León, Guanajuato, a 23 veintitrés de octubre del año 2018 dos mil dieciocho.

**V I S T O** para resolver el expediente número **0229/2016-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 09 nueve de marzo del año 2016 dos mil dieciséis, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como actos impugnados: a) La supuesta orden dictada por la autoridad municipal, para la práctica del avalúo; b) El avalúo que supuestamente se practicó al bien inmueble; c) La determinación en cantidad liquida del crédito fiscal que se hace constar en el estado de cuenta, lo anterior respecto a la cuenta predial número 01AA64059001 (cero uno Letra A Letra A seis cuatro cero cinco nueve cero cero uno); y como autoridad demandada a la Tesorería Municipal de León, Guanajuato. -------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 14 catorce de marzo del año 2016 dos mil dieciséis, se admite a trámite la demanda y se ordenó correr traslado de la misma y sus anexos a la autoridad demandada, teniéndole al actor por ofrecidas y admitidas las pruebas documentales anexas a su escrito de demanda, las que por su especial naturaleza en ese momento se tuvieron por desahogadas. ----------------------------------------------------------------------------------------

Respecto a la suspensión del acto impugnado, se concedió para el efecto de mantener las cosas en el estado en que se encuentran, hasta que se dicte sentencia definitiva en el presente proceso. ----------------------------------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 07 siete de abril del año 2016 dos mil dieciséis, se tiene al Tesorero por contestando en tiempo y forma legal la demanda, se tiene por ofrecidas las documentales que adjunta a su escrito de demanda, pruebas que dada su naturaleza, se tienen en ese momento por desahogadas, así como la presuncional legal y humana en lo que le beneficie, en el mismo auto se cita a las partes a la audiencia de alegatos. ----------------

**CUARTO.** El día 13 trece de mayo del año 2016 dos mil dieciséis, a las 11:00 once horas, fue celebrada la audiencia de alegatos prevista en el artículo 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sin la asistencia de las partes. ----------------------

**QUINTO.** Mediante acuerdo de fecha 08 ocho de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, de lo manifestado por la parte actora y de la documental que exhibe, se desprende que la autoridad demandada no acató la suspensión del acto impugnado concedida en autos, por lo que se le aplica al Tesorero el medio de apremio consistente en Apercibimiento, asimismo, se le requiere para que en forma inmediata, suspenda el procedimiento administrativo de ejecución e informe al respecto, apercibiéndole que para el caso de no acatar lo solicitado, se continuará con la aplicación de los medios de apremio contemplados en el artículo 27 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa. --------------

**SEXTO.** Por auto de fecha 11 once de enero del año 2017 dos mil diecisiete, se requiere al Tesorero Municipal, para que en el término de 3 tres días hábiles, exhiba el original o copia certificada del acuerdo y de la notificación a la parte actora, a través de los cuales se llevó a cabo la suspensión del procedimiento administrativo de ejecución, relativo al impuesto predial de la cuenta 01AA64059001 (cero uno Letra A Letra A seis cuatro cero cinco nueve cero cero uno). ----------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** Por acuerdo de fecha 07 siete de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, como lo solicita el promovente y considerando que, en autos de la presente causa administrativa, no se acordó respecto a los autorizados y al domicilio señalado por la demandada, se tiene a la demandada señalando autorizados y domicilio. --------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, previo a acordar respecto al acatamiento de la suspensión decretada, se da vista de la misma a la parte actora, para que manifieste lo que a su interés convenga. ----------------------------------------------------------------------

**OCTAVO.** Mediante acuerdo de fecha 17 diecisiete de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, y toda vez que la actora no realizó manifestaciones respecto a la vista ordenada en auto de fecha 07 siete de febrero del mismo año, se tiene a la demandada por acatando la suspensión decretada en autos.

**NOVENO.** Por auto de fecha 22 veintidós de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, el Juzgado Primero Administrativo, deja de conocer de la presente causa administrativo, y lo remite al este Juzgado Tercero 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 22 veintidós de septiembre del año mismo año, por el cual el Juzgado Primero 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 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 09 nueve de marzo del año 2016 dos mil dieciséis, por lo que se encuentra dentro del término de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el demandante se ostenta sabedor de la resolución impugnada, lo que fue el día 22 veintidós de febrero del mismo año, sin que en el presente expediente obre lo contrario. ---------------

**TERCERO.** Ahora bien, para acreditar la existencia del acto impugnado, el actor adjunta a su escrito de demanda, el original del documento *“Predial 2016”,* del cual se desprenden los siguientes datos del contribuyente: NOMBRE: (.....), DOMICILIO: (.....): LEÓN, GUANAJUATO, de igual manera, en lo que respecta a los actos impugnados, se destaca lo siguiente: fecha de ultimo avalúo: 2015/09/04 (cuatro de septiembre del año dos mil quince), impuesto predial 2016 dos mil dieciséis, $844.08 (ochocientos cuarenta y cuatro pesos 00/8 M/N). ------------------------------------------------------------------------------------

De igual manera aportó a la causa el original del documento “*Predial 2015”*, a nombre del actor ciudadano (.....), del cual se desprenden los siguientes datos: DOMICILIO: (.....): LEÓN, GUANAJUATO, del cual, para el acto que no ocupa, se desprende lo siguiente*: IMPUESTO PREDIAL 2015* $610.8 (seiscientos diez pesos 80/100 M/N). Obra además en el sumario recibo de fecha 28 veintiocho de febrero de 2015 dos mil quince, por concepto de cobro de predial león --------------------------------------------------------------------------------------

Documentos anteriores, que anteriores que merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 121, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que los dos primeros al ser expedidos por un servidor público, en el ejercicio de sus funciones, es que se trata de documentos públicos, ya que éstos son expedidos por la demandada a efecto de facilitar el pago por concepto de impuesto predial a los contribuyentes, ello independiente de que en los mismos no obra sello a firma alguna de autoridad emisora. Respecto del tercer documento, mismo que solo corrobora el pago que por concepto de impuesto predial realiza el actor en el año 2015 dos mil quince, se le considera como prueba plena en razón de relacionarse con los anteriores.

Ahora bien, del documento denominado impuesto predial 2016 dos mil dieciséis, se desprende que fue practicado un avaluó al inmueble del cual el actor es el contribuyente, el día 2015/09/04 (cuatro de septiembre del año dos mil quince), y que para el año 2016 se le determina un monto por impuesto predial de $844.08 (ochocientos cuarenta y cuatro pesos 00/8 M/N); cabe señalar que el actor para el ejercicio fiscal 2015 dos mil quince, se le determino por concepto de impuesto predial la cantidad de $610.80 (seiscientos diez pesos 80/100 M/N). -----------------------------------------------------------------------------------------

En virtud de lo considerado, se desprende que efectivamente le fue modificado el valor fiscal al inmueble del cual el actor es contribuyente, a través del avalúo practicado en fecha cuatro de septiembre del año dos mil quince, lo que se refuerza con lo plasmado en el documento denominado predial 2016 dos mil dieciséis, así como la circunstancia de que la cantidad a pagar, sin descuento, por el contribuyente en el ejercicio fiscal 2015 dos mil quince fue de $610.80 (seiscientos diez pesos 80/100 M/N), y respecto al ejercicio fiscal 2016 (dos mil dieciséis), la cifra a pagar por dicho concepto era la suma de $844.08 (ochocientos cuarenta y cuatro pesos 08/100 M/N), sin descuento. -----

Aunado a lo anterior, obra en el sumario en copia al carbón el mandamiento de embargo del impuesto predial, de fecha 10 diez de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, del cual se desprende una cuota anual de impuesto predial, del inmueble del actor ubicado en calle (.....), la cantidad de $844.09 (ochocientos cuarenta y cuatro pesos 09/100 M/N), por lo que queda debidamente acreditado en autos la existencia del avalúo y con ello la modificación del valor fiscal del predio propiedad del actor, (con ello el monto de impuesto predial), así como la determinación del crédito contenido en el recibo predial 2016 dos mil dieciséis.

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

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

En tal contexto, se aprecia que la autoridad demandada señala que al no obrar en el sumario alguna declaración unilateral de voluntad por parte de esa autoridad demandada, y que el documento que anexa el actor no es una acto administrativo, ya que no contiene algún signo que pudiera presumirlo, pues carece de nombre del funcionario, sello, logotipo o firma, por lo que se actualiza las causales de improcedencia previstas en la fracción VI y VII del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, las cuales refieren: -----------------------------------------

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

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

VI En los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición legal.

En principio, respecto a la causal de improcedencia prevista en la fracción VI del artículo 261, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, causal ésta que para quien resuelve NO SE CONFIGURA, toda vez que, lo que el actor impugna es la orden para la práctica del avalúo; el avalúo practicado al bien inmueble y la determinación en cantidad liquida del crédito fiscal, lo anterior respecto a la cuenta predial número 01AA64059001 (cero uno Letra A Letra A seis cuatro cero cinco nueve cero cero uno), actos que dentro de la presente causa fueron debidamente acreditados, de acuerdo con las constancias que obran en autos y con lo expuesto en el Considerando que antecede. -------------------------------------------------------------------

Aunado a lo anterior, es de considerar que el documento predial 2016 dos mil dieciséis, si constituye un acto administrativo en términos del artículo 136 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que en él mismo se contiene una declaración unilateral de voluntad de la autoridad demandada, como autoridad administrativa municipal, emitida en el ejercicio de sus potestades públicas, dirigido al impetrante, y en la que crea y declara una cantidad líquida para pago del impuesto predial del inmueble propiedad del actor, así como al contener el logotipo de diferentes instituciones financieras con la finalidad de que el contribuyente realice el pago, además del valor fiscal tomado como base para su cálculo, cuota anual, bimestral, la tasa, fecha del último avalúo, concretándose con esto una situación jurídica del actor, datos suficientes que permiten llegar a la conclusión de que estamos en presencia de un acto administrativo. -------------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, respecto a la causal de improcedencia prevista en la fracción VII, que refiere que el proceso administrativo es improcedente *“en los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición legal”*, sin embargo, la demandada omite expresar las razones, así como el dispositivo legal con el que se puede relacionar dicha causal de improcedencia, por lo que resulta procedente determinar que NO SE ACTUALIZA dicha causal. ----------

Apoya el razonamiento anterior por identidad sustancial, la jurisprudencia por contradicción de tesis número 2a./J. 137/2006 de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIV, Octubre de 2006, consultable en la página 365: -----------------------------------------

“IMPROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO. CUANDO SE INVOCA COMO CAUSAL ALGUNA DE LAS FRACCIONES DEL ARTÍCULO 73 DE LA LEY DE LA MATERIA, SIN EXPRESAR LAS RAZONES QUE JUSTIFIQUEN SU ACTUALIZACIÓN, EL JUZGADOR DEBERÁ ANALIZARLA SÓLO CUANDO SEA DE OBVIA Y OBJETIVA CONSTATACIÓN. Por regla general no basta la sola invocación de alguna de las fracciones del artículo 73 de la Ley de Amparo para que el juzgador estudie la improcedencia del juicio de garantías que plantee la autoridad responsable o el tercero perjudicado, sin embargo, cuando aquélla sea de obvia y objetiva constatación; es decir, que para su análisis sólo se requiera la simple verificación de que el caso se ajusta a la prescripción contenida en la norma, deberá analizarse aun sin el razonamiento que suele exigirse para justificar la petición, toda vez que en este supuesto bastará con que el órgano jurisdiccional revise si se trata de alguno de los actos contra los cuales no proceda la acción de amparo, o bien si se está en los supuestos en los que conforme a ese precepto ésta es improcedente, debido a la inexistencia de una pluralidad de significados jurídicos de la norma que pudiera dar lugar a diversas alternativas de interpretación. Por el contrario, si las partes hacen valer una causal de improcedencia del juicio citando sólo la disposición que estiman aplicable, sin aducir argumento alguno en justificación de su aserto, no obstante que para su ponderación se requiera del desarrollo de mayores razonamientos, el juzgador deberá explicarlo así en la sentencia correspondiente de manera que motive las circunstancias que le impiden analizar dicha causal, ante la variedad de posibles interpretaciones de la disposición legal invocada a la que se apeló para fundar la declaración de improcedencia del juicio.

Considerando que la autoridad demandada no expresó ninguna otra causal de improcedencia o sobreseimiento; y quien juzga de oficio, no aprecia la actualización de alguna que impida el estudio de los actos impugnados, se procede al estudio de los mismos; no sin antes fijar los puntos controvertidos en 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 22 veintidós de febrero del año 2016 dos mil dieciséis, el actor tuvo conocimiento del recibo predial 2016 dos mil dieciséis, correspondiente a la cuenta 01AA64059001 (cero uno Letra A Letra A seis cuatro cero cinco nueve cero cero uno), en el cual se le determina un monto a pagar por concepto de impuesto predial la cantidad de $844.08 (Ochocientos cuarenta y cuatro pesos 08/100 M/N), documento que el actor considera contrario a derecho, ya que le fue modificado el valor fiscal del inmueble de su propiedad, a través de avalúo, por lo que acude a demandar la orden para la práctica del avalúo; el avalúo practicado al bien inmueble y la determinación en cantidad liquida del crédito fiscal, respecto a la cuenta predial número 01AA64059001 (cero uno Letra A Letra A seis cuatro cero cinco nueve cero cero uno), y que corresponde al inmueble ubicado en calle (.....), de esta ciudad de León, Guanajuato. -----------------------------------------

Así las cosas, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la orden para la práctica del avalúo; el avalúo practicado y la determinación en cantidad liquida del crédito fiscal, respecto a la cuenta predial número 01AA64059001 (cero uno Letra A Letra A seis cuatro cero cinco nueve cero cero uno); como pretensión el actor solicita la nulidad de los actos impugnados, que se le reconozca el derecho contemplado en los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, la condena a la autoridad para el restablecimiento del derecho violado y el derecho a pagar el impuesto predial como lo venía pagando. --------

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

Esta Juzgadora procederá al análisis de los conceptos de impugnación de manera conjunta, por guardar relación entre sí, lo anterior; sin necesidad de transcribirlos en su totalidad, 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”.

Bajo tal contexto, en su escrito de demanda el actor señala en su PRIMER concepto de impugnación lo siguiente: -----------------------------------------

*[…]*

*Atendiendo a lo anterior, y realizando una minuciosa revisión de los actos impugnados, de los mismos se desprende su indebida y deficiente fundamentación y motivación, pues la demandada en ninguna forma señala o establece en los actos y documentos emitidos, de manera precisa, concreta y suficiente y fehaciente los preceptos legales y las razones, motivos y circunstancias precisas, suficientes y fehacientes que la llevaron a emitirlos.*

En el SEGUNDO, la parte actora menciona: -------------------------------------

*La supuesta orden y también supuesta práctica del avalúo de fecha 04 de septiembre de 2015, afecta los derechos del suscrito pues jamás se cumplió con lo prescrito en el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, […]*

*[…]*

*En ese sentido, los actos de autoridad a los que me refiero resultan violatorios de los derechos que señala, ya que simplemente se establece un nuevo valor fiscal de mi propiedad, sin cumplir la formalidad de dictar la mencionada orden por escrito, imputando a la autoridad municipal la anterior transgresión del precepto en comento, ya que niego lisa y llanamente que se me haya realizado notificación alguna relacionada con algún avalúo a realizar a mi propiedad.*

*[…]*

En el TERCERO manifiesta: ----------------------------------------------------------

*[…] niego lisa y llanamente que en el caso concreto, algún perito (que supuestamente practicó el avalúo de fecha 04 de septiembre de 2015), se haya presentado ante el suscrito contribuyente, para mostrarme la orden de valuación […]*

En el CUARTO: ----------------------------------------------------------------------------

[…]

*En el mismo tenor, deseo puntualizar que a la fecha también e ignoran los fundamentos y motivos que la demandada Tesorería Municipal, tuvo para que el resultado del avalúo no fuera debidamente modificado antes de que sirviera como base para determinar un crédito fiscal en perjuicio del suscrito.*

*[…]*

Por su parte, la autoridad demandada argumenta que el acto atribuido a dicha autoridad es inexistente y ad cautelam, manifiesta: ------------------------

*[…] toda vez que de acuerdo con el documento consistente en el estado de cuenta PAGO NET, que el actor anexo al de demanda del cual se adolece, no es un acto administrativo, ya que no contiene ningún signo que pudiera presumirlo así, pues carece de nombre de funcionario, ello, logotipo o firma, con lo cual se determine que la autoridad que represento elaboró o requirió de pago al actor, por lo cual debe de considerarse improcedente el presente juicio […]*

*Sin embargo, es oportuno mencionar y suponiendo sin conceder, con el cobro del impuesto predial no se violentan sus derechos humanos de audiencia y legalidad y seguridad jurídica,*

*[…]*

*El acto impugnado consistente en el estado de cuenta, no pretende bajo ninguna forma hacer exigible el concepto aducido, toda vez que en ninguna parte del documento, ni en el anverso ni reverso, puede advertirse dicha situación, pues para ello se cuenta con el Procedimiento Administrativo de Ejecución regulado conforme a los artículos […]*

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, quien resuelve determina que los agravios hechos valer por la parte actora, resultan **FUNDADOS** y suficientes para decretar la nulidad total de los actos impugnados, en atención a los siguientes razonamientos: ---------------------------------------------------------------

En principio, es oportuno precisar que la demandada, Tesorero Municipal, refiere no haber emitido acto alguno en la presente causa, cabe precisar que el actor señala como actos impugnados la orden de avalúo, el avalúo y la determinación en cantidad líquida del crédito fiscal relativo a la cuenta predial; así las cosas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, al Tesorero Municipal, le corresponde emitir la respectiva orden de avalúo para llevar a cabo la práctica de avalúos a bienes inmuebles de los contribuyentes, dicha facultad, puede delegarla, apegándose para ello a lo previsto en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual prevé que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento, en tal sentido, para delegar la facultad para ordenar y emitir la orden para la práctica de un avalúo, es indispensable que se cumplan con diversos elementos de legalidad, a saber: la existencia de un órgano delegante y uno delegado; la titularidad por parte del primero de dos facultades, la primera, aquella que será transferida y la segunda, la facultad de delegar; y por último, la aptitud del delegado para recibir una competencia por la vía de la delegación, todo ello, contenido dentro de un acuerdo delegatorio. En tal sentido, en el presente caso, si bien es cierto el Tesorero niega haber emitido acto alguno, y considerando que aun y cuando haya delegado facultades para la emisión de determinados actos, entre ellos la emisión de la orden de avalúo, la autoridad demandada conserva sus facultades en términos del citado artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, al Tesorero Municipal, y considerando que no acredita que otra autoridad, con facultades debidamente delegadas, haya emitido los actos impugnados, es que se presume, fueron emitidos por el Tesorero Municipal; se transcribe el precepto legal mencionado: --------------------------------------------------------------------------------------

**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. 26-12-1997**

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.

Ahora bien, en esencia la parte actora señala que se le causa agravio debido a que previo a determinar el crédito fiscal contenido en el recibo predial 2016 dos mil dieciséis, no le fue notificada la orden de avalúo, no se presentaron peritos en su domicilio a efecto de llevarlo a cabo, al respecto resulta oportuno hacer referencia lo que dispone la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en los siguientes artículos, incluyéndose el ya transcrito artículo 176: -------------------------------------------------------------------

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

(Párrafo reformado. P.O. 26 de diciembre de 1997)

Si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección del perito designado para efectuar la valuación, éste lo hará constar en acta circunstanciada firmada por él y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes.

En estos casos la valuación se hará con base en los elementos de que se disponga.

**ARTÍCULO** **178.** Los derechos por la práctica de avalúos serán cubiertos de acuerdo con las cuotas que se establezcan anualmente en las leyes de ingresos para los municipios del estado de Guanajuato, en los casos siguientes:

(Primer párrafo reformado. P.O. 25 de septiembre de 2015)

I. No se haya aprobado el presentado, para determinar la base del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles;

(Fracción Reformada. P.O. 25 de septiembre de 2015)

II. Medie solicitud del interesado;

III. Se realicen construcciones o mejoras; y

IV. Existan inmuebles ocultos a la acción fiscal.

Haciendo una interpretación a los artículos en cita, podemos destacar que el valor fiscal de los inmuebles, puede ser modificado por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes, cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, 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, del recibo predial 2016 dos mil dieciséis, se desprende que fue realizado un avalúo en fecha 04 cuatro de septiembre del año 2015 dos mil quince y modificado el valor fiscal del inmueble propiedad del impetrante con motivo de dicho avalúo, es de precisar que los actos administrativos se presumen legales, sin embargo, de conformidad a lo señalado en el artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, las autoridades deben probar los hechos cuando el actor los niegue lisa y llanamente, dicho artículo se transcribe para su mejor comprensión: --------------------------------------

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

En tal contexto, el actor respecto al avalúo fiscal, niega lisa y llanamente que se haya llevado a cabo cumpliendo las formalidades establecidas en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, ahora bien, en el presente caso si la autoridad omite aportar las pruebas que acrediten que dio cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 176 y 177 de la Ley de referencia para la elaboración del avalúo, es de considerar que no acreditó que se haya emitido orden para llevar a cabo el avalúo, así como que los peritos se hayan presentado en el domicilio del actor a llevarlo a cabo, que se identificaron y que mostraron la orden para llevar a cabo el avalúo. ----------------------------------------

De lo anterior se sigue que, en caso de que la autoridad incumpla con la carga procesal, como es en el caso concreto, de exhibir los documentos que acrediten que se llevó a cabo el avalúo que modificó el valor fiscal del inmueble propiedad del actor, conforme a lo señalado en el artículo 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, la consecuencia es que se tengan por ciertos los hechos narrados por el impugnante; ello según la regla prevista en el artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, trayendo con ello la consecuencia de resultar FUNDADO el argumento de la parte actora --

En este contexto, y con base en las consideraciones ante realizadas, se decreta la NULIDAD TOTAL del avalúo de fecha 04 cuatro de septiembre del año 2015 dos mil quince, así como de la modificación de valor fiscal del inmueble propiedad del actor con cuenta predial 01AA64059001 (cero uno Letra A Letra A seis cuatro cero cinco nueve cero cero uno) y la determinación del crédito fiscal contenido en el documento *Predial 2016*, por tratarse de un acto viciado, ello de conformidad con los artículos 300 fracción II y 302 fracciones III del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. ----------------------------------------------------

Al respecto, se cita la jurisprudencia sustentada por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 121126, Sexta Parte, visible a página 280, que es del tenor literal siguiente: --------------------------------------------

«ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE. Si un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta inconstitucional, todos los actos derivados de él, o que se apoyen en él, o que en alguna forma estén condicionados por él, resultan también inconstitucionales por su origen, y los tribunales no deben darles valor legal, ya que de hacerlo, por una parte alentarían prácticas viciosas, cuyos frutos serían aprovechables por quienes las realizan y, por otra parte, los tribunales se harían en alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal.»

**SÉPTIMO.** EN relación a las pretensiones del actor se aprecia que solicita la nulidad total de los actos impugnados, el reconocimiento del derecho contemplado en los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, los cuales se consideran colmados con base en el considerando que antecede. ----------------------------------------------------

Por otro lado, en virtud de haberse decretado la nulidad total del avalúo de fecha 04 cuatro de septiembre del año 2015 dos mil quince, así como de la modificación del valor fiscal y determinación del crédito fiscal contenido en el documento predial 2016 dos mil dieciséis, por concepto de impuesto predial del inmueble con cuenta 01AA64059001 (cero uno Letra A Letra A seis cuatro cero cinco nueve cero cero uno), es procedente lo pretendido por la parte actora, esto es la condena a la autoridad al pleno restablecimiento del derecho violado y el reconocimiento a pagar el impuesto predial como lo venía pagando, antes de que la demandada realizara la modificación del valor fiscal impugnado. --------

En tal contexto, se reconoce el derecho solicitado por el actor, por lo que la determinación del impuesto predial, deberá determinarse y calcularse conforme al último valor que se tenga registrado, previo al avalúo de fecha 04 cuatro de septiembre del año 2015 dos mil quince. --------------------------------------

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

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

**PRIMERO**. Este Juzgado Tercero Administrativo Municipal resultó competente para conocer y resolver del presente proceso administrativo. -------

**SEGUNDO.** Resultó procedente el proceso administrativo promovido por el justiciable, en contra del acto impugnado en la presente causa administrativa. -------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Se decreta la **nulidad total** del avalúo de fecha 04 cuatro de septiembre del año 2015 dos mil quince, de la modificación del valor fiscal y determinación de impuesto predial contenida en el documento predial 2016 dos mil dieciséis, del inmueble con cuenta predial 01AA64059001 (cero uno Letra A Letra A seis cuatro cero cinco nueve cero cero uno), ello 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, lo anterior, de acuerdo a las consideraciones lógicas y jurídicas expuestas en el Considerando SÉPTIMO. -------------------------------------------------

**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. ---