León, Guanajuato, a 18 dieciocho de febrero del año 2019 dos mil diecinueve.

**V I S T O** para resolver el expediente número **0421/1er JAM/2018-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta (…) en contra del **TESORERO MUNICIPAL DE LEÓN, GUANAJUATO**, por ser este el momento procesal oportuno se resuelve; y, . . . . . . .

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

***Presentación de la demanda.***

**PRIMERO.-** El 14 catorce de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora presentó el escrito de demanda en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, impugnando la Orden dictada para la práctica del de avalúo que se efectuó a su propiedad ubicada en (…) esta ciudad; el avalúo practicado el 04 cuatro de noviembre del 2017 dos mil diecisiete; y, la determinación en cantidad liquida del crédito fiscal correspondiente a la cuenta predial 01AB34910001, por concepto de impuesto predial. . . . . . . . . . . . . .

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

**SEGUNDO.-** Por auto de fecha 20 veinte de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, a la parte actora se le admitió a trámite la demanda, la prueba documental exhibida a la misma, la que por su especial naturaleza se desahogó en ese momento procesal; concediéndosele además la suspensión de los actos impugnados. . . . . . .

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

**TERCERO.-** El 11 once y 12 doce de abril del año 2018 dos mil dieciocho, el Tesorero Municipal presentó respectivamente promoción y escrito de contestación a la demanda incoada en su contra; y, por auto del día 17 diecisiete del mismo mes y año, en cuanta a la primer promoción, se le tuvo por apersonándose a la presente causa administrativa e informando sobre el cumplimiento de la suspensión decretada en autos; en cuanto a la segunda promoción, se le tuvo por contestando en tiempo y forma legal, admitiéndosele las documentales aceptadas a la parte actora en el auto de admisión de la demanda y la exhibida en la contestación, la que su propia naturaleza se desahogó en ese momento procesal, así como la presunción legal y humana en lo que le favorezca; señalándose además fecha y hora para celebración de la audiencia de alegatos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

**CUARTO.-** El 17 diecisiete de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, a las 12:30 doce horas con treinta minutos, 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 y se tuvo al autorizado de la parte actora por presentando escrito de alegatos; por lo que se procede a emitir la sentencia que en derecho corresponde. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***Competencia de éste Juzgado.***

**PRIMERO.-** Que conforme a lo previsto por los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1 fracción II y 3 párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, este Juzgado Primero Administrativo Municipal, por razón de turno, es competente para tramitar y resolver este proceso administrativo, por impugnarse actos imputados al Tesorero Municipal. . . . . . . . . . . .

***Existencia de los actos impugnados.***

**SEGUNDO.-** Que la parte actora impugna los siguientes actos: a).- La orden de valuación dictada para la práctica del avalúo a su propiedad ubicada en (…) esta ciudad, con cuenta predial 01AB34910001; b).- El avalúo que se practicó al referido inmueble, el 04 cuatro de noviembre del año 2017 dos mil diecisite; y, c).- El crédito fiscal determinado en cantidad liquida que se hace constar en el estado de cuenta, correspondiente a la cuenta predial número 01AB34910001, por la cantidad de $3,571.62 (tres mil quinientos setenta y un pesos 62/100 moneda nacional), integrado por concepto de impuesto predial por el año 2018 dos mil dieciocho y honorarios de avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

La existencia de los actos impugnados se encuentra acreditada en autos, con la impresión del estado de cuenta del impuesto predial 2018 dos mil dieciocho, de fecha 13 trece de diciembre del año 2017 dos mil diecisiete y con el reconocimiento que hace la autoridad en la contestación de demanda respecto a su emisión. . . . . . .

***Causales de improcedencia.***

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

El Tesorero Municipal en su escrito de contestación de demanda señala que se actualiza la causa de improcedencia establecidas en las fracciones I del referido artículo 261. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

A juicio de quien resuelve, la causal de improcedencia **NO SE CONFIGURA,** en virtud de que los actos impugnados transcienden a la esfera de derechos de la parte impetrante, por las razones expresadas en el siguiente considerando. . . . . . . .

Asimismo, el Tesorero Municipal expresa que no emitió los actos impugnados; que conforme a los artículos 54, fracciones XVI y XXVIII y 57, fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, se confieren diversas facultades a autoridades diversas para determinar la existencia de créditos fiscales, dar las bases de su liquidación, fijarlos en cantidad liquidad e imponer sanciones administrativas por infracciones fiscales, así como ordenar y autorizar la práctica de avalúos, en ese sentido la Tesorería Municipal no emitió los actos impugnados, sino diversas autoridades fiscales, por lo que se actualiza la hipótesis normativa prevista en la fracción VII del artículo 261 con relación al 251, fracción II, inciso a), ambos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. Estimando el sentido de este argumento se analiza la causal de improcedencia prevista en la fracción VI del artículo 261 pluricitado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En opinión de este Juzgador la causal de improcedencia **NO SE CONFIGURA**, en virtud delo siguiente: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En principio, se impone señalar que la parte actora impugna la orden de valuación dictada para la práctica del avalúo a su propiedad ubicada en (…) esta ciudad, con cuenta predial 01AB34910001; el avalúo que se practicó al referido inmueble, el 04 cuatro de noviembre del año 2017 dos mil diecisite; y, el crédito fiscal determinado en cantidad liquida por la cantidad de $3,571.62 (tres mil quinientos setenta y un pesos 62/100 moneda nacional), integrado por concepto de impuesto predial por el año 2018 dos mil dieciocho y honorarios de avalúo, refespecto a la cuenta predial citada. . . . . . . . .

En segundo lugar, es importante señalar que la parte actora expresa en el capítulo de hechos de la demanda que: “Ese mismo día acudí a la Tesorería Municipal a pedir una explicación en cuanto al aumento de la cantidad a pagar por concepto de impuesto predial…, explicándome el servidor público que me atendió en dicha dependencia, que el valor que se menciona era correcto, porque así aparecía en el citado Estado de Cuenta Predial 2018…*”. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

Por su parte, la autoridad en la contestación de demanda respecto a este hecho señala: “*En cuanto a los hechos de la demanda, manifiesto que ni los afirmo ni los niego por no ser hechos propios…que dicho documento o estado de cuenta al que se refiere la parte actora no fue emitido por esta autoridad demandada, pues del mismo no se desprende algún elemento de convicción que así lo determine…”. . .*

En ese sentido, la autoridad incumple con la obligación establecida en el artículo 280, fracción III, del pluricitado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, de contestar la demanda, refiriéndose a este hecho, afirmándolo, negándolo, expresando que lo ignora por no ser propio o refiriéndose a cómo cree que tuvo lugar, luego entonces, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 279, acápite tercero, del mismo Ordenamiento Jurídico, la consecuencia es que se tenga la certeza de este hecho, es decir, que se tenga por admitida la afirmación del actor en el sentido de que la Tesorería Municipal de León, Guanajuato, fue quien emitió los actos impugnados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .. . . . . . . . . .

Aunado a lo anterior, no se omite destacar que el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, destaca que será atribución de la Tesorería Municipal ordenar la práctica de los avalúos, la notificación de los resultados del avalúo así como la determinación del impuesto. . . . . . . . . . . . . . . .

En este contexto y abundando en el razonamiento anterior, en el proceso contencioso, el actor tiene la carga de la prueba para acreditar la existencia de la determinación de los actos fiscales combatidos, los que se encuentran demostrados en el sumario y con la negativa que hace la autoridad en la contestación de la demanda, se pone en duda la autoridad que los emitió, dado que dicha facultad originariamente la tiene el Tesorero Municipal y por la delegación de facultades en términos del artículo 54, fracciones XVI y XXVIII del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, el Director General de Ingresos de la Tesorería Municipal, cuenta con facultades para ordenar y autorizar la práctica de avalúos así como la determinación de los créditos fiscales y dar sus bases para su liquidación; por su parte, el artículo 57, fracción II del citado Reglamento, también confiere la atribución a la Dirección de Impuestos Inmobiliarios de la Tesorería Municipal, generar la determinación y liquidación de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De esta manera, lo natural es que la facultad de emitir los actos aquí impugnados la ejerza la Tesorería Municipal, porque ese quien tiene la competencia originaría y en su caso por delegación la Dirección General de Ingresos o la Dirección de Impuesto Inmobiliarios haya asumido tales facultades, hecho que le corresponde probar a la autoridad demandada, bajo el principio ontológico de la carga de la prueba, según el cual, lo ordinario se presume y lo extraordinario se prueba. . .

En ese orden de ideas, si el Tesorero Municipal expresa que no emitió los actos impugnados, entonces se encuentra constreñida a indicar y a demostrar qué autoridad fiscal municipal emitió tales actos fiscales, por este motivo, se releva a la parte actora de probar ese hecho, toda vez que el pluricitado Tesorero está en mejor posición de aportar las probanzas o en su defecto indicar en el presente juicio qué autoridad fiscal emitió el acto combatido, para que el Juzgador esté en condiciones de llamarla a juicio a defender la legalidad del acto combatido; ello es sí, en razón de que en la especie el enunciado negativo -no emitió el acto impugnado- para el actor entraña mayor dificultad probatoria y para la autoridad es menor dificultad probar, siendo más sencillo, pues dispone de información interna de que quien emite la determinación y liquidación del crédito y de pruebas directas, recayendo en la misma

la carga probatoria, luego no era suficiente negar el acto confeccionado en papel de la Tesorería y con datos propios de la misma, como identificación de cuota y código de barras; amén de que de acuerdo al artículo 45 del citado Reglamento Interior de la Administración Pública, la Tesorería Municipal, para el estudio, planeación, programación, ejecución, control y despacho de los asuntos de su competencia , contará entre otras, con la Dirección General de Ingresos, quien a su vez esta, en términos del artículo 55 del mencionado Reglamento, se apoyara, coordinara y supervisará el trabajo de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios; razón por el cual la Tesorería Municipal al ser el superior jerárquico de esas direcciones, dispone y a su vez no puede desconocer lo realizado por sus inferiores. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por las razones expuestas, se concluye que razonablemente se tiene la certeza de que El Tesorero Municipal emitió los actos combatidos, ya que, por un lado, el segundo hecho lo contesta con evasivas, al no referirse al mismo en términos del artículo 280, fracción III del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, tiene por admitida la afirmación del actor en el sentido de que la Tesorería Municipal de León, Guanajuato, emitió los actos fiscales combatidos; pues, de dejarle la carga de la prueba al actor de quien emitió los mismos, materialmente estaría imposibilidad para probar ese hecho. . . .

Ante lo infundado de las causales de improcedencia estudiadas y al no advertirse de autos alguna otra de las previstas en el citado artículo 261, lo procedente es entrar al estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***Análisis de los conceptos de impugnación.***

**CUARTO.-** Que la parte actora en el segundo concepto de impugnación de la demanda, expresa los siguientes argumentos: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

1.- La supuesta práctica del avalúo de fecha 04 cuatro de noviembre del 2017 dos mil diecisiete, afecta sus derechos, pues jamás se cumplió con lo prescrito en el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato [lo transcribe]; en esa fecha se practicó el último avalúo al inmueble de su propiedad y se modificó su valor fiscal y le están cobrando honorarios por ese concepto, lo que hace evidente el hecho de que dicha autoridad ordenó y ejecutó la práctica del nuevo avalúo sin cumplir los requisitos legales al efecto establecidos . . . . . . . . . . . . . . . . .

2.- La autoridad municipal elabora una orden de valuación a su propiedad y jamás le notifica los resultados del avalúo, previo a la determinación del crédito y exigencia de pago que se le formula a través del estado de cuenta impuesto predial.

3.- Para llevar a cabo el avalúo que supuestamente se realizó y que se consigna en el estado de cuenta impuesto predial, se debió de haber efectuado mediante una orden de valuación, negando lisa y llanamente que la misma le haya sido notificada, pues nunca se le hizo de su conocimiento; y. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

4.- La parte actora en el tercer concepto de impugnación aduce en esencia que, la supuesta práctica del avalúo de fecha 04 cuatro de noviembre de 2017 dos mil diecisiete, afecta los derechos del suscrito, pues en su elaboración no se cumplió con el procedimiento prescrito en el artículo 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; y que niega lisa y llanamente que algún perito se haya presentado ante el suscrito para mostrarle la orden de valuación respectiva, tan es así que no se elaboró acta circunstanciada en la que se haya asentado ese hecho. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En tanto, el Tesorero Municipal en la contestación de la demanda aduce que esos agravios son inoperantes, improcedentes e inexistentes los argumentos vertidos por la parte demandante, por lo que niega causarle agravio alguno a los derechos del actor, ya que se acredita la inexistencia de los actos fiscales impugnados por el actor . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

A juicio de este resolutor, los conceptos de impugnación resultan ser **FUNDADOS**, en mérito de las razones lógicas y jurídicas siguientes: . . . . . . . . . . . .

En principio, se impone señalar que estos los conceptos de impugnación se analizarán de manera conjunta, en razón de que los argumentos lógicos y jurídicos expresados en cada punto, guardan una estrecha relación entre sí y en ambos se expresan razonamientos dirigidos a combatir el avalúo que fija el nuevo valor fiscal, por realizarlo en contravención de las formalidades establecidas en los artículos 176 párrafo primero y 177 párrafo primero de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En segundo lugar, es importante señalar que en el sumario obra la impresión del estado de cuenta predial 2017 dos mil diecisiete, en el cual se advierte que para ese ejercicio fiscal se aplicó como base del impuesto predial, el valor fiscal por la cantidad de $80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 moneda nacional), de acuerdo al avalúo de fecha 21 veintiuno de octubre del año 2010 dos mil diez; y, consta la impresión del estado de cuenta predial 2018 dos mil dieciocho, de fecha 13 trece de diciembre del año 2017 dos mil diecisiete, en el cual se aplica como base del impuesto predial para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, el valor fiscal de la cantidad de $1,173,198.36 (un millón ciento setenta y tres mil ciento noventa y ocho pesos 36/100 moneda nacional), de acuerdo al avalúo de fecha 04 cuatro de noviembre del año 23017 dos mil diecisiete, todo ello referente al inmueble ubicado en calle Timoteo número 104 ciento cuatro de la colonia San Pablo de esta ciudad, cuenta predial 01AB34910001. Por tanto, se acredita la modificación del valor fiscal del inmueble a través del citado avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Bajo ese tenor, se precisa que el procedimiento de valuación de un inmueble se conforma por las etapas formales, previstas en los artículos 176 y 177, acápite primero, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, numerales que disponen: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***“****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.*

*La valuación se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y se formulará en las formas oficiales expedidas para tales efectos, aplicando los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado.****”***

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

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.**”**

Como se aprecia, estos preceptos legales establecen las formalidades para la práctica de avalúos y constriñen al Tesorero Municipal, de manera previa, a la emisión del avalúo de un inmueble, a cumplir con los pasos formales siguientes: 1.- Emitir una orden escrita debidamente fundada y motivada; 2.- Designar en dicha orden al perito o peritos para la práctica del avalúo; 3.- Emitir la notificación de los resultados del avalúo y el monto del impuesto; 4.- Conceder un plazo de 30 treinta días, al contribuyente para que formule aclaraciones; 5.- Valuar por separado el terreno y las construcciones; 6.- Elaborar el avalúo en las formas oficiales correspondientes; 7.- Aplicar valores unitarios del suelo y de las construcciones conforme lo establece la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el ejercicio fiscal correspondiente; y, 8.- Practicar la visita física por parte del perito en hora y día hábiles al inmueble objeto de la valuación. . . . . . . . . . . . . . . . . .

Bajo la tesitura de lo expuesto, en el caso que se resuelve, previamente a la emisión del avalúo del inmueble con cuenta predial número 01-A-B34910001, no se respetaron las formalidades esenciales del procedimiento de valuación, como son la emisión de la orden de valuación, la designación formal del perito autorizado para practicar el avalúo, ni la práctica de la visita física al inmueble objeto de la valuación, por parte del perito. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior es así, porque el procedimiento de valuación genera derechos y obligaciones para la parte actora, pues tiene el derecho a recibir los actos señalados en supralíneas y la obligación de acatar el valor fiscal fijado por el avalúo y de pagar el impuesto predial conforme base del impuesto que se constituye por ese valor; luego entonces, la autoridad demandada fue omisa en aportar como prueba la respectiva orden de valuación debidamente notificada; acta circunstanciada de la inspección que practicó el perito; la notificación de los resultados del avalúo y la determinación del impuesto predial. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por ende, no se acreditó lo siguiente: a) que se haya dada a conocer al contribuyente de manera previa a la elaboración del avalúo, la orden de valuación suscrita por el Tesorero Municipal, en la cual designa al perito; b) la práctica de la visita física al inmueble materia de valuación; y, c) la notificación personal de los resultados del avalúo. Actos formales exigidos por los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En el anterior contexto, la autoridad demandada no cumplió las formalidades exigidas por los artículo 176 y 177, párrafo primero, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, toda vez que previamente a la práctica del avalúo impugnado, no se dio a conocer al contribuyente de forma personal la orden de valuación, no se llevó a cabo la visita física en el inmueble objeto de valuación y no se notificaron al contribuyente los resultados el avalúo, por ende, las anteriores omisiones constituyen irregularidades que da origen a la ilegalidad del avaluó impugnado y de sus actos consecuentes. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De este modo, se concluye que el avalúo a debate como acto fiscal no reúne

el elemento de validez establecido en el artículo 137, fracción VIII, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, elemento que deben satisfacer los actos administrativos, estos últimos entendidos en su acepción amplia, por ello, no existe impedimento para incluir los actos emitidos por las autoridades fiscales; por esta razón, el avalúo impugnado afecta de manera directa e inmediata la esfera jurídica de la parte actora, vulnerándose en su perjuicio los artículos 4 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 137, fracción VIII, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y, 176 y 177, acápite primero, de la multireferida Ley de Hacienda para los Municipios. . . . . . . . . . . . . . . .

Por consecuencia, con fundamento en lo establecido en el artículo 300, fracción III, del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, lo procedente es declarar la nulidad total del avalúo fiscal de fecha 04 cuatro de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, practicado al inmueble ubicado en calle Timoteo número 104 ciento cuatro de la colonia San Pablo de esta ciudad, que le fijó el valor fiscal en la cantidad de $1,173,198.36 (un millón ciento setenta y tres mil ciento noventa y ocho pesos 36/100 moneda nacional); y, de sus actos fiscales consecuentes. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Dentro de los actos consecuentes se encuentran, entre otros, el crédito fiscal por la cantidad de $3,571.62 (tres mil quinientos setenta y un pesos 62/100 moneda nacional), integrado por los siguientes conceptos: $2,745.28 (dos mil setecientos cuarenta y cinco pesos 28/100 moneda nacional) por impuesto correspondiente al periodo del primer al sexto bimestre del año 2018 dos mil dieciocho; y, $826.38 (ochocientos veintiséis pesos 38/100 moneda nacional), por concepto de honorarios de avaluó del sexto bimestre del año 2017 dos mil diecisiete; ello es así, porque el avalúo viciado de origen **-**acto principal**-**, sirve de apoyo al crédito fiscal combatido **-**actos accesorios**-**, por ende, no existe impedimento para declarar su nulidad, en virtud de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Respecto, a la nulidad de los actos consecuencia del avalúo, resulta ilustrativo

como criterio orientador el sostenido por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, Séptima Época, Apéndice de 1995, Tomo VI, Parte TCC, Tesis 565, Página 376, bajo el rubro: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

*“****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.”*

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

En ese sentido, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 300, fracción V, del pluricitado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, se reconoce a la parte actora el derecho amparado por el párrafo tercero del artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, el que consiste, que en tanto se practica el nuevo avalúo que actualizará el valor fiscal del inmueble que nos ocupa, la base del impuesto predial seguirá siendo el valor fiscal fijado por el avalúo anterior al avalúo impugnado, es decir, el fijado por la autoridad fiscal mediante el avalúo de fecha 21 veintiuno de octubre del año 2010 dos mil diez, que determinó un valor de $80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 moneda nacional) . . . . . . . . . . . .

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

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

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

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

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

**SEGUNDO.-** Se declara la **NULIDAD TOTAL** del Avalúo de fecha 04 cuatro de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, practicado sobre el bien inmueble ubicado en (…) esta ciudad, cuenta predial 01AB34910001, que fijó un valor de $1´173,198.36 (un millón ciento setenta y tres mil ciento noventa y ocho pesos 36/100 moneda nacional); y de sus actos consecuentes por ser fruto del acto viciado de origen, como lo es el crédito fiscal por la cantidad de e $3,571.62 (tres mil quinientos setenta y un pesos 62/100 moneda nacional), integrado por los siguientes conceptos: $2,745.28 (dos mil setecientos cuarenta y cinco pesos 28/100 moneda nacional) por impuesto correspondiente al periodo del primer al sexto bimestre del año 2018 dos mil dieciocho; y, $826.38 (ochocientos veintiséis pesos 38/100 moneda nacional), por concepto de honorarios de avaluó del sexto bimestre del año 2017 dos mil diecisiete; lo anterior, por las razones lógicas y jurídicas expuestas en el cuarto considerando de esta sentencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

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

En su oportunidad, archívese este expediente, como asunto totalmente concluido y dese de baja en el Libro de Registros de este Juzgado. . . . . . . . . . . . . .

Así lo resolvió y firma, en 4 cuatro tantos, el **MAESTRO EN FISCAL JOSÉ JORGE PÉREZ COLUNGA,** Juez Titular del Juzgado Primero Administrativo Municipal de León, Guanajuato, quien actúa asistido en forma legal con Secretaria de Estudio y Cuenta**, Licenciada OFELIA GÓMEZ HERNÁNDEZ,** que da fe. . . . . . .