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

**V I S T O** para resolver el expediente número **0226/3erJAM/2017-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 23 veintitrés de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como actos impugnados: ----------------

1. *La supuesta orden dictada por la autoridad municipal, para la práctica del avalúo supuestamente practicado en mi propiedad ubicada en Francisco Javier Clavijero número 201 …;*
2. *El avalúo que supuestamente se practicó al bien inmueble antes descrito, supuestamente practicado el 28 de abril del año 2016 …;*
3. *La determinación en cantidad líquida del crédito fiscal que se hace constar en el estado de cuenta correspondiente a la cuenta predial número …;*

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

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 27 veintisiete de febrero de 2017 dos mil diecisiete, se admite a trámite la demanda y se ordenó correr traslado de la misma y sus anexos a la autoridad demandada, teniéndole a la actora por ofrecidas y admitidas las pruebas documentales anexas a su escrito de demanda, las que por su especial naturaleza en ese momento se tuvieron por desahogadas. ----------------------------------------------------------------------------------------

Respecto a la suspensión del acto impugnado, se concedió para el efecto de mantener las cosas en el estado en que se encuentran. ---------------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 16 dieciséis de marzo del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene al Tesorero por contestando en tiempo y forma legal la demanda, se tiene por ofrecidas y admitida la documental admitida a la parte actora, así como la que adjunta a su escrito de demanda, pruebas que dada su naturaleza, se tienen en ese momento por desahogadas; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ------------------------

**CUARTO.** Por auto de fecha 04 cuatro de abril del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a la parte actora por ampliando en tiempo y forma su demanda, por lo que se ordena correr traslado a la autoridad demandada, para que en el término de 7 siete días hábiles siguientes al en que surta efectos la notificación del dicho acuerdo dé contestación a la ampliación de demanda, bajo apercibimiento que de no hacerlo se tendrán por ciertos los hechos que la pare actora le atribuye, salvo que por los medios de prueba rendidos o por hechos notorios resulten desvirtuados. En tal sentido, se difirió la audiencia de alegatos. ----------------------------------------------------------------------------------------------

**QUINTO.** Por auto de fecha 26 veintiséis de abril del año 2017 dos mil diecisiete, se requiere para que se exhiba la promovente, el original o copia certificada del documento con el que se acredite como encargada de despacho de la Tesorería Municipal, apercibiéndola, que de no hacerlo se le tendrá por no contestada la ampliación a la demanda. ------------------------------------------------

**SEXTO.** Mediante proveído de fecha 11 once de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a la demandada por dando cumplimiento y tiempo y forma con el requerimiento formulado, por lo que se tiene al Tesorero Municipal por contestando en tiempo y forma la ampliación a la demanda, se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. --------------

**SÉPTIMO.** El día 20 veinte de junio 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. ---------

**OCTAVO.** Por 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 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 Municipal 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 23 veintitrés de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, por lo que se encuentra dentro del término de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el demandante se ostenta sabedor de la resolución impugnada, lo que fue el día 23 veintitrés de enero de 2017 dos mil diecisiete, sin que en el presente expediente obre lo contrario. ---------------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** En relación a la existencia de los actos impugnados,el actor señala que impugna la orden dictada por la autoridad municipal para la práctica del avalúo, el avalúo practicado y la determinación en cantidad líquida el crédito fiscal, respecto del inmueble de su propiedad, lo que se acredita con el original del estado de cuenta predial 2017 dos mil diecisiete, correspondiente a la cuenta predial número 02T020079001 (cero dos letra T cero dos cero cero siete nueve cero cero uno), emitido a nombre de la ciudadana, (…) respecto del inmueble ubicado en calle Francisco Javier Clavijero número 102 ciento dos, de la colonia Hidalgo de esta ciudad, en el cual se determina un crédito por impuesto predial 2017 dos mil diecisiete por la cantidad de $2,748.89 (dos mil setecientos cuarenta y ocho pesos 89/100 moneda nacional), en el que se incluyen honorarios de avalúo por $688.97 (Seiscientos ochenta y ocho pesos 97/100 M/N), además, obra en el sumario en copia certificada, el documento denominado histórico de pagos expedido por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, de fecha 25 veinticinco de enero del año 2017 dos mil diecisiete; así mismo, también obra en el sumario lo aportado por la demandada en copia certificada: la orden de valuación de fecha 21 veintiuno de abril del año 2016 dos mil dieciséis, avalúo fiscal de fecha 28 veintiocho de abril del mismo año, solicitud de cambio de uso de fecha 13 trece de enero del año 2017 dos mil diecisiete, constancia notarial, carta poder, escrito dirigido al Director de Catastro, en el que se informa que el uso del predio es de uso habitacional y anexa reporte fotográfico, y cuatro copias de credencial de elector entre las que se incluyen la de la actora, documentos anteriores que merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 121, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que se trata de documentos públicos, expedido por un servidor público, en el ejercicio de sus funciones. -----------------

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 señala que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción I, del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que menciona ha actuado de manera legal, pues el avalúo y el cobro del impuesto predial se ha realizado atendiendo a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, así como en los términos de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato para el ejercicio fiscal 2017 dos mil diecisiete. ------------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, quien resuelve determina que la anterior causal de improcedencia NO SE ACTUALIZA, en razón de que la fracción I del artículo 261 mencionado, refiere que el juicio de nulidad es improcedente cuando no se afecten los intereses jurídicos del actor, en tal sentido, el actor impugna la orden dictada por la autoridad municipal para la práctica del avalúo, el avalúo practicado y la determinación en cantidad líquida respecto al inmueble de su propiedad, ya que a través de dichos actos le fue modificado el valor fiscal al inmueble de su propiedad, y por ende el cobro del impuesto predial, por lo que al tratarse todos los actos anterior dirigidos a la justiciable se determina que si cuenta con interés jurídico para demandar la nulidad de dichos actos. -----------------------------------------------------------------------------------------

Apoya el razonamiento anterior, el criterio sustentado por la Segunda Sala del Tribunal de lo Contencioso Administrativo en la sentencia de 9 nueve de enero de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, dictada en el expediente número 19/954/1994, con el rubro y texto siguientes: ----------------------------------

**INTERES JURIDICO. LO TIENEN QUIENES SON DESTINATARIOS DE UN ACTO ADMINISTRATIVO**. El interés jurídico que funda la pretensión del acto deriva, de manera evidente, del hecho de ser destinatario de un acto administrativo cuya existencia ha sido debidamente acreditada en autos del presente juicio y que, al ser dirigido a dicho gobernado, pudiera infringir en su perjuicio las disposiciones legales aplicables, por lo que no es atendible el razonamiento de la parte demandada relativa al sobreseimiento.

Bajo tal contexto, al no actualizarse las causales de improcedencia invocadas por la autoridad demanda y considerando que esta autoridad de oficio no determina la actualización de alguna otra causal prevista en el citado artículo 261, pasamos al estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda. --------------------------------------------------------------------------------------

Así mismo, la demandada invoca excepciones y defensas consistentes en falta de derecho y oscuridad en la demanda, sobre ello cabe señalar que para efectos del juicio contencioso administrativo y, de acuerdo a los señalado por el artículo 280 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la autoridad demandada al contestar la demanda, debe referirse a las causas de improcedencia y sobreseimiento, relacionadas con los artículos 261 y 262 del mismo ordenamiento, no obstante lo anterior, a fin de no incurrir en violaciones procesales, se realizan las siguientes consideraciones respecto a las anteriores excepciones y defensas.---

Por lo que corresponde a la excepción de falta de derecho del demandante, es de considerar que con esta excepción la autoridad demandada busca que la actora acredite los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos, mediante la aceptación correspondiente, en tal sentido, traducido a la materia jurisdiccional de naturaleza administrativa se pudiera determinar que las autoridades hacen referencia a la carencia o falta de interés jurídico para demandar, así como la inexistencia del acto, en la especie y como ya se determinó, la parte actora si cuenta con interés jurídico para tramitar el presente juicio, así mismo, la existencia de los actos impugnados quedaron acreditados dentro de la presente causa administrativa, por lo tanto, el actor está en aptitud de intentar la presente demanda. ---------------------------------------

**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, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende que en fecha 23 veintitrés de enero del año 2017 dos mil diecisiete, el actor tuvo conocimiento del “Estado de Cuenta Predial 2017”, correspondiente a la cuenta número 02T020079001 (cero dos letra T cero dos cero cero siete nueve cero cero uno), emitido a nombre de la ciudadana (…) respecto del inmueble ubicado en calle Francisco Javier Clavijero número 102 ciento dos, de la colonia Hidalgo de esta ciudad, en el cual se establece una cuota anual de pago por la cantidad de $2,927.99 (Dos mil novecientos veintisiete pesos 99/100 moneda nacional), respecto ello menciona la actora que personal de Tesorería le refirió que se había modificado el valor fiscal de su inmueble por avalúo y también señala que la cuota que se pretende cobrar resulta exagerada. ---------------------

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la orden para la práctica del avalúo, el avalúo practicado y la determinación del crédito fiscal por concepto de impuesto predial contenido en el Estado de Cuenta Predial 2017, relativo a la cuenta 02T020079001 (cero dos letra T cero dos cero cero siete nueve cero cero uno) a nombre de la ciudadana (…), respecto del inmueble ubicado en calle Francisco Javier Clavijero número 102 ciento dos, de la colonia Hidalgo de esta ciudad. -

**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”.

Bajo tal contexto, en su escrito de demanda la actora señala en su PRIMER concepto de impugnación lo siguiente: *“… realizando una minuciosa revisión de los actos impugnados, de los mismos se desprende su indebida y deficiente fundamentación y motivación, pues la demandada en ninguna forma señala o establece en los actos y documentos emitidos, de manera precisa, concreta, suficiente y fehaciente los preceptos legales y las razones, motivos y circunstancias precisas, suficientes, fehacientes que le llevaron a emitirlos”*. --

En el SEGUNDO de sus agravios, menciona que la supuesta orden y también la supuesta práctica del avalúo de fecha 28 veintiocho de abril de 2016 dos mil dieciséis, afecta sus derechos pues jamás se cumplió con lo prescrito en el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y niega lisa y llanamente que se le haya realizado notificación alguna relacionada con algún avalúo de su propiedad, así mismo, que nunca se le fue notificada la orden de avalúo. ---------------------------------------------------------

Respecto al TERCERO de los conceptos de impugnación, la actora niega lisa y llanamente que algún perito, se haya presentado ante ella como contribuyente, para mostrarle la orden de valuación, que no se elaboró un acta circunstanciada, situación que la dejó en estado de indefensión e inseguridad jurídica. -----------------------------------------------------------------------------------------------

En el CUARTO concepto de impugnación, manifiesta que la orden de valuación jamás le fue notificada, por lo que se ignoran las razones fundadas y motivadas por las cuales la autoridad municipal fue omisa en darle a conocer las mismas, que la práctica del avalúo que modificó el valor fiscal del inmueble de su propiedad la dejó en estado de indefensión, que el perito jamás se hizo presente y que a la fecha se ignoran los fundamentos y motivos que la demandada tuvo para que el resultado del avalúo no fuera debidamente notificado antes de que sirviera como base para determinar un crédito fiscal. -

Por su parte la autoridad demandada, respecto al primero de los conceptos de impugnación, niega que se viole en perjuicio de la parte actora el principio de legalidad, toda vez que el estado de cuenta no es un acto de autoridad con el cual se pretenda hacer el cobro del impuesto predial, ya que sólo es de carácter informativo. ----------------------------------------------------------------

En el segundo de los agravios manifiesta que es infundado ya que actuó de conformidad a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. ----------------------------------------------------------------------------------------

Respecto al tercero y cuarto, señala no causar ningún agravio ya que el avalúo se encuentra ajustado a derecho y realizado conforme a todas y cada una de las formalidades establecidas para el caso, arrojando así un avalúo válido para los efectos de la materia. --------------------------------------------------------

En tal sentido, la actora en el ejercicio de su derecho dispuesto en el artículo 284 fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, realiza la ampliación a su demanda, en los siguientes términos: ---------------------------------

Respecto a la orden de valuación con folio número 102974-16 (uno cero dos nueve siete cuatro guion uno seis), de fecha 21 veintiuno de abril de 2016 dos mil dieciséis, manifiesta que no cumple con los requisitos formales y legales para acreditar haber realizado el avalúo, ni mucho menos que ello se le haya notificado de manera personal, que no existe acta pormenorizada ni circunstanciada de que el perito valuador se haya presentado para la práctica del avalúo, además, que de la misma se desprende que fue elaborado en un formato pre-impreso y algunos datos fueron emitidos y elaborados con dos tipos de letras, notoriamente distintos, referidos unos a los documentos genéricos de los documentos, y otros correspondientes al nombre de la persona a quien se dirige, el nombre de perito su credencial, fueron llenados en forma manuscrita.

Con relación al Avalúo fiscal, niega lisa y llanamente que dicha actuación se haya llevado a cabo en cumplimiento de las formalidades establecidas en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, manifiesta que no se desprende que haya habido un total y debido cercioramiento del domicilio en el que se debió notificar, tampoco que se le haya notificado de manera legal. ---------------------------------------------------------------------

En su contestación a la ampliación a la demanda, la autoridad manifiesta que la parte actora al ser propietaria del bien inmueble tiene obligaciones tributarias y que los términos para impugnar la determinación del crédito fiscal y avalúo fenecieron, ya que esto debe hacerse desde la valuación. --------------------------------------------------------------------------------------------

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, quien resuelve determina que los agravios hechos valer por la parte actora, resultan **FUNDADOS** y suficientes para decretar la nulidad total de los actos impugnados, en atención a los siguientes razonamientos: --------------------------------------------------------------

En esencia la parte actora señala que se le causa agravio debido a que previo a determinar el crédito fiscal contenido en el “Estado de Cuenta Predial 2017”, no le fue notificada la orden de avalúo, no se presentaron peritos en su domicilio a efecto de llevar a cabo el avalúo, y no le fueron notificados los resultados del mismo, por su parte el Tesorero Municipal, en su contestación a la demanda, adjunta el original de la orden de valuación con número de folio 102974-16 (uno cero dos nueve siete cuatro guion uno seis), de fecha 21 veintiuno de abril de 2016 dos mil dieciséis y el avalúo de fecha 28 veintiocho de abril de 2016 dos mil dieciséis, a lo anterior, la parte actora niega que dichos documentos se le hayan notificado, que no se presentaron peritos a realizar el avalúo y que no están debidamente fundadas y motivadas, por su parte la demanda continúa manifestando que no se le causa agravio, en razón de que el avaluó se llevó a cabo para su regularización y que fueron usadas técnicas fotogramétricas y que se realizó conforme a derecho con todas las formalidades establecidas por la Ley; en razón de los anteriores argumentos resulta oportuno hacer referencia lo que señala la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato: ----------------------------------------------------------------------

**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.

**ARTÍCULO** **178.** Los derechos por la práctica de avalúos serán cubiertos de acuerdo con las cuotas que se establezcan anualmente en las leyes de ingresos para los municipios del estado de Guanajuato, en los casos siguientes:

(Primer párrafo reformado. P.O. 25 de septiembre de 2015)

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

(Fracción Reformada. P.O. 25 de septiembre de 2015)

II. Medie solicitud del interesado;

III. Se realicen construcciones o mejoras; y

IV. Existan inmuebles ocultos a la acción fiscal.

Interpretando los artículos en cita, podemos destacar que el valor fiscal de los inmuebles, puede 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, 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, del “Estado de Cuenta Predial 2017”, así como de lo manifestado por la autoridad demandada se desprende que fue modificado el valor fiscal del inmueble propiedad de la impetrante con motivo de avalúo, sin embargo, ella se duele que, respecto a la orden de valuación, fue emitida en un formato pre-impreso con dos tipos de letra, acotación que resulta FUNDADA, en efecto, de la orden de avalúo con número de folio 102974-16 (uno cero dos nueve siete cuatro guion uno seis), de fecha 21 veintiuno de abril de 2016 dos mil dieciséis, se desprende que tanto el nombre del perito como el número de su credencial con la que se identifica, están asentados con letra manuscrita; lo que contrasta con las letras de impresión del resto del formato de la orden, lo que lleva a esta resolutora a concluir que no fue la voluntad del Tesorero Municipal emitirla de la manera en que fue confeccionada; sino que se emitió en forma genérica, en un formato, sin llenarlo en su totalidad y que fue el personal actuante quien anotó sus nombres en la orden. Luego entonces, resulta lógico presumir que, si la autoridad competente dicta una orden de valuación, todos sus elementos, tanto los genéricos como los específicos, deben estar señalados con el mismo tipo de letra, porque todo debe provenir de la voluntad decisoria de esa autoridad, para ordenar que cierto perito o peritos designados lleven a cabo el avalúo. ----------------------------------------------------------

La anterior determinación se apoya, por analogía, en la siguiente Jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra señala: -----------------------------------------------------------

“ORDEN DE VISITA EN MATERIA FISCAL. LA NOTORIA DIFERENCIA ENTRE EL TIPO DE LETRA USADO EN SUS ASPECTOS GENÉRICOS Y EL UTILIZADO EN LOS DATOS ESPECÍFICOS RELACIONADOS CON EL VISITADO, PRUEBA LA VIOLACIÓN A LAS GARANTÍAS DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 16 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL. La orden de visita que se dirija al gobernado a fin de verificar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, debe reunir los requisitos que establece el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los numerales 38 y 43 del Código Fiscal de la Federación, esto es, debe constar por escrito, ser firmada y emitida por autoridad competente, precisar el lugar o lugares que han de inspeccionarse, su objeto, los destinatarios de la orden o, en su caso, proporcionar datos suficientes que permitan su identificación, así como las personas que se tipos de letra notoriamente distintos, uno que corresponde a sus elementos genéricos y otro a los datos específicos relacionados con el contribuyente, revela que no cumple los requisitos mencionados y sí, por el contrario, debe tenerse por probado que se transgredieron las garantías de legalidad y seguridad jurídica consagradas en el mencionado artículo 16, en cuanto a los requisitos que debe contener aquélla. Lo anterior deriva, por una parte, de que resulta lógico que si la autoridad competente dicta una orden de visita, tanto sus elementos genéricos como los específicos deben estar señalados con el mismo tipo de letra (manuscrita, de máquina de escribir o de computadora) y, por otra, de que tratándose de una garantía individual para el gobernado y siendo perfectamente factible que se cumpla con esto último, debe exigirse su pleno acatamiento y la demostración idónea de ello, y no propiciar que se emitan órdenes de visita que por sus características pudieran proceder, en cuanto a los datos vinculados con el contribuyente y con la visita concreta que deba realizarse, no de la autoridad competente, sino del funcionario ejecutor de la orden pero incompetente para emitirla.”Contradicción de tesis 45/2001-SS. Entre las sustentadas por el Primer y el Tercer Tribunales Colegiados del Quinto Circuito. 12 de septiembre de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac GregorPoisot. Tesis de jurisprudencia 44/2001. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintiuno de septiembre de dos mil uno. No. Registro: 188,560. Jurisprudencia. Materia(s): Constitucional, Administrativa. Novena Época. Instancia: Segunda Sala Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIV, Octubre de 2001. Tesis: 2a./J. 44/2001. Página: 369.

Aunado a lo anterior, es de precisar que los actos administrativos se presumen legales, sin embargo, de conformidad a lo señalado en el artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, las autoridades deben probar los hechos cuando el actor los niegue lisa y llanamente, dicho artículo se transcribe para su mejor comprensión: ----------------------------------------------------------------------------------------

**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.

En tal contexto, el actor respecto al avalúo fiscal, niega lisa y llanamente que se haya llevado a cabo cumpliendo las formalidades establecidas en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; y por su parte, el Tesorero en la contestación de la ampliación a la demanda señala que el avalúo se llevó a cabo usando técnicas fotogramétricas, en tal sentido, dicho Tesorero como autoridad demandada debió proceder en los términos establecidos por el artículo 177 del mismo ordenamiento, para su elaboración, y acreditar que los peritos se presentaron en el domicilio de la actora para llevar a cabo el avalúo, se identificaron y que mostraron la orden para llevar a cabo el avalúo, lo que en la especie no aconteció en razón de obrar constancia que así lo acredite. ----

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 los documentos que acrediten que se llevó a cabo el avalúo que modificó el valor fiscal del inmueble propiedad del actor, conforme a lo señalado en el artículo 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, la consecuencia es 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, trayendo con ello la consecuencia de resultar FUNDADO el argumento de la parte actora. -

No pasa desapercibido para quien resuelve lo manifestado por la autoridad demandada en el sentido de que el término para impugnar la determinación del crédito fiscal y avalúo fenecieron, ya que esto debe hacerse desde la valuación, dicha manifestación no resulta procedente ya que de autos no se desprende que a la actora le haya sido notificado los resultados del avalúo, previo a que ella manifestara tener conocimiento de los actos que ahora impugna. ----------------------------------------------------------------------------------------------

En este contexto, y con base en las consideraciones ante realizadas, se decreta la NULIDAD TOTAL de la orden de avalúo con número de folio 102974-16 (uno cero dos nueve siete cuatro guion uno seis), de fecha 21 veintiuno de abril de 2016 dos mil dieciséis y el avalúo fiscal de fecha 28 veintiocho de abril de 2016 dos mil dieciséis, así como la determinación del crédito fiscal por concepto de predial 2017 dos mil diecisiete, por tratarse de un acto viciado, ello de conformidad con los artículos 300 fracción II y 302 fracciones III del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. ----------------------------------------------------

Al respecto, se cita la jurisprudencia sustentada por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 121126, Sexta Parte, visible a página 280, que es del tenor literal siguiente: --------------------------------------------

«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.** Ahora bien, la actora solicita las siguientes pretensiones: ---

1. *Solicito se decrete la nulidad total de los actos impugnados al ser ilegales, atento a los argumentos jurídicos contenidos en los conceptos de impugnación que formulare más adelante en este escrito.*
2. *Solicito se reconozca mi derecho contemplado en los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, a fin de que se respeten las formalidades legales que se tiene contempladas para la práctica de los avalúos de inmuebles; así mismo, solicito el reconocimiento de mi derecho para que se respete la legalidad con la que deben ser emitidos los actos de autoridad.*
3. *La condena a la autoridad para el restablecimiento del derecho violado en los términos de la Ley respectiva.*
4. *Se me reconozca el derecho a pagar el impuesto predial como lo venía pagando antes de que la demandada realizara la ilegal modificación en base a un supuesto e ilegal avalúo, y que los honorarios de éste no se me cobren en virtud de la ilegalidad del mismo.*

En tal contexto, se reconoce el derecho solicitado por la actora, por lo que la determinación del impuesto predial de la cuenta 02T020079001 (cero dos letra T cero dos cero cero siete nueve cero cero uno), respecto del inmueble ubicado en calle Francisco Javier Clavijero, número 102 ciento dos, de la colonia Hidalgo de esta ciudad, deberá determinarse y calcularse conforme al último valor que se tenga registrado, previo al avalúo fiscal de fecha 28 veintiocho de abril del año 2016 dos mil dieciséis. ---------------------------------------

Derivado de la nulidad del avalúo, también resulta procedente se exima a dicha justiciable del cobro por concepto de honorarios de avalúo, que, según se desprende del Estado de Cuenta 2017, ascienden a la cantidad de $688.97 (Seiscientos ochenta y ocho pesos 97/100 M/N). ------------------------------------------

Por lo expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 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 del acta de los actos impugnados. ---------------------

**TERCERO.** Se decreta la **nulidad total** de la orden de avalúo con número de folio 102974-16 (uno cero dos nueve siete cuatro guion uno seis), de fecha 21 veintiuno de abril de 2016 dos mil dieciséis; el avalúo fiscal de fecha 28 veintiocho de abril de 2016 dos mil dieciséis, así como de la determinación del crédito fiscal por concepto de predial 2017 dos mil diecisiete, emitida por el Tesorero Municipal de León, con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Sexto de esta sentencia. ------------------------------

**CUARTO.** Se reconoce el derecho del accionante, a efecto de que el cálculo del impuesto predial, se realice conforme al último valor fiscal registrado, así como se le exima del pago por concepto de honorarios de avalúo, lo anterior, de acuerdo a las consideraciones lógicas y jurídicas expuestas en el Considerando Séptimo. ---------------------------------------------------------------------------

**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. ---