# León, Guanajuato, a 9 nueve de julio del año 2019 dos mil diecinueve. . . .

# V I S T O S para dictar sentencia definitiva, los autos del proceso administrativo identificado con el número 0128/2016-JN, promovido por la ciudadana (…); y, . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***PRIMERO.-*** Mediante escrito de demanda administrativa, presentado el día 11 once de febrero del año 2016 dos mil dieciséis, en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos de este Municipio, la ciudadana  ***(…)***, por su propio derecho, promovió proceso administrativo, en el que señaló como: . . . . . . . . . . . .

**Actos impugnados:** El oficio con folionúmero1192793 (uno-uno-nueve-dos-siete-nueve-tres), de fecha 21 veintiuno de agosto de 2015 dos mil quince,por el cual senotificó el resultado del avalúo de fecha 22 veintidós de diciembre del año en comento, del inmueble de su propiedad; de la cuenta predial con número 02-M-025080-001 (cero-dos guion letra M guion cero-dos-cinco-cero-ocho-cero-cero-cero-uno); así como el oficio número de folio 187345 (uno-ocho-siete-tres-cuatro-cinco) con fecha de corte al día 6 seis de diciembre, también del año 2015 dos mil quince. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**b).- Autoridad demandada**.- La Tesorería Municipal de León, Guanajuato. .

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

***SEGUNDO.-*** Por razón de turno, correspondió a este Juzgado Segundo Administrativo, el conocimiento del presente proceso, por lo que por auto de fecha 15 quince de febrero del año 2016 dos mil dieciséis, se admitió a trámite la demanda; teniéndose a la parte actora por ofreciendo como pruebas de su intención, y admitidas, la documental que describe con los números 1 uno y 2 dos, del capítulo de pruebas de su escrito inicial de demanda; misma que anexó y a la que en ese momento, dada su propia naturaleza, se tuvo por desahogada; y, la presuncional legal y humana, en lo que le beneficie. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo se ordenó emplazar y correr traslado a la autoridad señalada como demandada, para que diera contestación a la demanda; lo que hizo el Tesorero Municipal, **Contador Público Gilberto Enríquez Sánchez**, por escritos presentados el día 2 dos de marzo del 2016 dos mil dieciséis, (palpables a fojas de la 20 veinte a la 34 treinta y cuatro), en los que sostuvo la legalidad del acto, mismo que consideró, se encuentra debidamente fundado y motivado; señalando dos causales de improcedencia; y, que los conceptos de impugnación eran ineficaces e inatendibles. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO*.-** Por proveído de fecha 7 siete de marzo del año 2016 dos mil dieciséis, se tuvo a la Tesorería Municipal, a través de su titular, por **contestando,** en tiempo y forma, la demanda; admitiéndole como pruebas de su intención, la documental admitida a la actora y la certificación de su nombramiento (evidente a fojas 26 veintiséis, 27 veintisiete, 35 treinta y cinco y 36 treinta y seis), pruebas que se tuvieron por desahogadas desde ese momento; y, la presuncional, en su doble aspecto. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De este modo, por ser el momento procesal oportuno, al no existir pruebas pendientes de desahogo, se ordenó citar a las partes a la **Audiencia** de **Alegatos**; a celebrarse el día **21** veintiunode **abril** del año **2016** dos mil dieciséis, a las **10:30** diez horas con treinta minutos, en el recinto de este Juzgado. . . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** En la fecha y hora señaladas en el resultando anterior, se llevó a cabo la audiencia de alegatos, en la que, una vez declarada abierta, se hizo constar la **inasistencia** de las partes, y, que el autorizado de la actora, sí formuló alegatos; los que se ordenó agregar a los autos para que surtiera los efectos legales a que hubiere lugar; turnándose el expediente para el dictado de la sentencia que en derecho proceda. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***PRIMERO*.-** Este Juzgado Segundo Administrativo Municipal es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo en base a lo previsto por los artículos 241, 243, párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y, 1, fracción II, y 3, párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que se impugnan actos atribuidos a la Tesorería Municipal; autoridad que forma parte de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEGUNDO*.-** El presente proceso fue promovido oportunamente, toda vez que la demanda fue presentada dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que la actora se ostenta sabedora de los actos impugnados, lo que refirió fue los días 15 quince de diciembre del año 2015 dos mil quince y 20 veinte de enero del 2016 dos mil dieciséis, sin que de las constancias del presente expediente se desprenda lo contrario. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** La existencia de los actos impugnados en la presente causa administrativa, consistentes en el oficio con folionúmero1192793 (uno-uno-nueve-dos-siete-nueve-tres), de fecha 21 veintiuno de agosto de 2015 dos mil quince; así como el oficio con número de folio 187345 (uno-ocho-siete-tres-cuatro-cinco) con corte al día 6 seis de diciembre del año referido; se encuentra acreditada en autos, con los documentos que los contienen; que son la notificación del resultado de un avalúo el día 22 veintidós de julio del año 2015 dos mil quince y el estado de cuenta del impuesto predial 2016 dos mil dieciséis; los cuales fueron

presentados por la parte actora y obran en originales el estado de cuenta y el avalúo, en el secreto de este Juzgado, y en copia al carbón la notificación del resultado del avalúo (visibles en autos, a fojas 8 ocho, 10 diez y 12 doce del expediente). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 0128/2016-JN**

Documentos que merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 121 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que se trata de documentos públicos emitidos por el Tesorero Municipal y un perito valuador, lo que realizaron en el ejercicio de sus atribuciones. . . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Por ser su examen preferente y de orden público, se analiza en principio si en la especie, se actualiza alguna de las causales de improcedencia o sobreseimiento previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que de actualizarse alguna, podría imposibilitar el pronunciamiento por parte de este órgano jurisdiccional sobre el fondo de la controversia planteada. . . . . . . . . . . . . .

Sentado lo anterior, se advierte que en el presente proceso, la autoridad demandada **exteriorizó** como causal de improcedencia, el hecho de que el acto combatido se emitió con estricto apego al ejercicio de facultades legales y reglamentarias y que por ello no afecta los intereses jurídicos de la actora, configurándose el supuesto previsto en la fracción I del artículo 261 del Código antedicho. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Causal de improcedencia que para este juzgador **no se actualiza;** toda vez que tanto la orden de valuación, los resultados del avalúo y determinación del impuesto, sin duda alguna, afectan los intereses jurídicos de la actora; al haberse realizado un avalúo de regularización del valor fiscal del inmueble ubicado en (…) esta ciudad; en el que se determinó como valor fiscal la cantidad de $3,018,960.00 (Tres millones dieciocho mil novecientos sesenta pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiendo como impuesto predial la cuota anual $13,992.87 (Trece mil novecientos noventa y dos pesos 87/100 Moneda Nacional), numerario que debía cubrir la actora; resultando, en consecuencia, afectada, por tal motivo, tanto en sus derechos como en su patrimonio, pues es evidente que para cumplir con las normas fiscales es necesario contribuir con el pago del impuesto predial y con ello se vería afectada en su patrimonio. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Continuando con el análisis de las causales de improcedencia o sobreseimiento, se aprecia que la autoridad enjuiciada también invocó como causal de improcedencia, la prevista en la fracción VI del mencionado artículo 261, pues arguyó que los actos impugnados, son inexistentes; lo que no resulta procedente, pues ya quedó precisada, en el considerando inmediato anterior, la existencia de los mismos, de ahí que no se actualice la hipótesis de improcedencia planteada por la enjuiciada. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Finalmente, oficiosamente, este Juzgador **no advierte** la actualización de alguna causa que impida el estudio de fondo de la presente causa administrativa en relación a los actos administrativos impugnados, relativos al procedimiento de avalúo que modificó e incrementó el valor fiscal del inmueble propiedad de la actora; por lo que en corolario, es procedente el presente proceso, promovido en contra de los actos administrativos impugnados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***QUINTO.-*** Previamente al análisis del planteamiento de fondo formulado por la impetrante, este Juzgador, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

1. Que la ciudadana  ***(…)*** es propietaria de un inmueble ubicado en  ***(…)*** esta ciudad; con cuenta predial número 02-M-025080-001 (cero-dos guion letra M guion cero-dos-cinco-cero-ocho-cero-cero-cero-uno). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .
2. Que el inmueble fue valuado el día 22 veintidós de julio del año 2015 dos mil quince, en la cantidad de $3’018,960.00 (Tres millones dieciocho mil novecientos sesenta pesos 00/100 Moneda Nacional); según se advierte del propio avalúo que obra en el expediente. . . . . . . . . . . . . . . .
3. Que con fecha 15 quince de diciembre del año 2015 dos mil quince, mediante el folio número 1192793 (uno-uno-nueve-dos-siete-nueve-tres), se notificó a la justiciable el resultado del avalúo practicado al inmueble. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .
4. Que con corte al día 6 seis de diciembre del 2015 dos mil quince, se expidió el estado de cuenta número 187345 (uno-ocho-siete-tres-cuatro-cinco), denominado *“Predial 2016”*, respecto del inmueble descrito en el inciso a) de este considerando. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, la actora expresó que el procedimiento de valuación es ilegal, porque vulnera los preceptos que lo regulan en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; pues se realizó un avalúo, sin que se haya ordenado previamente su realización por el Tesorero Municipal, por escrito dirigido a la ahora promovente, entre otros aspectos; negando lisa y llanamente que le haya sido emitida y notificada. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

A lo expresado por la justiciable, la autoridad demandada argumentó que son ineficaces e inatendibles los conceptos de impugnación; y, que los actos resultan fundados y motivados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 0128/2016-JN**

Así las cosas, la *“litis”* planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del procedimiento de avalúo del inmueble propiedad de la actora. . . .

***SEXTO.-*** Atendiendo a que el presente proceso resulta procedente; se realiza el estudio de los conceptos de impugnación hechos valer en contra de los actos impugnados; aplicando para ello, el principio de congruencia y exhaustividad que debe regir en toda sentencia y a lo que traiga mayor beneficio al justiciable; por lo que se analiza el **Segundo** concepto de impugnación, sin necesidad de transcribirlo en su totalidad, así como tampoco los restantes; sirviendo para ello el criterio sostenido por el Tribunal Colegiado del Circuito del Poder Judicial de la Federación que se menciona en la siguiente Jurisprudencia: . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

Así las cosas, en el señalado concepto de impugnación contenido en el escrito de demanda (palpable a fojas 3 tres y 4 cuatro); la actora *“grosso modo”,* argumentó que los actos que impugna carecen de la debida fundamentación y motivación, ya que expresó en su quinto párrafo: *“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 misma”*. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por su parte, la autoridad demandada, solo refirió que el acto administrativo del que se duele la actora se encuentra debidamente fundado y motivado, atento a que la orden de valuación se realizó conforme a las normas aplicables al caso, y, respecto del avalúo, fue practicado por expertos. . . . . . . . . . .

Una vez analizadas la demanda, la contestación a la misma y las constancias que integran la presente causa administrativa; se advierte que la notificación con folio número 1192793 (uno-uno-nueve-dos-siete-nueve-tres) y el estado de cuenta denominado: *“Predial 2016”,* folio 187345 (uno-ocho-siete-tres-cuatro-cinco), son ilegales, pues están sustentados y son consecuencia de un avalúo realizado en franca violación a lo previsto en los artículos 162, 168, 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, pues la enjuiciada no demostró a lo largo del proceso, la existencia de una orden de valuación y su notificación a la contribuyente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En efecto, de las constancias que integran la presente causa administrativa, no se desprende de manera fehaciente que la Tesorería Municipal, por si o a través de cualquiera de sus unidades administrativas, haya expedido así como notificado debidamente a la justiciable la orden de valuación para efecto de modificar el valor fiscal del inmueble de su propiedad; toda vez que no se exhibió u ofreció, ante este Órgano Jurisdiccional, medio de convicción alguno que demostrara la existencia de tal orden de avalúo, ya que la demandada no presentó documento alguno en el que constara dicha orden; resultando con ello, el que **no quede desvirtuada** la **negativa lisa y llana** que hizo la impetrante del proceso, de que se haya emitido la orden de valuación, así como que se hayan notificado debidamente los restantes actos del procedimiento de valuación, respectivos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior se traduce, en que la demandada fue omisa en probar, en primer lugar, la existencia de una orden de valuación, y en segundo, que la misma se haya presentado o dado a conocer legalmente a la contribuyente de una manera legal, mediante las notificaciones personales correspondientes; por lo que se concluye que a la justiciable no le fue mostrada dicha orden; lo que, sin duda, constituye una violación a lo dispuesto en los primeros párrafos de los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato; que establecen: . . . . . . . . .

*“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 sus ocupantes la orden respectiva.****”*** (lo subrayado es nuestro). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

Texto del que se desprende que todo avalúo debe ser ordenado por la autoridad competente, y que la orden de valuación debe darse a conocer a los ocupantes del inmueble a efecto de que se realice la inspección del lugar y pueda hacerse el avalúo. Inspección que debe estar plasmada en un acta circunstanciada, en la que se anote lo que ocurrió en la visita. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, al resultar **fundado** el concepto de impugnación analizado; y resultar inexistente la orden de avalúo; con fundamento en las fracciones II y III del artículo 302 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 declara la **nulidad total** de los actos impugnados consistentes en el **oficio** con folionúmero **1192793 (uno-uno-nueve-dos-siete-nueve-tres),** de fecha **21** veintiuno de **agosto** de **2015** dos mil quince,por el cual senotificó el resultado del avalúo al inmueble ubicado en  ***(…)*** esta ciudad, con cuenta predial con número **02-M-025080-001** (cero-dos guion letra M guion cero-dos-cinco-cero-ocho-cero-cero-cero-uno); así como el estado de cuenta denominado *“Predial 2016”*, con número de folio **187345 (uno-ocho-siete-tres-cuatro-cinco)** de fecha **6** seis de **diciembre** del año **2015** dos mil quince; pues están sustentados y son consecuencia de un avalúo realizado sin seguir lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, toda vez que no se demostró la existencia de una orden de valuación y su notificación a la contribuyente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SÉPTIMO.-*** En virtud de que el análisis del segundo concepto de impugnación, fue suficiente para decretar la nulidad total de los actos impugnados; resulta innecesario el estudio de los restantes conceptos planteados por la justiciable, ya que su análisis no afectaría ni variaría el sentido de esta resolución. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia que a la letra señala:

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

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 246, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 249, 287, 298, 299, 300, fracción II; y, 302, fracciones II y III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es de resolverse y se. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***PRIMERO***.- Este Juzgado Segundo Administrativo Municipal determina ser **competente** para conocer y resolver del presente proceso administrativo. . . . . . .

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

***TERCERO.-*** Se **decreta** la **NULIDAD TOTAL** del **oficio** con folionúmero **1192793 (uno-uno-nueve-dos-siete-nueve-tres),** de fecha **21** veintiuno de **agosto** de **2015** dos mil quince,por el cual senotificó el resultado del avalúo practicado al inmueble ubicado en  ***(…)*** esta ciudad, con cuenta predial con número **02-M-025080-001** (cero-dos guion letra M guion cero-dos-cinco-cero-ocho-cero-cero-cero-uno); así como la **NULIDAD TOTAL** del **estado de cuenta** denominado: *“Predial 2016”,* con número de folio **187345 (uno-ocho-siete-tres-cuatro-cinco)** de fecha **06** seis de **diciembre** del año **2015** dos mil quince; pues tales actos están sustentados y son consecuencia de un avalúo realizado sin seguir lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, de acuerdo a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Sexto de la presente 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 el Licenciado **Ernesto Alejandro Mora Álvarez**, Juez Segundo Administrativo municipal de León, Guanajuato, quien actúa asistido en forma legal con Secretaria de Estudio y Cuenta, la Licenciada **María del Rocío Villanueva Sánchez**, quien da fe. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .