León, Guanajuato, a 23 veintitrés de mayo del año 2019 dos mil diecinueve.

**V I S T O** para resolver el expediente número **1030/2016-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano (…)**;** y ------------------

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

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, en fecha 06 seis de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como actos impugnados: La actualización de avalúo fiscal y la carta invitación a realizar trámites de actualización, como autoridades demandadas señala al Tesorero Municipal, a la Directora Impuestos Inmobiliarios, perito revisor, coordinador de la Dirección General de Ingresos, todos del Municipio de León, Guanajuato. ------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 08 ocho de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, se admite a trámite la demanda en contra del Tesorero Municipal, Directora de Impuestos Inmobiliarios, perito revisor y coordinador, todos del Municipio de León, Guanajuato. --------------------------------------------------------------

Se tiene al actor por ofreciendo como pruebas de su parte, las que anexa a su escrito de demanda, las que se tiene por desahogadas por su propia naturaleza. -------------------------------------------------------------------------------------------

En cuanto a la suspensión del acto impugnado, se concede para el efecto de que se mantengan las cosas en el estado en que se encuentran en tanto se dicte la sentencia definitiva. --------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Por acuerdo de fecha 12 doce de enero del año 2017 dos mil diecisiete, previo a acordar respecto a las promociones presentadas por las demandadas, se requiere a la Jefa de Área de la Dirección de Catastro, para que dentro del término de 5 cinco días, exhiba el original o copia certificada del documento con el cual acredite la personalidad con la que se ostenta, apercibido que de no dar cumplimiento se le tendrá por no contestada la demanda. --------------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Mediante proveído de fecha 23 veintitrés de enero del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene al Jefe de Área de la Dirección de Catastro por dando cumplimiento en tiempo y forma legal al requerimiento; se tiene a la Directora de Impuestos Inmobiliarios, al Tesorero Municipal y al Jefe de Área de la Dirección de Catastro por contestando en tiempo y forma legal la demanda. ---------------------------------------------------------------------------------------------

Se les tiene por ofreciendo como prueba de su parte, la documental que adjunta a sus escritos de contestación, pruebas que dada su naturaleza en ese momento se tiene por desahogadas. ---------------------------------------------------------

Respecto a la prueba de inspección del inmueble ubicado en calle Rosas Moreno, número 526 quinientos veintiséis, no se le admite. -------------------------

Por otro lado, se tiene a la Directora de Impuestos Inmobiliarios por informando que uno de los demandados ya no labora en la Administración Pública Municipal, sin acreditarlo, por lo que se le tiene por no contestando la demanda de nulidad entablada en su contra; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ---------------------------------------------------

**QUINTO.** El día 20 veinte de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, a las 11:00 once horas, fue celebrada la audiencia de alegatos, prevista en el artículo 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sin la asistencia de las partes. ---------

**SEXTO.** Mediante auto de fecha 26 veintiséis de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, el Juzgado Segundo Administrativo acuerda dejar de conocer de la presente causa administrativa y lo remite a este Juzgado Tercero para su prosecución procesal, por lo que se procede a emitir la presente sentencia. ---------------------------------------------------------------------------------------------

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

**PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1 fracción II y 3 párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y derivado del acuerdo del Honorable Ayuntamiento de fecha 29 veintinueve de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis, por el cual aprobó la creación del Juzgado Tercero Administrativo Municipal, en León, Guanajuato, mismo que fue formalmente instalado el 21 veintiuno de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, así como el acuerdo de fecha 26 veintiséis de septiembre del mismo año, por el cual el Juzgado Primero Administrativo Municipal deja de conocer la presente causa administrativa y lo remite a este Juzgado Tercero Administrativo para su prosecución procesal y correspondiente resolución; por lo tanto, este Juzgado resulta competente para tramitar y resolver este proceso, además por impugnarse diversos actos administrativos emitidos por autoridades 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, al presentarla el 06 seis de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, es de considerar que fue presentada dentro de los treinta días hábiles siguientes en que la parte actora se ostenta sabedora de los actos impugnados, esto es el día 24 veinticuatro de octubre del mismo año 2016 dos mil dieciséis; lo anterior, toda vez que de autos no se desprende lo contrario. ------------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** La existencia del acto impugnado, se encuentra documentada en autos con copia certificada, por la Secretaria de Estudio y Cuenta del Juzgado Segundo Administrativo Municipal, en razón de tratarse del juzgado que conoció de origen del presente proceso, de la notificación de los resultados de avaluó de fecha 29 veintinueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, folio número 1334080 (uno tres tres cuatro cero ocho cero), correspondiente al inmueble con cuenta predial 01 D 000007003 (cero uno letra D cero cero cero cero cero siete cero cero tres), ubicado en Rosas Moreno, número 526 quinientos veintiséis, San Juan de Dios de esta ciudad, así como la carta invitación de fecha 29 veintinueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, emitida por la Directora de Impuestos Inmobiliarios y avalúo de fecha 10 diez de agosto del año 2016 dos mil dieciséis. --------------------------------

Documentos que merecen 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. -----

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

**CUARTO.** 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 refiere que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción I y IV del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; sin embargo, respecto a la causal de improcedencia prevista en la fracción IV, no hace razonamiento alguno, y quien resuelve considera que no se actualiza, atento en lo señalado en el Considerando Segundo de esta resolución, en el cual quedo de manifiesto que la demanda fue presentada dentro del término señalado por el artículo 263 del Código de la materia. -----------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, las demandadas argumentan que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción I, del citado artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que las actuaciones de la autoridad se encuentran debidamente fundadas y motivadas, pues el actor tributaba con la cuota mínima y con la actualización del avalúo, mismo que se realizó con técnicas fotogramétricas, se permitió obtener que el inmueble es de uso mixto. -----------

La anterior causal de improcedencia, no se actualiza, en razón de que el actor en la presente causa acude a demandar la nulidad del avalúo practicado al inmueble de su propiedad, su notificación, así como la carta invitación emitida por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, en la cual se le menciona que ya no tributa bajo la cuota mínima, y se le invita a renovarla; actos que sin duda, afectan la esfera jurídica del demandante al incidir directamente en su patrimonio, por lo que el actor cuenta con interés jurídico para intentar su nulidad en el presente proceso administrativo. ------------------------------------------

Considerando que, quien resuelve no aprecia que se actualice alguna de las causales de improcedencia previstas en el artículo 261 del Código de la materia, se pasa al estudio de los conceptos de impugnación, no sin antes fijar de forma clara y precisa los puntos controvertidos. -------------------------------------

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

De lo expuesto por el actor en su escrito de demanda, de la contestación realizada por las autoridades demandadas, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende que el actor es propietario del inmueble con cuenta predial número 01 D 000007003 (cero uno Letra D cero cero cero cero cero siete cero cero tres), ubicado en Rosas Moreno, número 526 quinientos veintiséis, San Juan de Dios de esta ciudad, respecto a dicho predio, el actor tributaba para el pago del impuesto predial con la cuota mínima, en fecha 24 veinticuatro de octubre el actor tiene conocimiento de los resultados del avalúo, folio número 1334080 (uno tres tres cuatro cero ocho cero), en el cual se le hace de su conocimiento el nuevo valor fiscal aplicable a su inmueble, así como la cuota anual para el pago del impuesto predial, con dicha notificación se le adjunta el avalúo de fecha 10 diez de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, así como la carta invitación de fecha 29 veintinueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, emitida por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, en cual se le informa que se llevó a cabo la actualización del valor fiscal de su predio, por lo cual ya no tributa bajo la cuota mínima e invitándolo a renovar dicho beneficio. -------------------------------------------------------

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del avalúo realizado en fecha 10 diez de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, su notificación y la carta invitación, en la cual se le informa al actor, que ya no tributa bajo la cuota mínima y se le invita a renovar dicho beneficio. --------------------------------------------------------------------------------------

**SEXTO.** 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, aplicando el principio de mayor consecuencia anulatoria de la resolución impugnada y que pudieran traer mayor beneficio a la parte actora, 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”.

Por tanto, quien juzga procede al análisis de lo manifestado por la parte actora en el apartado de hechos de su escrito inicial de demanda, así como lo referido en el concepto de impugnación señalado como PRIMERO y TERCERO, argumentos que se consideran **FUNDADOS** y suficientes para decretar la nulidad total de los actos impugnados, en atención a los siguientes razonamientos: ------------------------------------------------------------------------------------

La parte actora, en el apartado de hechos de su escrito inicial de demanda punto 3 tres, segundo párrafo, manifiesta lo siguiente: ------------------

*“Lo anterior en virtud de que El Tesorero Municipal nunca nos notificó la orden de valuación, en la que designe al perito o peritos autorizados para practicar el valúo respectivo, y mas aún, los peritos que emitieron el dictamen, que no están autorizado por el Tesorero, pues no hay constancias de ello, incumplen con lo dispuesto en el artículo 177, de la Ley de Hacienda del Estado de Guanajuato […].*

Ahora bien, en el PRIMERO de los conceptos de impugnación la parte actora argumenta: ---------------------------------------------------------------------------------

*“[…].*

*En el caso del que se invoca la nulidad, es claro que impugnado, jamás fueron designados los peritos por el Tesorero Municipal, pues no se me notificó nunca su designación […].*

*Así para efectos de este juicio administrativo niego que los peritos hayan sido designados por el Tesorero Municipal, Niego que exista algún nombramiento, Niego además que los peritos hayan presentado en mi domicilio, niego que a mí me hayan informado alguna cuestión […].*

En el TERCER concepto de impugnación menciona: --------------------------

*“Me causa agravio la carta invitación a realizar trámites de actualización de mi cuota mínima, pues al ser nulo el avalúo fiscal y su supuesta actualización, también dicha invitación debe quedar sin efecto alguno, pues se me debe seguir cobrando la cuota mínima por estar en el supuesto previsto en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Guanajuato […].” (sic)*

Por su parte, las autoridades demandadas en cuanto a los hechos los niega o los ignora y de manera similar mencionan que el avalúo de fecha 10 diez de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, se emitió conforme a derecho, con la atribución conferida por el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, mencionan además que es inoperante lo referido a que el perito no se presentó a la práctica del avalúo, es decir, se realizó por medios o técnicas fotogramétricas, que el inmueble propiedad del actor tiene un uso mixto, por lo que ya no se actualiza el supuesto establecido en el artículo 164 inciso D) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. ---------------------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, de lo manifestado por el actor se desprende que niega se le haya notificado la orden de valuación, que los peritos se hayan presentado en su domicilio y que aquellos que realizaron el avalúo no están autorizados para ello. ----------------------------------------------------------------------------------------------

Sobre el particular, resulta oportuno hacer referencia lo que señala 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 parte actora tributaba respecto al inmueble de su propiedad con la cuota mínima, es así que en fecha 24 veinticuatro de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, se le notifican los resultados del avalúo de fecha 10 diez de agosto de 2016 dos mil dieciséis, correspondiente al inmueble con cuenta predial 01 D 000007003 (cero uno Letra D cero cero cero cero cero siete cero cero tres), ubicado en Rosas Moreno, número 526 quinientos veintiséis, San Juan de Dios de esta ciudad, así como una carta invitación de fecha 29 veintinueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, emitida por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, en la cual se le informa que fue actualizado el valor fiscal del inmueble por lo tanto ya no tributará bajo la cuota minina y se le invita a renovar dicho beneficio, actos que el actor considera ilegales, ya que entre otras cuestiones menciona que no se emitió y notificó la orden de valuación y los peritos no se presentaron a su domicilio. ---------------------------------------------------------------------------------------

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 se haya notificado la orden para llevar a cabo el avalúo de fecha 10 diez de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, niega que se hayan designado peritos, así como que éstos se hayan presentado en su domicilio a efecto de llevar a cabo el avalúo, 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 aportara que se haya emitido la orden en la que se designara a peritos, así como que estos se hayan presentado en el domicilio del actor, para llevar a cabo el avalúo. ---------------------------------

De lo anterior se sigue que, en caso de que la autoridad incumpla con la carga procesal, como es en el caso concreto, de exhibir 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 designado peritos para la práctica de avalúo y estos se hayan presentado a llevarlo a cabo, se incumple con lo señalado por los artículos 176 primer párrafo y 177 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.

**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.

Luego entonces, la demandada para llevar a cabo la actualización del valor fiscal del inmueble propiedad del actor, no llevó a cabo 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 10 diez de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, practicada al inmueble con cuenta predial número 01 D 000007003 (cero uno letra D cero cero cero cero cero siete cero cero tres), ubicado en Rosas Moreno, número 526 quinientos veintiséis, San Juan de Dios de esta ciudad, ahora bien, por ser actos derivados, se decreta la nulidad de la notificación de los resultados de avalúo, de fecha 29 veintinueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, folio 1334080 (uno tres tres cuatro cero ocho cero). -----------------

De igual manera, se decreta la nulidad de la carta invitación de fecha 29 veintinueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, emitida por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, en el cual revoca el beneficio del particular para tributar bajo la cuota mínima, respecto al inmueble referido. ---------------------

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.

**SÉPTIMO.** 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. --------------------------*

**OCTAVO**. En cuanto a la pretensión el actor solicita: -------------------------

Se decrete la nulidad del acto administrativo consistente en la actualización y determinación de nuevo valor fiscal del inmueble de su propiedad, pretensión que resulto colmada de acuerdo a lo expuesto en el Considerando Séptimo de la presente resolución. ---------------------------------------

Se declare nulo el acto administrativo en el que se actualiza el valor fiscal y se siga considerando el que hasta ahora impera por la cantidad de $253,298.40, con una cuota anual de $219.00, pretensión que resulta procedente, respecto al valor fiscal es procedente ya que éste era el valor que presentaba el inmueble propiedad del actor antes del avalúo de fecha 10 diez de agosto del año 2016 dos mil ,según se desprende de la notificación con folio número 1334080 (uno tres tres cuatro cero ocho cero); por otro lado, resulta además procedente el cobro de la cuota mínima, ya que la revocación de este beneficio fue con base al avalúo declarado nulo, sin embargo, la cuta mínima a aplicar será la establecida en la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, aplicable para el ejercicio fiscal que corresponda. ---------------------

De igual manera, el actor solicita se condene a las demandadas al pleno restablecimiento del derecho que le ha sido violado, es decir, a que se mantenga el valor fiscal y catastral conforme a lo que impera a ese día, así como la cuota, también solicita la nulidad de la carta invitación a realizar trámites de actualización de su cuota mínima, dichas pretensiones están colmadas de acuerdo a lo ya señalado en el presente Considerando. --------------------------------

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 10 diez de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, la notificación de fecha 29 veintinueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, folio número 1334080 (uno tres tres cuatro cero ocho cero); así como la carta invitación, de fecha 29 veintinueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, suscrita por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, correspondiente al inmueble con cuenta predial 01 D 000007003 (cero uno letra D cero cero cero cero cero siete cero cero tres), ubicado en Rosas Moreno, número 526 quinientos veintiséis, San Juan de Dios de esta ciudad; lo anterior, con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Sexto de esta sentencia. ------------------------------------------------------

**CUARTO.** Se reconoce el derecho solicitado por el actor, en términos del Considerando Octavo 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. ---