo dispuesto en el artículo 176 segundo párrafo, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y por lo tanto, además, son ilegales los procedimientos de valuación instaurados a los inmuebles propiedad de la poderdante del actor en el presente proceso, por no concluirse correctamente con la emisión del resultado del avalúo y de la determinación del crédito fiscal correspondiente; traduciéndose lo anterior en una franca violación, en perjuicio de “*(.....)*, a lo dispuesto en el ya mencionado artículo 176, párrafo segundo, de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En efecto, la Directora General de Ingresos demandada, no aportó dicha resolución administrativa mediante la cual se le comunique a la contribuyente sobre el resultado del avalúo y la determinación del impuesto; la cual resultaba necesarísima, pues la parte actora controvirtió su legalidad y más aún, su misma existencia; autoridad que no dio los elementos para identificar dichos actos, los que no obstante, no haber aportado la constancia relativa, sí manifestó que se emitieron legalmente; por lo que en el caso en concreto, le correspondía probar su dicho, por tratarse de una afirmación, y porque debió acreditar los hechos que motivaron tales actos, al haberlos negado el impetrante; lo anterior en base a lo señalado en términos de los artículos 47 y 51, este último interpretado *“a contrario sensu”,* del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por último, respecto de la objeción realizada por el autorizado de la parte actora, a las pruebas ofertadas por la autoridad demandada, Directora General de Ingresos, consistentes en los actos del procedimiento de avalúo y sus formatos de notificación y citatorios; debe señalarse que sí surte efectos dicha objeción en cuanto a que de los mismos, se desprende que no se emitieron debidamente las ordenes de valuación, ni se notificaron debidamente los resultados de los avalúos, pues tales notificaciones fueron negadas por el actor, sin que la autoridad demandada haya desvirtuado dicha negativa; presumiéndose entonces, que tales resultados de los avalúos y la determinación del impuesto predial a pagar no existen; de ahí que, por dicha razón los procedimientos de valuación de los inmuebles propiedad de la poderdante del actor, sean **ilegales**. . . . . . . . . . . . . . . . .

Como **consecuencia** de todo lo antes expresado, la Tesorería Municipal y la Dirección General de Ingresos, para la determinación del impuesto predial y requerimiento de pago del mismo, **deberán tomar** como valor del inmueble, -en tanto no se practiquen avalúos siguiendo lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato-, los valores fiscales registrados con anterioridad a los valores decretados nulos; por lo que deberán hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios. . . . . . . . . . . . . . .

***OCTAVO.-*** En virtud de que el concepto de impugnación analizado, resultó fundado y es suficiente para decretar la nulidad total de los actos impugnados; resulta innecesario el estudio de los restantes conceptos de impugnación, ya que ello no cambiaría, ni afectaría el sentido de esta resolución. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Vale de sustento a lo anterior, la tesis de jurisprudencia que a la letra señala:

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

***NOVENO.-*** De lo pretendido por la parte actora, también se encuentrala devolución del pago indebido consistente en la diferencia existente entre el pago del impuesto predial realizado en el 2017 dos mil diecisiete, y el realizado en este año 2018 dos mil dieciocho, conforme a los nuevos valores determinados, más los recargos y actualizaciones. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Devolución que sí resulta **procedente,** en cuanto a la devolución de la diferencia pagada por concepto de impuesto predial para el ejercicio fiscal del año 2018 dos mil dieciocho, al haberse decretado la nulidad de los actos impugnados; por lo que se **condena** a la autoridad demandada, Directora General de Ingresos, a **devolver** la cantidad que resulte como diferencia entre lo pagado por concepto de impuesto predial para este año 2018 dos mil dieciocho y lo que deba pagar en

**Expediente número 0296/2do JAM/2018-JN**

realidad, tomando, para determinar el valor fiscal de los inmuebles -para efectos del impuesto predial de este año-, como base, el valor anterior a los decretados nulos en la presente sentencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Respecto delos recargos y actualizaciones también reclamados; **no ha lugar** a condenar a su pago, toda vez que de la lectura del contenido de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, no se contempla la figura jurídica de *“actualizaciones”* y, en relación a los recargos solo se confiere la facultad a reclamarlos a las autoridades fiscales, no a los particulares. . . . . . . . .

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 287, 298, 299, 300, fracción II y 302, fracciones II y 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 Segundo Administrativo Municipal determina ser **competente** para conocer y resolver del presente proceso administrativo. . . . . . .

***SEGUNDO.-*** Se **sobresee** el presente proceso**,** respecto de la autoridad demandada, Tesorero Municipal, de conformidad con los razonamientos y consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Quinto de la presente resolución. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** Resulta **procedente** el proceso administrativo interpuesto en contra de los actos impugnados a la Directora General de Ingresos. . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Se **DECRETA LA NULIDAD TOTAL** de las **ORDENES DE VALUACIÓN** con folios números: **127104-17,** de fecha **23** veintitrés de **junio** del **2017** dos mil diecisiete; **164991-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164973-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165051-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164996-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164986-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165005-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165048-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165004-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165037-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164998-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164995-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165101-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165052-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165041-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165034-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165006-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165049-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165072-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165038-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164997-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164999-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164988-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165053-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165045-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165058-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165007-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165050-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165063-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165064-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete;**165054-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165046-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **165055-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **127256-17,** de fecha **28** veintiocho de **julio** del **2017** dos mil diecisiete; **165056-17,** de fecha **27** veintisiete de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **164955-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; **127257-17,** de fecha **20** veinte de **julio** del **2017** dos mil diecisiete; **164960-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete;y, **164892-17,** de fecha **20** veinte de **octubre** del **2017** dos mil diecisiete; emitidas respecto de los bienes inmuebles ubicados en Avenida Paseo del Moral número 221 doscientos veintiuno, de la colonia Jardines del Moral, de esta ciudad, con las cuentas prediales números: 01M005491001, 01M005491003, 01M005491004, 01M005491005, 01M005491006, 01M005491007, 01M005491008, 01M005491009, 01M005491010, 01M005491011, 01M005491013, 01M005491014, 01M0054910015, 01M005491016, 01M005491017, 01M005491018, 01M005491019, 01M005491020, 01M005491021, 01M005491022, 01M005491023, 01M005491024, 01M005491025, 01M005491026, 01M005491027, 01M005491028, 01M005491029, 01M005491030, 01M005491031, 01M005491032, 01M005491033, 01M005491034, 01M005491035, 01M005491036, 01M005491037, 01M005491039, 01M005491040, 01M005491041 y 01M005491042; así como la **NULIDAD TOTAL** de los actos que derivan y son consecuencia de las ordenes de valuación antes citadas, como los son, entre otros, **notificaciones**, **avalúos** y **valores de los inmuebles**, en concreto, todos y cada uno de los **procedimientos de valuación** realizados, con sustento en las órdenes de valuación decretadas nulas, a los inmuebles con las cuentas prediales ya señaladas; lo anterior, en base a los razonamientos y consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Séptimo de la presente resolución. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**QUINTO.-** Se **condena** a la autoridad demandada, Directora General de Ingresos, a **devolver** la **cantidad** que resulte como diferencia entre lo pagado por concepto de impuesto predial para el año 2018 dos mil dieciocho y lo realmente a pagar por ese mismo concepto, de acuerdo a lo indicado en el Considerando Noveno de la presente sentencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 0296/2do JAM/2018-JN**

Devolución que deberá realizarse dentro de los **15 quince días** hábiles siguientes a la fecha en que **cause ejecutoria** el presente fallo; debiendo **informar** a este Juzgado del cumplimiento dado al presente resolutivo y acompañando las constancias relativas. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEXTO.-* No ha lugar** acondenar a las autoridades demandadas al pago de recargos y actualizaciones, según lo expresado en el tercer párrafo del Considerando Noveno. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Notifíquese a las autoridades demandadas por oficio y a la parte actora personalmente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

Así lo resolvió y firma el Licenciado **Ernesto Alejandro Mora Álvarez**, Juez Segundo Administrativo Municipal de León, Guanajuato, quien actúa asistido en forma legal con Secretaria de Estudio y Cuenta, la Licenciada **María del Rocío Villanueva Sánchez**, quien da fe. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .