León, Guanajuato, a 21 veintiuno de marzo del año 2019 dos mil diecinueve.

**V I S T O** para resolver el expediente número **0309/3erJAM/2018-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por la ciudadana (…)**; 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 14 catorce de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora presentó demanda de nulidad, solicitando la nulidad del incremento del impuesto predial por el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, ello referente al bien inmueble con cuenta predial 03A000114991 (cero tres Letra A cero cero cero uno uno cuatro nueve nueve uno), y como autoridad demandada señala al Tesorero Municipal de este municipio de León, Guanajuato. ------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 19 diecinueve de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, se admite a trámite la demanda de nulidad en contra de los actos que le imputa al Tesorero Municipal, por lo que se ordena correr traslado a la autoridad demandada, se le admiten las pruebas documentales anexas a su escrito de demanda, mismas que en ese momento se tiene por desahogadas, así como la presuncional legal y humana en lo que le beneficie. -------------------------

**TERCERO.** Por acuerdo de fecha 12 doce de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene por contestando en tiempo y forma legal la demanda al Tesorero Municipal, se tiene por ofrecidas y admitidas como pruebas la documental admitida a la parte actora por hacerla suya, asi como la que adjunta a su escrito de contestación, pruebas que dada su naturaleza en ese momento se tienen por desahogadas. De igual manera se admite la presuncional en su doble sentido en lo que le beneficie. -------------------------------

Por lo que hace a la instrumental de actuaciones, no se admite; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ----------------------

**CUARTO.** Mediante acuerdo de fecha 13 trece de abril del año 2018 dos mil dieciocho, se le admite a la parte actora la documental que adjunta a su escrito como prueba superveniente, por lo que se ordena dar vista a la demandada para que manifieste lo que a su interés convenga. ---------------------

**QUINTO.** Por acuerdo de fecha 25 veinticinco de abril del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene al Tesorero por objetando en cuanto a su alcance y valor probatorio la prueba superveniente ofrecida y admitida a la parte actora. ------

**SEXTO.** El día 14 catorce de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, a las 10:00 diez horas, fue celebrada la audiencia de alegatos prevista en el artículo 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sin la asistencia de las partes, dándose cuenta del escrito de alegatos presentado por la parte actora, los que se ordena agregar a los autos para los efectos legales a que haya lugar. ---------------------------------

**SÉPTIMO.** Por acuerdo de fecha 06 seis de febrero del año 2019 dos mil diecinueve, previo a acordar lo que en derecho proceda se requiere a la demandada para que rinda un informe, en el que especifique la situación que guarda el requerimiento de pago de fecha 07 siete de enero del año 2019 dos mil diecinueve, correspondiente al impuesto predial del inmueble con cuenta predial 03A000114991 (cero tres Letra A cero cero cero uno uno cuatro nueve nueve uno). ------------------------------------------------------------------------------------------

**OCTAVO.** Por acuerdo de fecha 20 veinte de febrero del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene al ciudadano (…) por apersonándose en este proceso como Tesorero Municipal, se le requiere para que haga acompañar de dos juegos de copias simples de los documentos legales mediante el cual acredita su personalidad, así como del oficio que acompaña. ---------------

Se le tiene por manifestando que está en vías de cumplimiento respecto al requerimiento formulado, no obstante, se le impone la medida de apremio de apercibimiento, y se le requiere nuevamente. ----------------------------------------

**NOVENO.** Mediante auto de fecha 04 cuatro de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene a la demandada por rindiendo el informe requerido que, para mejor proveer sobre la suspensión le fue solicitado, por lo que, en relación a la suspensión solicitada esta se concederá una vez que la actora, acredite que garantizó el interés fiscal. ----------------------------------------------------

**DÉCIMO.** Por auto de fecha 13 trece de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene a la actora por haciendo las manifestaciones que hace referencia, el cual se ordena agregar a los autos para que surta los efectos legales a que haya lugar. ------------------------------------------------------------------------

**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; este Juzgado Tercero Administrativo, por razón de turno, resulta competente para tramitar y resolver el presente proceso, además por impugnarse un acto administrativo emitido por una autoridad del Municipio de León, Guanajuato. -------------------

**SEGUNDO.** El presente proceso administrativo fue promovido oportunamente, conforme a lo establecido en el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, toda vez que la demanda fue presentada dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el demandante se ostenta sabedor del acto impugnado, lo que fue el día 10 diez de enero del año 2018 dos mil dieciocho, y la demanda fue presentada el 14 catorce de febrero del mismo año.

**TERCERO.** En cuanto a la existencia del acto impugnado, resulta preciso señalar los antecedentes del presente juicio de nulidad, siendo estos los siguientes, según lo manifestado por la parte actora:

* La actora es propietaria del inmueble (…) de este municipio de León, Guanajuato.
* Respecto a dicho inmueble, menciona que para el ejercicio fiscal 2017 dos mil diecisiete, pagó la cantidad de $2,859.72 (dos mil ochocientos cincuenta y nueve pesos 72/100 M/N).
* Que realizó obras en dicho inmueble, según consta en el aviso de terminación de obra en fecha 22 veintidós de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.
* Que de acuerdo al estado de cuenta impreso en fecha 10 diez de enero del año 2018 dos mil dieciocho, con la finalidad de llevar a cabo el pago del impuesto predial, aparece como monto a pagar por dicho concepto, la cantidad de $2,859.72 (dos mil ochocientos cincuenta y nueve pesos 72/100 M/N). Sin embargo, menciona, que al presentarse a realizar el pago de dicho impuesto, se le menciona que la cantidad a pagar es de $14,387.01 (catorce mil trescientos ochenta y siete pesos 01/100 M/N).

Así las cosas, y atendiendo a la causa de pedir y haciendo un análisis exhaustivo al escrito de demanda, se desprende que la parte actora impugna el avalúo realizado al inmueble de su propiedad con cuenta predial 01A000114991 (cero uno Letra A cero cero cero uno uno cuaetro nueve nueve uno), así como la determinación del impuesto predial. ---------------------------------

Así las cosas, los actos impugnados la parte actora los acredita con el estado de cuenta que anexa a su escrito de demanda, así como con el ofrecido como prueba superveniente, de los cuales se desprende que efectivamente fue modificado el valor fiscal del inmueble propiedad de la parte actora, y con ello, determinado el impuesto predial a cargo de la actora, dichos documentos no obstante de ser una impresión, merecen pleno valor probatorio, al ser obtenidos de la página del Municipio de León, Guanajuato, denominada Pago net, herramienta que se pone a disposición de los contribuyentes a efecto de realizar entre otros, el pago por impuesto predial, pudiendo incluso realizar el pago de dicha contribución a través de la misma página, en tal sentido, se otorga pleno valor probatorio a dichos estados de cuenta conforme a lo establecido por los artículos 117, 124 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -------

No pasa desapercibido para quien resuelve la objeción realizada por la demandada a los documentos antes señalados, sin embargo dicha objeción resulta insuficiente, para desvirtuar la existencia de los actos impugnados, ya que además de los documentos antes mencionados, durante la secuela del proceso, la parte actora adjunto el requerimiento de pago por concepto de impuesto predial del inmueble de su propiedad con cuenta predial número 01A000114991 (cero uno Letra A cero cero cero uno uno cuatro nueve nueve uno), de la que desprende una cantidad total a pagar por $16,041.87 y entre los conceptos de cobro se encuentra el relativo a honorarios de avalúo por la cantidad de $3,044.97 (tres mil cuarenta y cuatro pesos 97/100 M/N). -----------

En virtud de lo expuesto es que se acredita la existencia de los actos impugnados en la presente causa administrativa. --------------------------------------

**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 invoca 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, ya que señala que no obra en el sumario alguna declaración unilateral de voluntad por parte de dicha autoridad. ----------------------------------

Causal de improcedencia que a juicio de quien resuelve no se actualiza, conforme a lo dispuesto por el artículo 251 fracción II, inciso a) del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, mismo que establece: -----------------------------------------------------------

ARTÍCULO 251. Sólo podrán intervenir […]

[…]

II. Tendrán el carácter de demandado:

a) Las autoridades que dicten, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar el acto o la resolución impugnada; y

[…]

De acuerdo al transcrito numeral, para efectos del proceso administrativo, el carácter de autoridad demandada debe observarse desde un punto de vista formal, es decir, atendiendo a la naturaleza de la autoridad a la que se imputa la emisión del acto combatido. --------------------------------------------

Dicho de modo diverso, para determinar si a una entidad administrativa puede reclamársele el cumplimiento de cierta pretensión en el proceso administrativo, debe observarse si dicho ente materialmente ordenó, intentó ejecutar o ejecutó el acto combatido; habida cuenta de que el carácter de autoridad demandada para los efectos de la procedencia del proceso administrativo, no deriva de la imputación que de cierto acto le atribuye el actor a determinada entidad administrativa, sino de la posibilidad real de que ésta lo haya emitido. -----------------------------------------------------------------------------

En el presente asunto, el Tesorero Municipal niega haber emitido algún acto y refiere que no obra en el sumario alguna declaración unilateral de voluntad por parte del Tesorero Municipal. -----------------------------------------------

Al respecto es preciso señalar que el acto impugnado, consistente en la modificación del valor fiscal (avalúo), realizado al inmueble con cuenta predial 01A000114991 (cero uno Letra A cero cero cero uno uno cuatro nueve nueve uno), propiedad de la parte actora, y la determinación del impuesto predial con base en dicho valor fiscal. -----------------------------------------------------------------------

Así las cosas, de acuerdo a lo señalado por la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en principio, la aplicación de las disposiciones fiscales corresponde a los Ayuntamiento, por conducto de las Tesorería Municipales, por lo que es preciso hacer referencia a los preceptos legales mencionados:

**Artículo** **6.** La aplicación de las disposiciones fiscales corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Tesorerías Municipales y sus diferentes Unidades Administrativas en los términos de la Ley Orgánica Municipal y del Reglamento Interior de dichas Tesorerías.

**Artículo** **15.** Son autoridades fiscales para los efectos de esta ley y demás disposiciones vigentes, las siguientes:

1. Los Ayuntamientos.
2. Los Presidentes Municipales.
3. Los Tesoreros Municipales.
4. Autoridades, Interventores e Inspectores de la Tesorería Municipal.

**Artículo** **23.** La determinación y liquidación de los créditos fiscales corresponden a las autoridades fiscales salvo disposición expresa en contrario. En este caso los sujetos pasivos informarán a las mismas, de la realización de los hechos que hubieren dado nacimiento a la obligación fiscal y los que sean pertinentes para la liquidación del crédito en los términos que establezcan las disposiciones relativas y en su defecto, por escrito dentro de los 15 días siguientes al nacimiento de la obligación fiscal. Los responsables solidarios proporcionarán, a solicitud de las autoridades, la información que tengan a su disposición.

**Artículo** **24.** Las autoridades fiscales están facultadas para determinar créditos fiscales, dar las bases de su liquidación o fijarlo en cantidad líquida, comprobar el cumplimiento de las disposiciones fiscales y la comisión de infracciones a dichas disposiciones para lo cual podrán:

…..

**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.

En el mismo sentido, el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, en ese sentido establece:

**Artículo 12.** Los titulares de las dependencias tendrán las siguientes atribuciones comunes:

XXXIII Ejercer por avocación las facultades o atribuciones que conforme a las leyes, códigos, reglamentos o este ordenamiento tienen las unidades administrativas a su cargo, en aquellos casos que su actuación resulte imprescindible;

XXXV. Vigilar y dirigir el cumplimiento de las atribuciones de las unidades administrativas a su cargo;

**Artículo 45.** Para el estudio, planeación, programación, ejecución, control y despacho de los asuntos de su competencia, la Tesorería Municipal contará con las siguientes direcciones:

1. Dirección General de Egresos;
2. Dirección General de Gestión, Administración y Enlace Gubernamental;
3. Dirección General de Ingresos;
4. Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales;
5. Dirección General de Inversión Pública; y
6. Dirección Jurídico Administrativa.

Así las cosas, de lo anterior se desprende, que la aplicación de las disposiciones fiscales corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Tesorerías Municipales y diferentes Unidades Administrativas, que se considera autoridades fiscales entre otras a los Tesoreros Municipales, así como a autoridades, Interventores e Inspectores de la Tesorería Municipal y que a dichas autoridad les corresponde la determinación y liquidación de los créditos fiscales. -----------------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, y de acuerdo a lo señalado por la referida Ley de Hacienda, la modificación del valor fiscal a los inmuebles, por parte de la Tesorería Municipal se debe llevar a cabo mediante avalúo, en tal sentido la Ley mencionada dispone que la práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal, por escrito. -------------------------------------------------------------

En el mismo sentido, se aprecia que de acuerdo a lo señalado en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, la Tesorería Municipal como titular de dependencia, tiene la atribución de ejercer por avocación, las facultades o atribuciones que conforme a las leyes, códigos, reglamentos o este ordenamiento tienen las unidades administrativas a su cargo, en aquellos casos que su actuación resulte imprescindible; es decir, la Tesorería Municipal conserva las facultades otorgadas en la Ley de Hacienda, como son la determinación de créditos fiscales y ordenar la práctica de avalúos, asimismo, tiene como atribución, vigilar y dirigir el cumplimiento de las facultades otorgadas a las unidades administrativas a su cargo. -------------------

En tal sentido, resultaba necesario que la demandada desvirtuara la presunción que se tiene respecto a que dicha autoridad, en su carácter de Tesorero Municipal, emitió los actos impugnados, (modificación al valor fiscal determinación del impuesto predial), respecto al inmueble (…), actos de los cuales se duele la parte actora, ya que si bien es cierto niega su emisión, en autos quedó acreditado la existencia de los actos impugnados, y de acuerdo a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, le corresponde a dicha autoridad la emisión de los mismos. -------

Lo anterior, se insiste tomando en cuenta que en el presente juicio quedó acreditado la existencia de los actos impugnados, ya que considerar lo contrario dejaría al justiciable en estado de indefensión, ante la existencia de un acto de molestia que afecto la esfera jurídica del impetrante, (modificación del valor fiscal y determinación del impuesto predial), por lo que no era suficiente la negativa del Tesorero Municipal, de que no emitió los actos impugnados, ya que, en su caso, como titular de dependencia estaba en posibilidad de aportar a la presente causa los documentos que permitieran conocer al particular la identidad del servidor público que emitió el acto administrativo, de lo contrario, se priva al afectado de un elemento esencial para impugnar adecuadamente el acto, al desconocer la identidad y norma legal que faculta a la autoridad para emitir dichos actos de molestia que afectaron su esfera jurídica y en su caso, poder controvertir la actuación de aquélla cuando estime que tales actos no se ajustan al ordenamiento jurídico que le otorga atribuciones para ello, lo que resulta contrario a lo dispuesto por el artículo 14, 16 y 17 de nuestra Carta Magna. ------------------------------------------------------------

Por lo antes expuesto, es que no se actualiza la causal de improcedencia invocada por la demandada. -------------------------------------------------------------------

Luego entonces, y al no actualizarse ninguna otra causal de improcedencia y considerando que esta autoridad de oficio no determina la actualización de alguna otra causal prevista en el citado artículo 261, pasamos al estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda; no sin antes fijar los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. ---

**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 la actora en su demanda y de las constancias que obran en autos se desprende que la justiciables es propietaria del inmueble (…), que llevó a cabo obras en dicho inmueble, que el día 10 diez de enero del año 2018 dos mil dieciocho, consulto a través de la página del municipio el monto a pagar por concpeto de impuesto predial siendo esta la cantidad de de $2,859.72 (dos mil ochocientos cincuenta y nueve pesos 72/100 M/N), no obstante al momento de querer realizar el pago en las cajas de la Tesorería Municipal se le informa que el monto a pagar es de $14,387.01 (catorce mil trescientos ochenta y siete pesos 01/100 M/N), acto que la actora considera ilegal, ya que entre otros argumentos refiere que no le notificaron la orden de valuación, el avalúo y se le privó de su derecho a la aclaración al mismo.------------------------------------------

Así las cosas, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del avalúo y determinación del impuesto predial realizado al inmueble con cuenta predial número 01A000114991 (cero uno Letra A cero cero cero uno uno cuatro nueve nueve uno). -----------------------------

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

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

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

Ahora bien, el actor señala lo siguiente en sus conceptos de impugnación:

Primero. Falta de fundamento y motivación al cambiar el valor del inmueble sin la correspondiente notificación de la orden de valuación y avalúo […] niego lisa y llanamente que las notificaciones antes mencionadas se hayan realizado con mi persona […]

Segundo. En efecto, como consta en el oficio denominado autorización de uso y ocupación de fecha 22 de septiembre de 2017 presente aviso de terminación de obra […] niego lisa y llanamente que ese sea el valor fiscal del inmueble.

Tercero. Estado de indefensión, al no notificarse legalmente el supuesto avalúo, se me niega el derecho a la aclaración del mismo […]

Cuarto. Si bien es cierto que de acuerdo al artículo […] procedería el pago de los derechos de avalúo también es cierto que al no existir este por no habérseme notificado con apego a derecho y habérseme negado el derecho a la aclaración del mismo tal cobro es ilegal […]

Por su parte la demandada argumenta que no se le causa agravio en virtud de que, del escrito de demandada, así como de los documentos anexos no se desprende que dicha autoridad haya actuado, y niega que haya emitido, ordenado o ejecutado acto alguno. Menciona además que no cuenta con atribución de determinar el impuesto predial, de la elaboración y ejecución de las ordenes de avalúo y de materializar las notificaciones respectivas ya que son autoridades diversas las que emiten dichos actos. ---------------------------------

Así las cosas, una vez analizado de una manera conjunta los conceptos de impugnación hechos valer por el actor, se arriba a la conclusión que resultan FUNDADOS y suficientes para decretar la nulidad de la modificación del valor fiscal y determinación del impuesto predial respecto al inmueble con número de cuenta predial 01A000114991 (cero uno Letra A cero cero cero uno uno cuatro nueve nueve uno), lo anterior, con base en lo siguiente:

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

**Artículo** **162.** La base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará:

1. 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;
2. Por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal; en tanto son valuados, el valor con que se encuentren registrados;
3. Derogada.

**Fracción derogada P.O. 25-12-1990**

1. Por avalúo realizado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal, usando medios o técnicas fotogramétricas.

**Fracción adicionada P.O. 26-12-1997**

…

**Artículo** **164.** El Impuesto Predial, se determinará y liquidará de acuerdo con las tasas que establezca anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

…

**Artículo** **166.** Los sujetos de este impuesto están obligados a manifestar a la Tesorería Municipal correspondiente:

1. El valor manifestado de sus inmuebles;
2. La terminación de nuevas construcciones, reconstrucciones o la ampliación de construcciones ya existentes;
3. La división, fusión o demolición de inmuebles;
4. Derogada.

**Fracción derogada P.O. 25-12-1990**

1. Cualquier modificación que altere el valor fiscal de los inmuebles o los datos de su empadronamiento.

Dichas manifestaciones deberán presentarse en las formas oficiales establecidas, acompañando a éstas los documentos que en ellas se requieran, dentro de los quince días siguientes a la fecha del acto o contrato que la motive.

**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. 25-12-1990**

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. 22-12-2000**

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. 26-12-1997**

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. 22-12-2000**

**Artículo** **172.** En el caso de terminación de construcción, reconstrucción o ampliación, se ordenará la valuación, para fijar la base gravable del inmueble, la cual entrará en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se hubiere notificado al contribuyente los resultados del avalúo y la determinación del impuesto correspondiente, en tanto, se tributará provisionalmente con base en el valor estimado por el propietario del inmueble.

**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.

**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. 26-12-1997**

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:

**Párrafo reformado P.O. 25-09-2015**

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

**Fracción reformada P.O. 25-09-2015**

1. Medie solicitud del interesado;
2. Se realicen construcciones o mejoras; y
3. Existan inmuebles ocultos a la acción fiscal.

Haciendo una interpretación a los artículos en cita, podemos destacar en principio, que la base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se puede determinar por el valor manifestado por los contribuyentes, por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal o por peritos autorizados por la misma, asimismo que los contribuyentes están obligados a manifestar a la Tesorería, entre otras cuestiones la terminación de nuevas construcciones, reconstrucciones o la ampliación de construcciones ya existentes. ----------------------------------------------

Por otro lado, se establece que el valor fiscal de los inmuebles, sólo podrá ser modificado, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes o por avalúo practicado por la Tesorería Municipal. -------------

Señala que en caso de terminación de construcción, reconstrucción o ampliación, se ordenará la valuación, para fijar la base gravable del inmueble, la cual entrará en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se hubiere notificado al contribuyente los resultados del avalúo y la determinación del impuesto correspondiente, en tanto, se tributará provisionalmente con base en el valor estimado por el propietario del inmueble. De igual manera se establece que la práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito 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. ------------------------------------------------------------------------------------------

En la práctica de los avalúos practicados por la Tesorería 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 tal caso, la valuación se hará con base en los elementos de que se disponga.--------------------------------------------

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, entre otros, se realicen construcciones o mejoras. ------------------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, se aprecia que la parte actora como propietaria del inmueble con cuenta predial 01A000114991 (cero uno Letra A cero cero cero uno uno cuatro nueve nueve uno), realizó obras en dicho predio, y señala que manifestó el monto de lo erogado en la construcción y que dicho monto es inferior a la cifra del valor de construcción que la tesorería municipal asigna a dicho inmueble, además de que no se le notificó la orden de avalúo sus resultados y no se le otorgó oportunidad de realizar aclaraciones. ----------------

En el presente caso, se desprende que fue modificado el valor fiscal del inmueble propiedad de la parte actora, mediante avalúo, sin embargo, la demandada omitió adjuntar las constancias para acreditar que el avalúo se llevó a cabo conforme al procedimiento señalado en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. -------------------------------------------------

En efecto, si bien es cierto de acuerdo a lo establecido en la Ley de Hacienda, es obligación de todo contribuyente, manifestar a la Tesorería, entre otras cuestiones la terminación de nuevas construcciones, reconstrucciones o la ampliación de construcciones ya existentes, supuesto que se actualiza en el presente caso, ya que la parte actora señala que le fue emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano la autorización de uso y ocupación de fecha 22 veintidós de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, en tal sentido la misma Ley de Hacienda menciona que en tal caso, se ordenará la valuación, para fijar la base gravable del inmueble. ----------------------------------------------------------------

Por otro lado, se establece que para la práctica de los avalúos ordenados por la Tesorería 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, procedimiento que NO se acredito haber llevado en el presente caso, ya que la demandada fue omisa en aportar los documentos que así lo justificaran, así como omitió hacer llegar las constancias que permitan verificar a esta Juzgadora que los resultados de avalúo que modificó el valor fiscal del inmueble propiedad de la actora, fueron notificados, para que ésta pudiera realizar las manifestaciones y aclaraciones que considera convenientes. ---------------------------------------------------------------------------------------

Por lo anterior, al resultar fundados los conceptos de impugnación en estudio, y al no llevar a cabo el procedimiento establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, para modificar el valor fiscal del inmueble propiedad de la parte actora con número de cuenta predial 01A000114991 (cero uno Letra A cero cero cero uno uno cuatro nueve nueve uno), con sustento en lo dispuesto por los artículos 300, fracción II, y 302, fracciones II y IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, procede decretar la **nulidad** de la modificación del valor fiscal del referido predio ya por ende, por ser fruto de actos viciados, también la **nulidad** de la determinación del impuesto predial realizado con base en dicho valor fiscal. ----------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** Con relación a las pretensiones del actor, realizando un análisis a su escrito inicial de la demanda se aprecia que la justiciable solicita la nulidad del incremento que refiere desproporcional e inequitativo del impuesto predial por el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, la nulidad de la determinación del alza del importe del impuesto predial y nulidad del cobro por honorarios de valuación. -------------------------------------------------------------------

Pretensiones que se consideran satisfechas con la nulidad decretada de la modificación y determinación del valor fiscal del inmueble de su propiedad con cuenta predial numero 01A000114991 (cero uno Letra A cero cero cero uno uno cuatro nueve nueve uno). ------------------------------------------------------------------

Por otro lado, considerando en contenido del artículo 172 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato que a la letra reza:

En el caso de terminación de construcción, reconstrucción o ampliación, se ordenará la valuación, para fijar la base gravable del inmueble, la cual entrará en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se hubiere notificado al contribuyente los resultados del avalúo y la determinación del impuesto correspondiente, en tanto, se tributará provisionalmente con base en el valor estimado por el propietario del inmueble.

En tal sentido, se le reconoce el derecho a la parte actora a que se le determine provisionalmente el impuesto predial con base en el valor estimado manifestado, considerando que la actora refiere que cumplió con lo señalado por el artículo 166 de la referida Ley de Hacienda e hizo del conocimiento de la demandada el monto erogado en la construcción, lo anterior, en tanto la demandada lleva a cabo el procedimiento a efecto de fijar la base gravable al inmueble y notifica los resultados del avalúo en términos del mencionado artículo de la Ley de la materia. -------------------------------------------------------------

Por lo expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 287, 298, 299, 300, fracción II y V 302, fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es de resolverse y se: ------------------------------------------------------------

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

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

**SEGUNDO.** Resultó procedente el proceso administrativo promovido por el justiciable, en contra de los actos impugnados. ----------------------------------

**TERCERO.** Se decreta la **nulidad** de la modificación del valor fiscal al inmueble propiedad de la actora con cuenta predial número 01A000114991 (cero uno Letra A cero cero cero uno uno cuatro nueve nueve uno); así como la nulidad de la determinación del impuesto predial determinado para el ejercicio 2018 dos mil dieciocho y subsecuente;; 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 valor manifestado por el actor, hasta en tanto se lleva a cabo el avalúo por la autoridad demandada, lo anterior, de acuerdo a las consideraciones lógicas y jurídicas expuestas en el Considerando Séptimo de esta sentencia. --------------------------------------------------

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

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

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