# León, Guanajuato, a 26 veintiséis de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

# V I S T O S para dictar sentencia definitiva, los autos del proceso administrativo identificado con el número 0714/2doJAM/2017-JN, promovido por el ciudadano (.....), quien se ostenta como Apoderado General de la persona moral denominada: “(.....)”; y, . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***PRIMERO.-*** Mediante escrito de demanda administrativa, presentado el día 10 diez de julio del año 2017 dos mil diecisiete, en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos de este Municipio, el ciudadano (.....)**,** con la representación que ostenta; promovió proceso administrativo, en el que señaló como: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

# a).- Acto impugnado: La modificación del valor fiscal del inmueble ubicado en el (.....) de esta ciudad, con cuenta predial número: 02P002589001 (cero-dos P cero-cero-dos-cinco-ocho-nueve-cero-cero-uno), que se fijó en la cantidad de $50’327,729.29 (Cincuenta millones trescientos veintisiete mil setecientos veintinueve pesos 29/100 Moneda Nacional. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**b).- Autoridades demandadas**: El Tesorero Municipal; el Director General de Ingresos y el Director de Catastro; todos de este Municipio de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**c).- Pretensión:** La nulidad total del acto impugnado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEGUNDO.-*** Por razón de turno, correspondió a este Juzgado Segundo Administrativo, el conocimiento del presente proceso, por lo que por auto de fecha 13 trece de julio del año 2017 dos mil diecisiete, se admitió a trámite la demanda en contra de las autoridades señaladas como demandadas; teniéndose a la parte actora por ofreciendo como pruebas de su intención, y admitidas, las documentales que adjuntó a su escrito de demanda, consistentes en la Escritura pública número 16,341 dieciséis mil trescientos cuarenta y uno, y los estados de cuenta del impuesto predial -las que adjuntó a su escrito de demanda y, que en ese momento, dada su propia naturaleza, se tuvieron por desahogadas-; y, la presuncional legal y humana en lo que beneficie a la 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, el Contador Público (.....), la Contadora Pública (.....), Directora General de Ingresos, y el Ingeniero (.....), en su carácter de Director de Catastro; por escritos presentados el día 10 diez de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, (palpables a fojas de la 22 veintidós a la 33 treinta y tres, de la 35 treinta y cinco a la 46 cuarenta y seis; y de la 63 sesenta y tres a la 74 setenta y cuatro del expediente); en los que plantearon causales de improcedencia, dieron contestación a los hechos y a los conceptos de impugnación, y sostuvieron la legalidad del acto impugnado y del procedimiento de valuación realizado. . . . . . .

***TERCERO*.-** Por proveído de fecha 14 catorce de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, se tuvo a las autoridades demandadas, por **contestando** en tiempo y forma, la demanda promovida en su contra; admitiéndole como pruebas de su intención, las documentales que adjuntaron a respectivos escritos de contestación, consistentes en la certificación y copias certificadas de sus respectivos nombramientos, así como a la Directora General de Ingresos, las emitidas dentro del procedimiento de valuación del inmueble (evidente a fojas de la 47 cuarenta y siete a la 70 setenta), pruebas que se tuvieron por desahogadas desde ese momento; y, la presuncional, en su doble aspecto. . . . . . . . . . . . . . . . . .

Respecto de la instrumental de actuaciones, no se admitió. . . . . . . . . . . . . .

Asimismo, toda vez que de la contestación de demanda, sostuvieron que el juicio es improcedente por consentimiento tácito, se concedió a la parte actora el derecho de ampliar su demanda, en el término de ley; lo que realizó el apoderado de la parte actora por escrito que presentó el día 28 veintiocho de agosto del año pasado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Por acuerdo de fecha 1 uno de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, se tuvo a la parte actora por ampliando la demanda en contra de actos de la Directora General de Ingresos y del Director de Catastro; ordenándose correr traslado a las autoridades demandadas, a efecto de que en el término señalado, dieran contestación a la ampliación de demanda; lo que sí hicieron tales autoridades, por escritos presentados el día 14 catorce de agosto de ese mismo año, en los que básicamente sostuvieron que se actualizaba la causal de improcedencia del consentimiento tácito. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***QUINTO.-*** De este modo, por acuerdo de fecha 20 veinte de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, se tuvo a las autoridades demandadas por contestando en tiempo y forma legal, la ampliación de demanda, en los términos precisados; así también, por ser el momento procesal oportuno, se ordenó citar a las partes a la **Audiencia** de **Alegatos**; a celebrarse el día **14** catorce de **noviembre** delaño **pasado,** a las **10:00** diez horas, en el recinto de este Juzgado. . . . . . . . . . . .

***SEXTO.-*** 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, se hizo constar la inasistencia de las partes y que ninguna de éstas, formuló alegatos; turnándose el expediente para el dictado de la sentencia 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

**Expediente número 0714/2doJAM/2017-JN**

por los artículos 241, 243, párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y, 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 impugna el acto administrativo consistente en la modificación del valor fiscal a un inmueble, que atribuye a las autoridades demandadas, autoridades que forman parte de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEGUNDO*.-** El presente proceso fue promovido oportunamente, toda vez que la demanda fue presentada dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el apoderado de la parte actora se ostentó sabedor del acto impugnado, lo que refirió fue el día 28 veintiocho de junio del año 2017 dos mil diecisiete, sin que de las constancias del presente expediente se desprenda lo contrario. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** La existencia del acto impugnado en la presente causa administrativa, consistente en la modificación del valor fiscal del inmueble ubicado en el (.....) de esta ciudad, con cuenta predial número 02P002589001 (cero-dos P cero-cero-dos-cinco-ocho-nueve-cero-cero-uno), que se fijó en la cantidad de $50’327,729.29 (Cincuenta millones trescientos veintisiete mil setecientos veintinueve pesos 29/100 Moneda Nacional); se encuentra acreditada en autos, con la impresión del documento denominado: *“detalle del estado de cuenta predial, (pago individual),* obtenido por la parte actora de la página de internet del Municipio de León, Guanajuato, el día 28 veintiocho de junio del año próximo pasado; visible a foja 13 trece del expediente; así como con los actos del procedimiento de valuación ordenado por la Directora General de Ingresos, consistentes en la orden de avalúo de fecha 3 de marzo del año 2017 dos mil diecisiete y, el avalúo realizado el 27 veintisiete de ese mismo mes y año, entre otros; y que son visibles en el expediente en copia certificada a fojas 47 cuarenta y siete a 60 sesenta; documentales que fueron aportadas por la Directora General de Ingresos, autoridad que demandada en el presente proceso. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De las documentales contenidas en el presente expediente, se desprende que el valor fiscal del inmueble, al día 13 trece de junio del año pasado, (aunque ya se había elaborado el avalúo desde el mes de marzo), era la cantidad de $19’525,228.25 (Diecinueve millones quinientos veinticinco mil doscientos veintiocho pesos 25/100 Moneda Nacional); y que a partir del último avalúo practicado, el 27 veintisiete de marzo del 2017 dos mil diecisiete, el valor del inmueble se incrementó a la cantidad de: $50’327,729.29 (Cincuenta millones trescientos veintisiete mil setecientos veintinueve pesos 29/100 Moneda Nacional. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Documentos que merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 121 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que se trata de documentos públicos emitidos por autoridades dependientes de la Tesorería Municipal, lo que realizaron en el ejercicio de sus atribuciones; aunada la circunstancia de que las demandadas, Tesorero, Directora General de Ingresos y Director de Catastro, sostuvieron la legalidad de los actos realizados, lo que sin duda constituye una **confesión expresa** de su emisión, por lo que no existe duda alguna sobre su existencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Por ser de **Orden Público** y, por ende de examen de oficio, ya que constituye un presupuesto procesal, este Juzgador procede a analizar la personalidad con la que concurre el ciudadano (.....), en la presente causa administrativa. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

El ciudadano **(.....)**, promovió el presente proceso, con el carácter representante legal de la persona moral denominada: ***“(.....)”***; exhibiendo, para acreditarlo, la Escritura Pública número 20,004 veinte mil cuatro; de fecha 13 trece de enero del año 2017 dos mil diecisiete, tirada ante la fe del Licenciado Sergio Cano Castro, titular de la Notaría Pública número 10 diez, en legal ejercicio en el Partido Judicial de León, Guanajuato; en la cual se hizo constar el otorgamiento del poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración y especial de dominio, que confirió el ciudadano Yu Huai Liang en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada: ***“(.....)”***, a favor del ciudadano (.....); según se aprecia en la Cláusula Primera de la escritura pública antes descrita; con todas las facultades generales y especiales que requieran poder cláusula especial conforme a la ley sin limitación alguna; según se refiere en la Cláusula Primera . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Escritura Pública que, presentada en copia certificada por el mismo Notario Público que intervino; (visible en autos a fojas 8 ocho a la 10 diez), constituye un documento público que hace fe de la existencia del testimonio original, conforme lo establece los artículos 78 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que merecen pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 del citado Código; aunado a que al no haber sido objetado en cuanto a su autenticidad, es suficiente para acreditar que el ciudadano (.....) tiene el carácter de Apoderado 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 y representación de dicha Sociedad Mercantil. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***QUINTO.-*** Por ser su examen preferente y de orden público, se analiza en principio si en la especie, 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. . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 0714/2doJAM/2017-JN**

Sentado lo anterior, se advierte que en el presente proceso, las autoridades demandadas Tesorero, Directora General de Ingresos y Director de Catastro, exteriorizaron que se actualizan en el presente asunto las causales de improcedencia previstas en las fracciones I y IV del artículo 261del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, relativas a que no se afectan los intereses jurídicos de la parte actora, porque los actos se emitieron conforme a derecho y que se consintió tácitamente el acto impugnado, al no haberse promovido el proceso dentro del término legal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Respecto de la primera causal anotada, **no se actualiza**, toda vez que el hecho de que las demandadas consideren que los actos del procedimiento de valuación se realizaron conforme a Derecho, no implica la improcedencia del proceso, sino que ello debe dilucidarse al realizarse el estudio de los conceptos de impugnación, para determinar la legalidad o ilegalidad del acto controvertido. . . .

A lo anterior, es importante agregar que, contrario a lo manifestado por las enjuiciadas, en el sentido de que el acto materia de la litis no afecta los intereses de la poderdante del actor, quien resuelve aprecia que **sí hay** una afectación a sus derechos y bienes por dicho acto, concretamente en su patrimonio, al haberse incrementado el valor del inmueble de su propiedad para efectos del pago del impuesto predial. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Ahora bien, respecto de la segunda causal anotada, en la que las autoridades demandadas refirieron que la parte actora tuvo conocimiento de los actos en febrero del año 2017 dos mil diecisiete, por haber realizado el pago bimestral del impuesto predial en ese mes; debe decirse que no se actualiza tampoco dicha causal de improcedencia, pues el pago realizado por la parte actora en el mes de febrero del año pasado, según aparece en sus sistemas de cómputo, se realizó en todo caso, conforme al valor anterior registrado, que era de $19’525,228.25 (Diecinueve millones quinientos veinticinco mil doscientos veintiocho pesos 25/100 Moneda Nacional); y no conforme al impugnado en el presente proceso; luego entonces no es cierto que la parte actora haya tenido conocimiento de tales actos en el mes de febrero del año 2017 dos mil diecisiete; aunado a que resulta ilógico, pues supuestamente la orden de avalúo se emitió el día 3 tres de marzo de ese año, por lo que no es posible que un mes antes de ello, la parte actora haya tenido conocimiento de tales actos . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por otra parte, de las pruebas aportadas por las autoridades demandadas consistentes en el citatorio y acta circunstanciada de fecha 15 quince de marzo del año pasado, así como del acta de notificación de la orden de valuación y del acta circunstanciada de cumplimentación del citatorio; ambas de fecha 16 dieciséis de marzo del año 2017 dos mil diecisiete, (Documentales visibles a fojas 51 cincuenta y uno a la 54 cincuenta y cuatro del expediente), tampoco se desprende el consentimiento tácito que alegan tales autoridades; ello en razón de que tales actos procedimentales no fueron realizados conforme a derecho; pues no consta en los mismos que se hayan realizado ante la presencia testigos; lo que resultaba necesario para en su caso, pudieran dar testimonio acerca de que los hechos ocurrieron de la forma en que se narraron en dichas actas y citatorio; así como a que la supuesta acta circunstanciada denominada: *“cuando no se encuentre el causante”,* no se encuentra en realidad debidamente circunstanciada; toda vez que de la misma no se desprende que se haya solicitado la presencia del Representante legal de la persona moral a la que se visitaba; y la respuesta que a ello se dio por la persona que atendió la diligencia; sin que tampoco se haya anotado el nombre de dicha persona, ni sus características físicas, así como tampoco se asentó si se negó a proporcionar sus datos o no; por lo que no está debidamente circunstanciada esa acta; así como tampoco las restantes; de ahí que las mismas son insuficientes para acreditar el consentimiento tácito que plantearon las demandadas; no actualizándose por consiguiente esa causal. . . . . .

En la presente causa administrativa, el Tesorero demandado planteó también que se actualizaba 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 existe el acto que se impugna respecto de su persona. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Causal de improcedencia que **sí se actualiza**, toda vez que el Tesorero Municipal al dar contestación a la demanda, y a la ampliación, 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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 y al Director de Catastro. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEXTO.-*** Previamente al análisis del planteamiento de fondo formulado por el impetrante, este Juzgador, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado

**Expediente número 0714/2doJAM/2017-JN**

y los Municipios de Guanajuato, procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De lo expuesto en el escrito de demanda, así como de las constancias que integran la presente causa administrativa, se desprende lo siguiente: . . . . . . . . . .

1. Que la persona moral denominada: “***“(.....)”***es propietaria del inmueble ubicado en el (.....) de esta ciudad, con cuenta predial número 02P002589001 (cero-dos P cero-cero-dos-cinco-ocho-nueve-cero-cero-uno). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .
2. Que el inmueble señalado, tenía un valor fiscal, a principios del año 2017 dos mil diecisiete, de $19’525,228.25 (Diecinueve millones quinientos veinticinco mil doscientos veintiocho pesos 25/100 Moneda Nacional); según se advierte del estado de cuenta aportado por la parte actora, obtenido en fecha 13 trece de junio de ese año y es visible a foja 12 doce del expediente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .
3. Que con fecha 28 veintiocho de junio de ese mismo año, mediante la impresión de un nuevo estado de cuenta, (obtenido de la página web de este Municipio llamada *“pagonet”),* la parte actora tuvo conocimiento de que mediante un avalúo de fecha 20 veinte de junio de ese año, se modificó el valor fiscal del inmueble a la cantidad de $50’327,729.29 (Cincuenta millones trescientos veintisiete mil setecientos veintinueve pesos 29/100 Moneda Nacional. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, la parte actora, asevera que tal resolución es ilegal porque no se encuentra debidamente fundada y motivada ni se practicaron debidamente las notificaciones respectivas. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

A lo expresado por el justiciable, las autoridades demandadas argumentaron que son inoperantes e improcedentes los conceptos de impugnación; ya que se cumplió con lo establecido en los artículos 137 y 138 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, la *“litis”* planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la modificación del valor fiscal al inmueble propiedad de ***“(.....)”****”,* ubicado en la esquina del bulevar Francisco Villa con bulevar Adolfo López Mateos y con cuenta predial número 02P002589001 (cero-dos P cero-cero-dos-cinco-ocho-nueve-cero-cero-uno), que se fijó en la cantidad de $50,327,729.29 (Cincuenta millones trescientos veintisiete mil setecientos veintinueve pesos 29/100 Moneda Nacional). . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEPTIMO.-*** Así las cosas, se procede al estudio de los conceptos de impugnación hechos valer en contra de los actos impugnados; aplicando para ello, el principio de congruencia y exhaustividad que debe regir en toda sentencia; por lo que se analiza el **primer** concepto de impugnación de su escrito de demanda, sin necesidad de transcribirlo en su totalidad, así como tampoco los restantes; sirviendo para ello el criterio sostenido por el Tribunal Colegiado del Circuito del Poder Judicial de la Federación que se menciona 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.” S*EGUNDO 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 señalado concepto de impugnación contenido en el escrito de demanda (palpable a fojas 4 cuatro y siguientes); el actor, *“grosso modo”* , argumentó que la resolución que se impugna es ilegal al haber modificado arbitrariamente el valor fiscal del inmueble sin haber cumplido con las formalidades del procedimiento administrativo para realizar dicho acto; lo que la dejaba en estado de indefensión. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por su parte, las autoridades demandadas, al contestar la demanda, a este respecto, refirieron que no le causa agravio la modificación del valor fiscal del inmueble, porque se siguieron debidamente todas las etapas del procedimiento administrativo en cuestión. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Analizado lo expresado por las partes, así como el contenido de los actos del procedimiento de valuación presentados por las autoridades demandadas, concretamente la orden de valuación con folio 126601-17, de fecha 3 tres de marzo del 2017 dos mil diecisiete (palpable a foja 50 cincuenta del expediente); este Juzgador considera que es **fundado** el concepto de impugnación que se examina, toda vez que en efecto, tal y como lo plantea la parte actora, las autoridades demandadas **no aportaron elemento de convicción alguno para demostrar la legalidad de la modificación del valor fiscal del inmueble, mediante la realización del procedimiento previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato, específicamente, conforme a lo dispuesto en los artículos 168 y 176 de dicho ordenamiento**, que a la letra establecen: . . . . . . . . . .

*“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*

**Expediente número 0714/2doJAM/2017-JN**

*del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

*No habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, que tendrá vigencia por dos años, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique. En este caso no podrá exigirse al contribuyente que cubra las diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior. Los bimestres posteriores a la notificación, deberán cubrirse conforme al nuevo valor fiscal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

*Al término de la vigencia…….”. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

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

Así las cosas, de las constancias que integran la presente causa administrativa, en especial las documentales ofrecidas y admitidas como pruebas a la parte actora, en su escrito de demanda; así como de la orden de valuación presentada por la Directora General de Ingresos y es anexa a su escrito de contestación de demanda, (foja 50 cincuenta del expediente), se desprende la existencia de la modificación del valor fiscal del inmueble ubicado en el (.....) de esta ciudad, con cuenta predial número 02P002589001 (cero-dos P cero-cero-dos-cinco-ocho-nueve-cero-cero-uno), que se fijó en la cantidad de $50’327,729.29 (Cincuenta millones trescientos veintisiete mil setecientos veintinueve pesos 29/100 Moneda Nacional, que es propiedad de la actora; sin que, a lo largo de la prosecución del presente proceso, las enjuiciadas hayan acreditado de modo alguno, que previamente a ello, se haya configurado alguna de las hipótesis contenida en el primer párrafo del artículo 168, para proceder a emitir una orden de valuación y que la misma haya sido debidamente notificada a la enjuiciante, pues de la orden de valuación emitida y aportada al expediente, no se redactó ni quedó debidamente establecida la causa por la que procedía la modificación del valor fiscal del inmueble propiedad de la actora; 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, antes transcrito. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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, entonces debió haberse precisado 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 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, debió, primeramente, haberse expedido la orden de valuación conforme a lo que establece la Ley de Hacienda aplicable, lo que no se hizo; dejando a la 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 del inmueble propiedad de la sociedad mercantil denominada *“(.....)”*. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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 la orden de valuación prorrumpida respecto del bien inmueble ubicado en (.....), de esta ciudad, con la cuenta predial número 02 P002589 001, (cero-dos P cero-cero-dos-cinco-ocho-nueve-cero-cero-uno), **no reúne** los elementos de validez contenidos en las fracciones VI, VII y VIII del artículo 137 del

**Expediente número 0714/2doJAM/2017-JN**

Código de Procedimiento y Justicia Administrativa en vigor en el Estado; lo que se traduce en que la modificación combatida carezca **totalmente** de la debida y adecuada de fundamentación y motivación, 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** del acto impugnado consistente en la **modificación del valor fiscal** al inmueble propiedad la persona moral denominada: ***“(.....)”,*** por la que se determinó como valor la cantidad de $50’327,729.29 (Cincuenta millones trescientos veintisiete mil setecientos veintinueve pesos 29/100 Moneda Nacional); **con la consecuencia** de que también son **nulos** todos los actos que se sustenten en el valor asignado por dicha modificación; por lo que las autoridades demandadas, **para todos los efectos**, incluso para la determinación de un crédito fiscal y requerimiento del mismo, deberán tomar como valor del inmueble, -en tanto no se practique un avalúo siguiendo lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato-, el valor fiscal registrado anterior al valor decretado nulo, esto es, tomar en cuenta el valor de $19’525,228.25 (Diecinueve millones quinientos veinticinco mil doscientos veintiocho pesos 25/100 Moneda Nacional); por lo que deberán hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios. . . . . . . . . . . . . . .

***OCTAVO.-*** En virtud de que el Primer 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, ya que ello no cambiaría, ni afectaría el sentido de esta resolución. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Sirve de apoyo 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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 es **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.-*** Resultó **procedente** el proceso administrativo promovido por el apoderado de la persona moral denominada: ***“(.....)”*** en contra del procedimiento de valuación impugnado. . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Se decreta la **nulidad total de** la **MODIFICACIÓN DEL VALOR FISCAL** del inmueble propiedad la persona moral denominada: ***“(.....)”,*** ubicado en el (.....) de esta ciudad, con cuenta predial número 02 P 002589001 (cero-dos P cero-cero-dos-cinco-ocho-nueve-cero-cero-uno), por la que se fijó como valor fiscal la cantidad de $50’327,729.29 (Cincuenta millones trescientos veintisiete mil setecientos veintinueve pesos 29/100 Moneda Nacional); **con la consecuencia** de que también son **NULOS** todos los actos que se sustenten en el valor asignado por dicha modificación; por lo que las autoridades demandadas, **para todos los efectos**, incluso para la determinación de un crédito fiscal y requerimiento del mismo, deberán tomar como valor del inmueble, -en tanto no se practique un avalúo siguiendo lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato-, el valor fiscal registrado anterior al valor decretado nulo, esto es, tomar en cuenta el valor de $19’525,228.25 (Diecinueve millones quinientos veinticinco mil doscientos veintiocho pesos 25/100 Moneda Nacional); por lo que deberán hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo que tendrán que hacer dentro de los 15 quince días siguientes a que cause ejecutoria la presente resolución, debiendo **informar** a este Juzgado el debido cumplimiento. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior de conformidad con las Consideraciones lógicas y jurídicas expuestas en el Considerando Séptimo de la presente sentencia. . . . . . . . . . . . . . .

Notifíquese a las autoridades demandadas 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 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, Licenciada **María del Rocío Villanueva Sánchez**, quien da fe. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .