León, Guanajuato, a 17 diecisiete de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve. -------------------------------------------------------------------------------------------

**V I S T O** para resolver el expediente número **0443/3erJAM/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 06 seis de abril del año 2017 dos mil diecisiete, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como actos impugnados: ----------------------------

*“El avalúo mediante el cual se comunica el nuevo valor asignado al inmueble ubicado en Blvd. Juan José Torres Landa, en la colonia Arroyo Hondo, en el cual se establece como nuevo valor fiscal la cantidad de $30,208,262.91 TREINTA MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 91/100 M.N. y en consecuencia se modificó el valor del impuesto predial del inmueble señalado.”*

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

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 18 dieciocho de abril del año 2017 dos mil diecisiete, se admite a trámite la demanda en contra de la Directora General de Ingresos, y se ordenó correr traslado de la misma y sus anexos a la autoridad demandada, teniéndole a la parte 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, así como la presuncional legal y humana en lo que le beneficie. ------------------------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 11 once de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene por contestando en tiempo y forma legal la demanda, a la Directora General de Ingresos, se le admiten las pruebas documentales aceptadas a la parte actora en el auto de radicación de la demanda, así como la exhibida con su escrito de contestación las que en ese momento se tiene por desahogadas por su propia naturaleza, además de la presuncional legal y humana en lo que le beneficie; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ----------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** El día 27 veintisiete de junio del año 2017 dos mil diecisiete, a las 11:30 once horas, con treinta minutos, fue celebrada la audiencia de alegatos prevista en el artículo 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sin la asistencia de las partes, se hace saber de la promoción de alegatos presentado por la autorizada de la parte actora. ---------------------------------------------------------

**QUINTO.** Por auto de fecha 22 veintidós de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, el Juzgado Primero Administrativo acuerda dejar de conocer de la presente causa y lo remite a este Juzgado Tercero para su prosecución procesal. ----------------------------------------------------------------------------------------------

**SEXTO.** Por acuerdo de fecha 27 veintisiete de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene al actor por haciendo manifestaciones, previo a acordar lo que en derecho corresponda y para efecto de mejor proveer, sobre la suspensión solicitada, se requiere a la Directora General de Ingresos, informe en el que especifique si se ha llevado a cabo el procedimiento administrativo de ejecución. ----------------------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** Mediante proveído de fecha 08 ocho de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene al autorizado de la demandada por dando cumplimiento al requerimiento formulado. ------------------------------------------------

En cuanto a la suspensión solicitada se concede para el efecto de que se mantengan las cosas en el estado en que se encuentran, por lo que deberá de abstenerse de continuar con el Procedimiento Administrativo de Ejecución. ---

**OCTAVO.** Mediante auto de fecha 20 veinte de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la autoridad demandada por dando cumplimiento al requerimiento formulado. -----------------------------------------------------------------------

**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 22 veintidós 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 un acto administrativo emitido por una autoridad del Municipio de León, Guanajuato. -------------------------------------------

**SEGUNDO.** El presente proceso administrativo fue promovido oportunamente, conforme a lo establecido en el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, toda vez que la demanda fue presentada el día 06 seis de abril 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 28 veintiocho de febrero del mismo año. --------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** En relación a la existencia de los actos impugnados, el actor señala que impugna el avalúo mediante el cual se le comunica el nuevo valor asignado al inmueble ubicado en Boulevard Juan José Torres Landa, en la colonia Arroyo Hondo, en el cual se establece como nuevo valor fiscal la cantidad de $30,208,262.91 (Treinta millones doscientos ocho mil doscientos sesenta y dos pesos 91/100 moneda nacional). --------------------------------------------

Dicho acto se acredita con el original del avalúo de fecha 21 veintiuno de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, correspondiente al inmueble con cuenta predial 03 E 000045 001 (cero tres letra E cero cero cero cero cuatro cinco cero cero uno), ubicado en Juan José Torres Landa, Arroyo Hondo, de esta ciudad de León, Guanajuato, así como con el acta de notificación, de fecha 28 veintiocho de febrero del año 2017 dos mil diecisiete; 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 **orden público** y, por ende, de examen de oficio, ya que constituye un presupuesto procesal, quien juzga procede a analizar la personalidad con la que concurre la parte actora en el presente proceso. -------

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

**QUINTO.** 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 y VI, del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que señala no afecta la esfera jurídica del recurrente, puesto que solo actuó conforme a las facultades claramente consignadas en la Ley de Hacienda Municipal (sic), es decir, se condujo en cumplimiento y observancia de la Ley. ------------------------------------------------------

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 el avalúo que modifica el valor fiscal del inmueble de su propiedad, acto que afecta el patrimonio del actor, en consecuencia afecta su esfera jurídica, aunado a lo anterior, y al estar dirigidos los actos impugnados al 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.

Por otro lado, la demandada refiere que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción VI, del mencionado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, causal que señala que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos y/o resoluciones *“Que sean inexistentes, derivada claramente esta circunstancia de las constancias de autos”*; no obstante, en el considerando Tercero de esta sentencia, quedó debidamente acreditado la existencia del acto impugnado en el presente proceso administrativo, por lo que no resulta aplicable dicha causal de improcedencia. -------------------------------------------------------------------------------------

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, sobre ello cabe señalar que para efectos del juicio contencioso administrativo y, de acuerdo a lo 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: ------------

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 deman dado 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. ----------

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

De lo expuesto por el actor en su escrito de demanda, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende que en fecha 28 veintiocho de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, el actor tuvo conocimiento del avalúo en el que se le modifica el valor fiscal del inmueble de su propiedad con cuenta predial número 03 E 000045 001 (cero tres Letra E cero cero cero cero cuatro cinco cero cero uno), ubicado en Juan José Torres Landa, Arroyo Hondo de esta ciudad de León, Guanajuato, acto que el actor lo considera ilegal por lo que acude a demandar su nulidad, por los motivos expresados en su demanda. ---------------------------------------------------------

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del avalúo mediante el cual se asigna al inmueble ubicado en Boulevard Juan José Torres Landa, en la colonia Arroyo Hondo, el valor fiscal por la cantidad de $30,208,262.91 (Treinta millones doscientos ocho mil doscientos sesenta y dos pesos 91/100 moneda nacional). -----------------------

**SEPTIMO.** 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, y una vez analizados los agravios PRIMERO y SEGUNDO, por guardar relación entre ellos, se consideran FUNDADOS y suficientes para decretar la nulidad del acto impugnado, con base en lo siguiente: ---------------------------------------------------------------------------------------------

En el PRIMER concepto de impugnación el actor señala: --------------------

*“La resolución que se reclama y la cual refiero en los hechos vulnera en mi perjuicio las garantías de legalidad y seguridad jurídica tutelada por el Artículo 16 Constitucional en el que tiene su apoyo el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, al carecer de la debida fundamentación y motivación.*

*(…)*

*En el presente caso para la realización del avalúo que se impugna se debió de haber efectuado una Orden de valuación en la cual debe apoyarse el acto que se reclama y que refiero en los hechos vulnera en perjuicio de mi representado los derechos humanos y garantías legalidad y seguridad jurídica, al estar viciado de ilegalidad y se apoyó del acto de determinación reclamado en esta vía y por lo cual sus consecuencias deben ser nulas, ya que NIEGO LISA Y LLANAMENTE EN TERMINOS DEL ARTIUCLO 47 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO Y JSUTICIA ADMINSITRATIVA PARA EL ESTADO Y LOS MUNCIPIOS DE GUANAJUATO QUE LA MISMA ME HAYA SIDO NOTIFICADA (…)*

*En el presente caso se incumple todo lo anterior en virtud de que no existe Orden de Valuación y por lo t nato no se expresa el Objeto de la misma, (…)*

En el SEGUNDO de los conceptos de impugnación el actor menciona: --

*“La resolución que se reclama y a la cual me refiero en los hechos vulneran en mi perjuicio de mi representado los derechos humanos y garantías de audiencia, legalidad y seguridad jurídica (…)*

*En el presente caso se podrá dar cuenta que la autoridad incumple con lo previsto por los numerales que se citan como infringidos, ya que no existe Orden de Valuación ni se levanta el acta circunstanciada, como lo prevén los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, lo que vicia de ilegalidad el acto de molestia.*

En esencia la parte actora señala que se le causa agravio el acto impugnado en razón de que no se siguió el procedimiento establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, a efecto de modificar el valor fiscal del inmueble de su propiedad, que no se le notifico la orden de valuación y que ésta no existe, ni se levantó acta circunstanciada. ---

Por su parte, la autoridad demandada, respecto al primero de los conceptos de impugnación, señala que el procedimiento de valuación se llevó cumpliendo todas y cada una de las formalidades esenciales del procedimiento, que si existen los actos administrativos que la parte actora refiere no existir, ya que en fecha 14 catorce de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, le fue notificada al accionante la orden de valuación y se realizó el avalúo en fecha 21 veintiuno de febrero del mismo año. -----------------------------------------------------

En razón de los anteriores argumentos resulta oportuno hacer referencia a 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, es de destacar que el valor fiscal de los inmuebles, puede ser modificado por la manifestación de su valor por los contribuyentes, cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del mismo contribuyente, o 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.

Luego entonces, para soportar la legalidad de los actos impugnados, la demandada adjunta, en copia certificada, los siguientes documentos: -----------

* Avalúo fiscal de fecha 21 veintiuno de febrero de 2017 dos mil diecisiete.
* Orden de valuación folio 126448-17 (uno dos seis cuatro cuatro ocho guion diecisiete), de fecha 10 diez de febrero de 2017 dos mil diecisiete.
* Citatorio y acta circunstanciada cuando no se encuentra el causante de fecha 13 trece de febrero del año 2017 dos mil diecisiete.
* Acta circunstanciada de cumplimentación de citatorio y acta de notificación, ambos de fecha 14 catorce de febrero del año 2017 dos mil diecisiete.
* Acta de notificación y acta de cumplimentación de citatorio, ambos de fecha 28 veintiocho de febrero del año 2017 dos mil diecisiete.
* Citatorio y acta circunstanciada cuando no se encuentra el causante.

En tal sentido, la autoridad demandada acredita la existencia de la orden de valuación y su notificación con las constancias antes descritas, sin embargo y como lo señala la parte actora, no se levantó acta circunstanciada, ya que no aportó la constancia que así lo acreditara. ----------------------------------

Al respecto, 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 señala que no se levantó acta circunstanciada como lo prevé los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, señalamiento que la demandada nos desvirtúo al no aportar a la presente causa el acta circunstanciada referida. -------------------

De lo anterior se sigue que, en caso de que la autoridad incumpla con la carga procesal, como es en el caso concreto, consistente en exhibir los documentos que acrediten que se llevó a cabo el avalúo que modificó el valor fiscal del inmueble propiedad del actor, ello en cumplimiento con lo dispuesto por 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, esto 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. -----------------------------------------------------------------

En este contexto, y con base en las consideraciones ante realizadas, se decreta la NULIDAD TOTAL de la modificación del valor fiscal del inmueble de su propiedad con cuenta predial número 03 E 000045 001 (cero tres Letra E cero cero cero cero cuatro cinco cero cero uno), ubicado en Juan José Torres Landa, colonia Arroyo Hondo de esta ciudad de León, Guanajuato, 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. -----------------------------------------------------------------------------------------

**OCTAVO.** En virtud de que los conceptos de impugnación antes analizados resultaron fundados y suficientes para decretar la nulidad del acto; resulta innecesario el estudio del resto de los agravios, ya que ello no cambiaría, ni afectaría 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.

**NOVENO.** La parte actora solicita como pretensión las previstas en las fracciones I y III del artículo 255 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, consisten en la nulidad del acto, al no realizarse con las formalidades previstas en la Ley. ----

La anterior pretensión se considera colmada con lo expuesto en el Considerando Séptimo de esta sentencia. -------------------------------------------------

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 de los actos impugnados. ----------------------------------

**TERCERO.** Se decreta la **nulidad total** del avalúo de fecha 21 veintiuno de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, mediante el cual se modifica el valor fiscal al inmueble con cuenta predial número 03 E 000045 001 (cero tres Letra E cero cero cero cero cuatro cinco cero cero uno), ubicado en Juan José Torres Landa, colonia Arroyo Hondo de esta ciudad de León, Guanajuato, con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Séptimo de esta sentencia. ----------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Se reconoce considera satisfecha la pretensión de la parte actora. -------------------------------------------------------------------------------------------------

**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. ---