León, Guanajuato, a 30 treinta de mayo del año 2019 dos mil diecinueve.

**V I S T O** para resolver el expediente número **0394/2016-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano (…)**,** quien se ostenta como representante legal del ciudadano (…); y ----

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

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante el Oficial Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, en fecha 10 diez de mayo del año 2016 dos mil dieciséis, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como acto impugnado: -------------------------------

*“La determinación del crédito fiscal identificado con el número de oficio TML/DGI/3743/2016, (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal tres siete cuatro tres diagonal dos cero uno seis), identificada con el número de crédito 01-A-B000839-001 (cero uno letras A B cero cero cero ocho tres nueve cero cero uno) de fecha 04 cuatro de marzo de 2016.”*

Como autoridad demandada señala a la Tesorería Municipal de León, Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 13 trece de mayo del año 2016 dos mil dieciséis, a la parte actora se le admitió a trámite la demanda y se ordenó correr traslado de la misma y sus anexos a la autoridad demandada, teniéndole al actor por ofrecida y admitida la prueba documental que describe con el numero 1 uno del capítulo de pruebas, misma que en ese momento se tuvo por desahogada, así como la presuncional legal y humana. ------------------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 02 dos de junio del año 2016 dos mil dieciséis, se tiene por contestando la demanda de nulidad en tiempo y forma al Tesorero Municipal, se le admite la prueba documental admitida a la parte actora, así como la exhibida en su contestación, las que en ese momento se tuvieron por desahogadas, en virtud de su propia naturaleza y la presuncional legal y humana en lo que le beneficie. ------------------------------------

Ahora bien, en cuanto a la documental a la que hace referencia en el capítulo de pruebas de su escrito de contestación, consistente en el documento determinante del crédito, el acta de notificación, citatorio, acta circunstanciada, se le requiere para que presente la citada documental, apercibido que en caso de no dar cumplimiento se le tendrá por no ofrecida dicha documental como prueba de su intención. -----------------------------------------

**CUARTO.** Por auto de fecha 13 trece de junio del año 2016 dos mil dieciséis, se concede la suspensión para el efecto de que se mantengan las cosas en el estado en que se encuentran, hasta en tanto se dicte la resolución definitiva. --------------------------------------------------------------------------------------------

**QUINTO.** Mediante acuerdo de fecha 15 quince de junio del año 2016 dos mil dieciséis, se tiene a la demandada por dando cumplimiento en tiempo y forma al requerimiento formulado en proveído de fecha 02 dos de junio del año 2016 dos mil dieciséis; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ---------------------------------------------------------------------------

**SEXTO.** El 30 treinta de junio del año 2016 dos mil dieciséis a las 10:30 diez 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, por lo que se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde. --------------

**SÉPTIMO.** Por auto de fecha 26 veintiséis de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis, el Juzgado Segundo Administrativo, acuerda dejar de conocer de la presente causa y lo remite a este Juzgado Tercero para su prosecución procesal. ----------------------------------------------------------------------------------------------

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

**PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1 fracción II y 3 párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y derivado del acuerdo del Honorable Ayuntamiento de fecha 29 veintinueve de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis, por el cual aprobó la creación del Juzgado Tercero Administrativo Municipal, en León, Guanajuato, mismo que fue formalmente instalado el 21 veintiuno de septiembre del presente año, así como el acuerdo de fecha 26 veintiséis de septiembre del presente año, por el cual el Juzgado Segundo Administrativo Municipal deja de conocer la presente causa administrativa y lo remite a este Juzgado Tercero Administrativo para su prosecución procesal y correspondiente resolución; por lo tanto, este Juzgado resulta competente para tramitar y resolver este proceso, además por impugnarse un acto administrativo emitido por el Tesorero 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 el día 10 diez de mayo del año 2016 dos mil dieciséis, por lo que se encuentra dentro del término de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que fue notificado el acto impugnado, esto es el día 28 veintiocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis, según las constancias aportadas al presente caso por la demandada. ------------

**TERCERO.** La existencia del acto impugnado, se encuentra documentada en autos con la copia certificada por la Secretaria de Estudio y Cuenta del Juzgado Segundo Administrativo, identificado con el número de oficio TML/DGI/3743/2016, (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal tres siete cuatro tres diagonal dos cero uno seis), crédito 01-A-B000839-001 (cero uno letras A B cero cero cero ocho tres nueve cero cero uno) de fecha 04 cuatro de marzo de 2016, documento que obra en el secreto de este juzgado en original, y que merece pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 121 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que se trata de un documento público, expedido por un servidor público, en el ejercicio de sus funciones; aunado a la circunstancia de que el Tesorero Municipal, al dar contestación a la demanda, en relación a los hechos, aceptó de manera libre y expresa, el haber emitido el acto impugnado; lo que, sin duda, constituye una confesión expresa conforme a la interpretación gramatical y funcional que se hace del primer párrafo del artículo 57 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa en vigor en el Estado. ------------------------------------------------------

En razón de lo anterior, se tiene por **debidamente acreditada** la existencia del acto impugnado. ---------------------------------------------------------------**-**

**CUARTO.** Por ser de **orden público** y, por ende, de examen de oficio, ya que constituye un presupuesto procesal, quien juzga procede a analizar la personalidad con la que concurre la parte actora en el presente proceso. -------

En tal sentido, el ciudadano (…) se ostenta como apoderado legal del (…), lo que acredita con la copia certificada de la escritura pública (…). ---------

**QUINTO.** 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 **no planteó** alguna causal de improcedencia o sobreseimiento; y de oficio, este Juzgado determina que **no se actualiza** ninguna que impida el estudio de fondo de esta causa administrativa, por lo que en consecuencia es procedente el presente proceso administrativo. --------------------------------------------------------------------------

Sin embargo, se aprecia que la demandada en su escrito de contestación opone excepciones y defensas, manifestando que opone la prevista en la fracción VII del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, fracción que señala que el proceso administrativo es improcedente “en los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición legal”, pero el Tesorero omite señalar el precepto legal que establece la causal de improcedencia, por lo que no es posible su análisis. ----------------------------------------------------------------

De igual manera opone la excepción NON MUTATI LIBELI, para el efecto de que una vez desahogada la etapa de contestación a la demanda, las posibles modificaciones o ampliaciones que haga la parte actora no sean consideradas, ni tengan efectos jurídicos en la presente causa administrativa, en virtud de lo anterior, se precisa que el proceso administrativo se rige por lo establecido en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, razón por la cual no resulta procedente la excepción que nos ocupa. --------------------------------------------------------------------

Opone, además, la excepción de que el acto impugnado cumple con los requisitos de validez contemplados por los artículos 137 y 138 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, considerando que los argumentos vertidos van encaminados a controvertir la legalidad y validez del acto impugnado, lo cual, necesariamente llevaría a quien resuelve a entrar a analizar el fondo del asunto, por lo que se desestima lo argumentado por la demandada. -------------------------------------------

**SEXTO.** En cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, este Juzgado procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo.

De lo expuesto por el actor en su escrito de demanda, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende que se le notificó a la parte actora el oficio “DOCUMENTO DETERMINANTE DE CRÉDITO” identificado con el número de oficio TML/DGI/3743/2016, (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal tres siete cuatro tres diagonal dos cero uno seis), y número de crédito 01-A-B000839-001 (cero uno letras A B cero cero cero ocho tres nueve cero cero uno), de fecha 04 cuatro de marzo de 2016, suscrito por el Tesorero Municipal, mediante el cual se le determina por concepto de impuesto predial la cantidad de $34,046.58 (treinta y cuatro mil cuarenta y seis pesos 58/100 M/N); determinación que la parte actora considera contraria a derecho. ------------------------------------------------------------------------------

Aunado a lo anterior, y haciendo un análisis integral a la demanda, de manera específica en el concepto de impugnación marcado como SEGUNDO, se aprecia que la parte actora impugna el avalúo de fecha 05 cinco de noviembre del año 2015 dos mil quince, mismo que sirvió como base para el cálculo del impuesto predial y la determinación contenida en el oficio TML/DGI/3743/2016, (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal tres siete cuatro tres diagonal dos cero uno seis), identificada con el número de crédito 01-A-B000839-001 (cero uno letras A B cero cero cero ocho tres nueve cero cero uno), de fecha 04 cuatro de marzo de 2016 dos mil dieciséis, suscrito por el Tesorero Municipal. -------------------------------------------------------------------------------

Así las cosas, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la resolución determinante del crédito fiscal por concepto de predial, contenida en el oficio TML/DGI/3743/2016, (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal tres siete cuatro tres diagonal dos cero uno seis), crédito número 01-A-B000839-001 (cero uno Letra A B cero cero cero ocho tres nueve cero cero uno) de fecha 04 cuatro de marzo de 2016 dos mil dieciséis, suscrito por el Tesorero Municipal, así como el avalúo de fecha 05 cinco de noviembre del año 2015 dos mil quince. ----------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** 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, sin necesidad de transcribirlos en su totalidad, considerando 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, quien juzga procede al análisis de los agravios vertidos por la actora, lo anterior en orden diverso al planteado por el justiciable, con poyo en la jurisprudencia número 1013580. 981, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Apéndice 1917, septiembre 2011, Tomo V, Civil Segunda Parte, TCC Primera Sección, Civil Subsección 2 - Adjetivo, Pág. 1098: --------------------

APELACIÓN. PARA REALIZAR EL ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS LA AUTORIDAD PUEDE UTILIZAR CUALQUIER MÉTODO. Los agravios pueden contestarse en forma directa o indirecta, produciéndose la primera cuando la respuesta está dirigida o encaminada a contestar las proposiciones lógicas alegadas con otras tendientes a desvanecer tales argumentaciones, mediante el análisis respectivo, de tal manera que queden destruidas en la consideración, o bien, en su conclusión; la segunda se actualiza cuando para estimar lo lógico o infundado del agravio se hace uso de diversas proposiciones que atienden al orden lógico de las cosas o validez de un razonamiento que trae como consecuencia que se estime incorrecto el argumento planteado. La ley no distingue la forma en que se haya de contestar un agravio, por lo que bien puede la autoridad utilizar cualquiera de los métodos antes apuntados sin que, en el caso del segundo, implique el que no se conteste el agravio, ello siempre y cuando se atienda al punto litigioso y se llegue a la misma conclusión y así, aunque el enfoque sea distinto, puede entenderse que hay contestación de agravios y que, por ende, se agotó la jurisdicción de la Sala responsable. Ahora bien, si se da contestación a los agravios, aunque sea deficiente, en todo caso existe un vicio en el razonamiento y esto es lo que debe constituir la materia de estudio en el amparo, lo que debe realizarse a la luz de los conceptos de violación en relación directa con el acto reclamado.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

En tal sentido se procede al estudio del concepto de impugnación marcado como QUINTO, lo anterior, considerando que se cuestiona la competencia del Tesorero Municipal para emitir el acto impugnado, al sostener que dicho funcionario no tiene competencia para realizar la determinación del impuesto predial, por lo tanto, y por ser la competencia de estudio oficioso, se procede al estudio de lo planteado por el impetrante. ----------------------------------

La Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato establece que la aplicación de las disposiciones fiscales corresponde a los Ayuntamientos, por conducto de las Tesorería Municipales y sus diferentes unidades administrativas, esto en los siguientes términos: --------------------------

**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:

…..

En el mismo sentido, el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, 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.

**Artículo 54.** La Dirección General de Ingresos tiene, además de las atribuciones comunes a los directores generales que no ostenten el cargo de titular de dependencia, las siguientes:

XVI. Determinar la existencia de créditos fiscales, dar las bases para su liquidación, fijarlos en cantidad líquida e imponer las sanciones administrativas que procedan por infracciones fiscales;

Luego entonces, de acuerdo con los preceptos legales mencionados y los transcritos en párrafos anteriores, se llega a la conclusión de que la aplicación de las disposiciones fiscales corresponde a los Ayuntamientos por conducto de las Tesorerías Municipales y de diferentes Unidades Administrativas, considerándose como autoridades fiscales, entre otras, a los Tesoreros Municipales, así como a interventores e inspectores de la Tesorería Municipal, correspondiéndoles a dichas autoridades la determinación y liquidación de los créditos fiscales. ------------------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, en principio el Tesorero es la autoridad fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, sin embargo, el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, otorga facultades a la Dirección General de Ingresos para determinar créditos fiscales, de igual manera el mismo Reglamento, establece que 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, asimismo, tiene como atribución, vigilar y dirigir el cumplimiento de las facultades otorgadas a las unidades administrativas a su cargo. --------------------------------------------------------------------

En virtud de lo anterior, se arriba a la conclusión de que el Tesorero Municipal cuenta con facultades para determinar créditos fiscales, por lo tanto, cuenta con competencia para emitir el acto impugnado en la presente causa administrativa, por lo que resulta INFUNDADO el concepto de impugnación hecho valer por la parte actora. ---------------------------------------------------------------

Ahora bien, y atendiendo al principio de mayor consecuencia anulatoria y al de mayor beneficio para el particular, se procede al análisis de los conceptos de impugnación señalados como SEGUNDO y TERCERO, mismos que se consideran suficientes para decretar la nulidad del acto impugnado, al sostener el actor lo siguiente: ------------------------------------------------------------------

*“En el presente caso para la realización del avalúo que se señala en el inciso b) del apartado de BASE en la cual de manera textual señala:*

*Se advierte que la demandada consigna en la determinación del impuesto predial que se realizó un avalúo catastral con fecha 05 de noviembre de 2015, […] se debió de haber efectuado mediante una Orden de valuación, de la cual de la lectura del acto impugnado no se desprende en modo alguno que se haya expedido dicha orden de valuación; Motivo por el cual al determinarse la modificación del valor fiscal del inmueble sin tener un sustento legal alguno solicito que en esta vía sea declarada la nulidad total del acto que se combate y por lo tanto sus consecuencias deben ser nulas, ya que la misma no me fue notificada, nunca se hizo de mi conocimiento, violando con ellos preceptos que se señalan como infringidos.*

*En el presente caso se incumple todo lo anterior en virtud de que no existe Orden de Valuación y por lo tanto no se expresa el Objeto de la actuación de la autoridad, ni se expresa el lugar donde se ordena la visita ni el nombre de la persona a quien se dirige. Ya que niego lisa y llanamente las mismas hayan sido notificadas al suscrito.*

En el TERCERO concepto de impugnación el justiciable manifiesta: ----

*Ahora bien, en el presente caso de la lectura de los artículos citados por la autoridad y la motivación contenida podrá advertirse que en ningún momento se realiza la adecuación respectiva ordenada por el artículo 16 Constitucional y la Jurisprudencia de nuestro máximo tribunal de amparo por lo que debe dejarse sin efecto el acto recurrido, A mayor abundamiento y para justificar mi razonamiento el artículo 168 citado, señala que procede la práctica de avalúo cuando exista alguna circunstancia que de lugar a la modificación del valor del inmueble como puede ser una construcción, ampliación, la realización de una obra pública etc., pero en ningún momento la autoridad demandada acredita que me hay colocado en los supuestos enumerados por el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. Es más en el avalúo que supuestamente se realiza no aparece construcción alguna, por tanto resulta improcedente la práctica del avalúo por parte de la demandada.”*

Por su parte la demandada refiere que el único concepto de impugnación es inoperante, ya que su actuación se observa la debida fundamentación y motivación, al señalarse las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se tuvieron en consideración para la emisión del acto. -

Sobre el particular, resulta oportuno hacer referencia lo que dispone 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. ---------------------------------------------------------

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

I. Mediante el valor manifestado por los contribuyentes de sus inmuebles, aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones que anualmente señale la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado;

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

III. (Fracción derogada. P.O. 25 de diciembre de 1990)

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

(Fracción adicionada. P.O. 26 de diciembre de 1997)

**ARTÍCULO** **168.** El valor fiscal de los inmuebles, sólo podrá ser modificado, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes; cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras.

(Párrafo reformado. P.O. 25 de diciembre de 1990)

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

(Párrafo reformado. P.O. 22 de diciembre del 2000)

Al término de la vigencia establecida y en tanto se practica el nuevo avalúo, la base del Impuesto Predial seguirá siendo la del último valor fiscal.

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

Cuando el contribuyente cubra por anualidad el impuesto predial y posteriormente la autoridad municipal ordene la práctica de un avalúo, no podrá exigirse el pago de las diferencias que resulten del valor anterior y el que arroje el avalúo practicado, en el ejercicio fiscal en que se llevó a cabo el avalúo.

(Párrafo adicionado. P.O. 22 de diciembre del 2000)

**ARTÍCULO** **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 de diciembre de 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 de diciembre de 1997)

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

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

Haciendo una interpretación a los artículos en cita, podemos destacar que el valor fiscal de los inmuebles, puede ser modificado por la manifestación del valor de los inmuebles hecha por los contribuyentes, cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras, no habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, la práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito y deberá ser practicada por los peritos, que ésta designe para este efecto, los resultados del avalúo y la determinación del impuesto deberán notificarse al contribuyente, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes, para la práctica de avalúos señalados en la fracción II del artículo 162 de la referida Ley, los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles y se identificarán con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva, si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección, se hará constar en acta circunstanciada firmada por el perito y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes. --------------------------------------------------

En el presente caso, en principio es oportuno precisar que la existencia del avalúo de fecha 05 cinco de noviembre del año 2015 dos mil quince, quedó acreditado con el oficio impugnado, esto es el número TML/DGI/3743/2016, (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal tres siete cuatro tres diagonal dos cero uno seis), identificado con el número de crédito 01-A-B000839-001 (cero uno letras A B cero cero cero ocho tres nueve cero cero uno) de fecha 04 cuatro de marzo de 2016, del cual se desprende lo siguiente: ------------------------

1. *BASE.*
2. *La base del Impuesto Predial para el periodo del primer bimestre del 2016 al primer bimestre del 2016 será el valor fiscal del inmueble, que para el caso que nos ocupa es la cantidad de $33,327,537.12 (Treinta y tres millones trescientos veintisiete mil quinientos treinta y siete pesos 12/100 M/N), el cual se determinó, en función del avalúo catastral con fecha 5 de Noviembre del 2015 de acuerdo con el artículo 162 fracción II de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. (lo resaltado no es de origen)*

En tal sentido, el actor manifiesta que del acto impugnado no se desprende que se haya expedido orden de valuación, así como los motivos por los cuales se modificó el valor fiscal del inmueble, es decir, que no existe Orden de Valuación y, por lo tanto, no se expresa el Objeto de la actuación de la autoridad, ni se expresa el lugar donde se ordena la visita, ni el nombre de la persona a quien se dirige y niega lisa y llanamente que los actos anteriores le hayan sido notificados, que la autoridad demandada no acredita que se haya colocado en los supuestos enumerados por el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. ------------------------------------------

Ante tal negativa formulada por el justiciable y, de conformidad con lo señalado en los artículos 40 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, las autoridades deben probar los hechos que motiven sus actos. -----------------------------------------

En el caso en particular, el actor niega la existencia de la orden para llevar a cabo el avalúo de fecha 05 cinco de noviembre del año 2015 dos mil quince y en virtud de lo anterior, no se le da a conocer los motivos por los cuales se realizó la modificación del valor fiscal del inmueble de su propiedad, en tal sentido, correspondía a la autoridad demandada aportar a la presente causa, las constancias que acrediten fehacientemente que dichos actos se llevaron a cabo, cumpliendo los requisitos señalados en la Ley de Hacienda antes referida, ya que la demandada no aportó documento alguno que acreditara que se haya emitido la orden para llevar a cabo el avalúo de fecha 5 cinco de noviembre del año 2015 dos mil quince. ----------------------------------------------------

De lo anterior se sigue que, en caso de que la autoridad incumpla con la carga procesal, como es en el caso concreto, de exhibir la orden de avalúo, la consecuencia será que se tengan por ciertos los hechos narrados por el impugnante; ello según la regla prevista en el artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, a que a la letra dispone: -------------------------------------------------------

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

Por tanto, si en la especie la autoridad demandada no acreditó que se haya emitido orden de valuación, se incumple con lo señalado por el artículo 176 primer párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, que a la letra 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. (Lo subrayado es propio)

Luego entonces, la demandada para llevar a cabo la actualización del valor fiscal del inmueble propiedad del actor, no cumplió con el procedimiento señalado en los artículos 168, 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, por lo que se actualiza la irregularidad prevista en el artículo 302, fracción III, del Código 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 avalúo de fecha 05 cinco de noviembre del año 2015 dos mil quince, en consecuencia, por ser un acto derivados de uno declarado nulo, se decreta la nulidad del la determinación del crédito fiscal identificado con el número de oficio TML/DGI/3743/2016, (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal tres siete cuatro tres diagonal dos cero uno seis), correspondiente al crédito número 01-A-B000839-001 (cero uno letras A B cero cero cero ocho tres nueve cero cero uno), de fecha 04 cuatro de marzo de 2016. -------------------------

Lo anterior se apoya en la jurisprudencia número 252103, localización: Séptima Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, fuente: Semanario Judicial de la Federación, 121-126 Sexta Parte, Página: 280, Jurisprudencia, Materia(s): Común: ---------------------------------------------------------

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.

**OCTAVO.** En virtud de que los argumentos estudiados resultaron fundados y suficientes para declarar la nulidad total del acto impugnado; resulta innecesario el estudio de otros conceptos de impugnación, ya que su análisis no afectaría ni variaría el sentido de esta resolución. ----------------------

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia que dispone: ------

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

**NOVENO**. En cuanto a la pretensión el actor solicita, la prevista en la fracción I del artículo 255 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, consistente en la nulidad del acto impugnado, pretensión que resulto colmada de acuerdo a lo expuesto en el Considerando Séptimo de la presente resolución. -----------------

Por otro lado, se aprecia que la parte actora, en los puntos petitorios solicita (tercero), la nulidad del acto que se impugna, y en consecuencia se restablezca como valor fiscal del inmueble el valor anterior al avalúo de fecha 5 cinco de noviembre del año 2015 dos mil quince, así como que se declare nulo el cobro de honorarios. --------------------------------------------------------------------------

Pretensiones que resultan procedentes, en el sentido de que se pague el impuesto predial conforme a lo establecido en el artículo 168, segundo y cuarto párrafos de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Guanajuato, lo anterior, por lo que el impuesto predial deberá calcularse conforme al último valor que se tenga registrado, al declarado nulo, de igual manera al decretarse la nulidad del avalúo de fecha 05 cinco de noviembre del año 2015 dos mil quince, no resulta procedente el cobro por concepto de honorarios de avalúo. -

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

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

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

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

**TERCERO.** Se decreta la **nulidad total** del **avalúo de fecha 05 cinco de noviembre del año 2015 dos mil quince**, así como la **determinación del crédito fiscal** identificado y contenido en el oficio TML/DGI/3743/2016, (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal tres siete cuatro tres diagonal dos cero uno seis), correspondiente al crédito número 01-A-B000839-001 (cero uno letras A B cero cero cero ocho tres nueve cero cero uno), de fecha 04 cuatro de marzo de 2016; lo anterior, con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Séptimo de esta sentencia. --------------------------------------------------

**CUARTO.** Se reconoce el derecho solicitado por el actor, en términos del Considerando Noveno de la presente resolución. ----------------------------------------

**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. ---