León, Guanajuato, a 24 veinticuatro de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve.

**V I S T O** para resolver el expediente número **0763/3erJAM/2017-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por la ciudadana (…); 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 03 tres de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como actos impugnados: ----------------------------

*“Sus ilegales actos y determinaciones, en relación con el total de avalúos practicados para determinar la base del cobro del Impuesto Predial de la cuenta 01 A A 96306 001.”*

Como autoridades demandadas señala al Tesorero Municipal, Directora General de Ingresos y Director de Ejecución, todos del municipio de León, Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 08 ocho de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, se requiere a la parte actora para que aclare su demanda de nulidad en lo siguiente: --------------------------------------------------------------------------------------

1. Precise la fecha de cada uno de los avalúos que impugna.
2. Indique la fecha en que tuvo conocimiento de cada uno del o los avalúos que impugna.
3. Exhiba cada uno de los avalúos o en su caso, exhiba la petición formulada a la autoridad demandada.
4. Precise si solo demanda la nulidad del o los avalúos o en su caso, señale los demás actos que impugna y los exhiba.
5. Señale el acto que imputa a cada una de las autoridades que demanda.
6. Presente las copias necesarias del escrito aclaratorio para estar en aptitud de correr traslado a las autoridades demandadas y para el duplicado del expediente.

Se le apercibe que, en caso de no dar cumplimiento al requerimiento formulado, no se admitirá la demanda. -----------------------------------------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 17 diecisiete de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, se admite a trámite la demanda en contra del Tesorero Municipal y Director de Ejecución. ----------------------------------------------------------

No se admite la demanda en contra de la Directora General de Ingresos, ya que de autos no se desprende que dicha autoridad haya emitido, ejecutado o trate de ejecutar el acto o resolución impugnada. -------------------------------------

A la parte actora se le admiten como pruebas el estado de cuenta que anexa a su demanda, así como la presuncional legal y humana en lo que le beneficie. ---------------------------------------------------------------------------------------------

Previo a acordar respecto a la admisión del oficio ofrecido como prueba en el punto 1 uno del capítulo de pruebas, se requiere para que exhiba original o copia certificada, apercibiéndole que en caso de no presentar la documental requerida, se le tendrá por no admitida. ----------------------------------------------------

Por lo que hace a la confesión expresa y tácita, en el momento de dictar sentencia se determinará su existencia y en su caso se valorará en el sentido expresado en el escrito de cuenta. ------------------------------------------------------------

Se admite la prueba de informe a cargo de la autoridad demanda, se le admite a la actora la prueba documental superveniente. -----------------------------

Por otro parte, se concede la suspensión de las consecuencias de los actos impugnados, para el efecto de que se mantengan las cosas en el estado en que se encuentran. --------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Por auto de fecha 29 veintinueve de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a la actora por incumpliendo el requerimiento formulado en auto de fecha 17 diecisiete de agosto del mismo año. ----------------

Por otro lado, resulta inatendible la promoción de la actora de tener por exhibido escrito mediante el cual solicita a la demandada la documental requerida. --------------------------------------------------------------------------------------------

Se ordena la devolución del escrito de fecha 15 quince de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, dejando en el expediente copia certificada. ---------------

**QUINTO.** Mediante acuerdo de fecha 07 siete de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene al autorizado de la parte actora por haciendo manifestaciones, las que se ordena agregar a los autos para los efectos a que haya lugar. ------------------------------------------------------------------------------------------

Se tiene al Tesorero por contestando la demanda de nulidad en tiempo y forma legal y al Director de Ejecución, se les admiten las pruebas documentales aceptadas a la parte actora, y las exhibidas en sus respectivos escritos de contestación, las que por su especial naturaleza en ese momento se tuvieron por desahogadas, así como la presuncional legal y humana en lo que le favorezca. ------------------------------------------------------------------------------------------

Respecto a la instrumental de actuaciones, no se admite; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. -------------------------------

**SEXTO.** Por auto de fecha 11 once de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, se dice al Tesorero que debe estar a lo acordado en auto de fecha 29 veintinueve de agosto del año 2017 dos mil diecisiete. ---------------------------------

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

**OCTAVO.** El 03 día tres de octubre 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. --------------------------------------------------------------------------

**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 el Tesorero Municipal y Director de Ejecución del Municipio de León, Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Como acto impugnado el actor señala el total de avalúos practicados para determinar la base del cobro del impuesto predial respecto a la cuenta número 01 AA 96306 001 (cero uno letras A A nueve seis tres cero seis cero cero uno), que corresponde al inmueble ubicado en calle Pico Quemado, número 109 ciento nueve, del fraccionamiento Loma Hermosa, de esta ciudad de León, Guanajuato. ------------------------------------------------------------

En el mismo sentido, el actor en su escrito de aclaración a la demanda señaló: *“Tal y como consta en el primigenio escrito de demanda, se impugnan todos los avalúos practicados con posterioridad al registro inicial del valor del inmueble; al no haber sido practicados ni notificados con apego a la ley; y por consecuencia los actos que se sustentan en los mismos, como lo es, tomarlos como base para determinar el importe de pago del impuesto predial.”*

Ahora bien, mediante informe de autoridad el Tesorero Municipal adjunta los siguientes documentos, en copia certificada, todos relacionados con el inmueble antes referido: ---------------------------------------------------------------------

* Declaración para el pago del impuesto sobre traslación de dominio y posesión de bienes inmuebles.
* Avalúo fiscal presentado en fecha 16 dieciséis de abril del año 1996 mil novecientos noventa y seis.
* Avalúo de fecha 17 diecisiete de agosto del año 2009 dos mil nueve.
* Orden de valuación folio 43113 14 (cuatro tres uno uno tres catorce), de fecha 22 veintidós de mayo del año 2014 dos mil catorce.
* Avalúo de fecha 10 diez de octubre del año 2014 dos mil catorce.
* Avalúo de fecha 19 diecinueve de julio 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; aunado a la circunstancia de que fueron aportados por el Tesorero Municipal, en el informe de autoridad, en este punto es preciso señalar que aun y cuando el Tesorero Municipal hace referencia a los avalúos de fecha 25 veinticinco de diciembre del año 2002 dos mil dos, y 07 siete de diciembre del año 2005 dos mil cinco, no se acredita la existencia de los citados avalúos, ya que no los anexa al informe de autoridad referido. -----------------------------------------------------------------------------------------------

En razón de lo anterior, se tiene por **debidamente acreditada** la existencia de los actos impugnados. ----------------------------------------------------------

**TERCERO.** 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, Tesorero Municipal, señala que se actualizan las causales de improcedencia previstas en las fracciones I y VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, lo anterior, al considerar que no obra en el sumario alguna declaración unilateral de voluntad emanada por dicha autoridad. ----------------------------------------------------

Por su parte del Director de Ejecución, menciona que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción I del ya referido artículo 261, del Código de la materia, ya que el mandamiento de ejecución y embargo no afecta la esfera jurídica del particular, no obstante que se realizaron en el domicilio fiscal del actor. ------------------------------------------------------------------------

Las anteriores causales de improcedencia no se actualizan, en principio respecto a la fracción I, no resulta aplicable toda vez que el Tesorero Municipal menciona que no ha emitido ningún acto de autoridad, no obstante, debemos considerar que el actor señala como actos impugnados los avalúos realizados al inmueble con cuenta número 01 AA 96306 001 (cero uno letras A A nueve seis tres cero seis cero cero uno), ubicado en calle Pico Quemado, número 109 ciento nueve, del fraccionamiento Loma Hermosa, de esta ciudad de León, Guanajuato, avalúos que fueron aportados a la causa en vía de informe por el propio Tesorero Municipal y que de acuerdo a lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, artículo 176, dichos avalúos debieron practicarse por orden del titular de la Tesorería Municipal, por lo que, considerando el referido precepto legal, es que resulta procedente en este proceso administrativo, verificar la actuación de dicha demandada, en términos del precepto legal invocado: -------------------------------------------------------

**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. 26-12-1997**

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.

De acuerdo con la anterior normatividad y con el referido informe de autoridad es que se llega a la conclusión de que efectivamente el Tesorero Municipal emitió una declaración unilateral de voluntad dirigida a la ahora actora, en consecuencia y por lo anterior es que no se actualiza la causal de improcedencia dispuesta en la fracción I del citado artículo 261. -------------------

Por su parte, el Director de Ejecución menciona que es aplicable dicha causal, ya que el mandamiento de ejecución y embargo no afecta la esfera jurídica del particular y que no le asiste la razón porque el acto impugnado son los avalúos realizados al inmueble ya citado, así mismo, refiere que los actos que señala fueron emitidos por él (mandamiento de ejecución y embargo), su existencia en la vida jurídica dependerá del análisis que respecto a los actos impugnados se realice en la presente causa. ----------------------------------

Respecto de argumentado por el Director Ejecución, no resulta procedente la causal de improcedencia por él invocada toda vez que el mandamiento de ejecución y embargo fueron emitidos con base en los avalúos impugnados, y al estar dirigidos a la actora todos los actos anteriores es que se le causa agravio, por lo tanto, cuenta con interés jurídico para impugnarlos. --

Por último y con respecto a la causal de improcedencia prevista en la fracción VI del artículo del artículo 261, relativa a los actos que sean inexistentes derivado claramente de las constancias de autos, no se actualiza, al quedar debidamente acreditado, en el Considerando Segundo de la presente sentencia, la existencia de los actos impugnados. ---------------------------------------

Bajo tal contexto, al no actualizarse las causales de improcedencia invocadas por la autoridad demandada 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, no sin fijar los puntos controvertidos en la presente causa. ----

**CUARTO.** 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 la actora en su escrito de demanda, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende que en fecha 03 tres de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, tuvo conocimiento que se solicita avalúo para remate del bien inmueble de su propiedad con cuenta predial numero 01 AA 96306 001 (cero uno letras A A nueve seis tres cero seis cero cero uno), que corresponde al inmueble ubicado en calle Pico Quemado, número 109 ciento nueve, del fraccionamiento Loma Hermosa, de esta ciudad de León, Guanajuato, y señala que no ha sido notificado de avalúos realizados para actualizar el valor de dicho inmueble, así como tampoco del inicio o sustanciación de los procedimientos administrativos de ejecución. -----------------------------------------------------------------------------------------

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de los avalúos realizados al inmueble mencionado. -------

**QUINTO.** Una vez determinada la litis de la presente causa, se procede al análisis de los conceptos de impugnación. ----------------------------------------------

Resulta oportuno precisar que este Órgano Jurisdiccional tiene la obligación de realizar el análisis integral de la demanda, asumiendo como un

todos los capítulos de prestaciones y de hechos; así como el estudio de los documentos exhibidos, a fin de advertir de manera plena lo realmente planteado, en relación a la causa de pedir. ------------------------------------------------

En función a la causa de pedir quien resuelve está constreñido a trabar la litis realmente planteada por la actora. -------------------------------------------------

Al argumento anterior resulta aplicable la tesis I.7o.A.452 A, sostenida por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, correspondiente a la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, en abril de 2006, página 992, que al rubro dice: -----

DEMANDA DE NULIDAD EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. SU ESTUDIO DEBE SER INTEGRAL. Del contenido del artículo 237 del Código Fiscal de la Federación vigente hasta el año de dos mil cinco, se colige que las Salas del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa deben resolver la pretensión efectivamente planteada en la demanda del juicio contencioso administrativo, pudiéndose invocar hechos notorios e, incluso, examinar, entre otras cosas, los agravios, causales de ilegalidad y demás razonamientos de las partes. Consecuentemente, la demanda de nulidad constituye un todo y su análisis no debe circunscribirse al apartado de los conceptos de anulación, sino a cualquier parte de ella donde se advierta la exposición de motivos esenciales de la causa de pedir, esto con la finalidad de resolver la pretensión efectivamente planteada, tal y como lo ordena el mencionado precepto 237 al disponer que las sentencias del referido tribunal "se fundarán en derecho y resolverán sobre la pretensión del actor que se deduzca de su demanda", entendiendo ésta en su integridad y no en razón de uno de sus componentes.

En tal sentido, el estudio del concepto de impugnación que hace valer la impetrante se realizará sin que sea necesaria su transcripción, en tanto que ello no constituye un requisito indispensable a efecto de cumplir con el principio de congruencia y exhaustividad de las sentencias, tal como lo refiere la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 2a./J. 58/2010, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta tomo XXXI, mayo de 2010, novena época, página 830 que precisa: -----------------------------------------------------------------------------------------

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.»

Bajo tal contexto, la actora en su escrito de demanda señala en los conceptos de impugnación lo siguiente: -----------------------------------------------------

*1.Son facultades y obligaciones del Tesorero Municipal (…) consistentes en ordenar la práctica de avalúos, (…) omisión que me causa agravio (…)*

*2.*

*3.*

*4. Por lo que hace al valor fiscal del inmueble, no se atiende a las disposiciones de ley, de atender a lo por mi manifestado al momento del registro del inmueble, ni haber realizado la práctica de avalúos en la forma prevista por nuestra legislación vigente, y mucho menos habérmela notificado legal y oportunamente; lo que anula los medios de defensa a mi alcance.*

*5.*

*a) La falta de formalidad al expedir la orden respectiva, en el apersonamiento, presentación y conocimiento de la misma; por parte de quienes desahogaron las diligencias de avalúo.*

*b) La ausencia de formalidad al momento de determinar la cantidad que resulta del avalúo, al no serme legalmente notificada; impidiendo el ejercicio de mi adecuada defensa.*

*c) El indebido empleo de medios para determinar el valor del bien inmueble de mi propiedad.*

*d) La falta de una adecuada motivación y fundamentación de los actos impugnados.*

Por su parte, el Tesorero Municipal respecto a los conceptos de impugnación menciona no causarle agravio a la parte actora ya que no se advierte a que avalúos se refiere, por cual autoridad fue emitido, ordenado o ejecutado, y niega haber emitido algún acto de autoridad. ---------------------------

El Director de Ejecución, señala que no se le causa agravio y que con el objeto de hacer efectivo el crédito fiscal ha iniciado y llevado a cabo las diligencias relativas al procedimiento administrativo de ejecución, para exigir el cumplimento y pago del crédito. -----------------------------------------------------------

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 se duele que tuvo conocimiento de que fue solicitado avalúo para remate del bien inmueble de su propiedad cuenta numero 01 AA 96306 001 (cero uno Letra A A nueve seis tres cero seis cero cero uno), que corresponde al inmueble ubicado en calle Pico Quemado, número 109 ciento nueve, del fraccionamiento Loma Hermosa, de esta ciudad de León, Guanajuato, y señala que se le determina una adeudo por concepto de impuesto predial por la cantidad de $16,396.42 (dieciséis mil trescientos noventa y seis pesos 42/100 M/N), y manifiesta que no ha sido notificada de los avalúos realizados para actualizar el valor de su inmueble, ni de los procedimientos de ejecución realizados para su cobro. ---------------------------------

Señala, además, que el Tesorero Municipal fue omiso en ordenar la práctica de avalúos, que no se le notificó legal y oportunamente el valor fiscal tomado, que existe ausencia de formalidad en el apersonamiento, presentación y conocimiento de la misma; y que, por parte de quienes desahogaron las diligencias de avalúo, no le notificaron el resultado del avalúo y determinación del impuesto. ----------------------------------------------------------------------------------------

Respecto de los anterior, resulta oportuno mencionar lo que dispone 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.

Haciendo una interpretación a los artículos en cita, podemos destacar que el valor fiscal de los inmuebles puede ser modificado por la manifestación 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, y no habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, cuya práctica deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal, por escrito y efectuada por los peritos que ésta designe, 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. -------------------

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, esto al disponer el artículo lo siguiente: ----

**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 el presente caso, como ya se señaló, la actora impugna todos los avalúos realizados a su inmueble, ya que menciona que no se le notificaron, al respecto y de acuerdo con el transcrito artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, los actos tienen la presunción de legalidad, pero cuando el interesado niegue lisa y llanamente los hechos que los motivaron, la autoridad emisora deberá probarlos. ---------------------------------------------------------------------------------------------

En tal sentido, los avalúos realizados a la cuenta número 01 AA 96306 001 (cero uno letras A A nueve seis tres cero seis cero cero uno), que corresponde al inmueble ubicado en calle Pico Quemado, número 109 ciento nueve, del fraccionamiento Loma Hermosa, de esta ciudad de León, Guanajuato, mismos que están registrados en el padrón inmobiliario, son los avalúos de fecha 17 diecisiete de agosto del año 2009 dos mil nueve, de fecha 10 diez de octubre del año 2014 dos mil catorce y de fecha 19 diecinueve de julio del año 2017 dos mil diecisiete. ---------------------------------------------------------

Ahora bien, la demandada, Tesorero Municipal en la prueba de informe, si bien es cierto adjunta y menciona fueron llevados a cabo dichos avalúos, omite adjuntar las constancias que acrediten la emisión de la orden para la práctica de los mismos, por parte del titular de la Tesorería Municipal, (excepción hecha para el avalúo de fecha 10 diez de octubre del año 2014 dos mil catorce), que la misma fue notificada al particular, que se presentaron peritos designados en el domicilio de la actora para llevarlo a cabo, que fueron notificados los resultados del avalúo y la determinación del impuesto, para que realizara las aclaraciones que considere pertinentes. ---------------------------------

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 los avalúos que modificaron 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 ------------------------------------------------------------------

En este contexto, y con base en las consideraciones ante realizadas, se decreta la NULIDAD TOTAL del avalúo de fecha 17 diecisiete de agosto del año 2009 dos mil nueve, orden de valuación folio 43113 14 (cuatro tres uno uno tres catorce), de fecha 22 veintidós de mayo del año 2014 dos mil catorce, avalúos de fecha 10 diez de octubre del año 2014 dos mil catorce y 19 diecinueve de julio del año 2017 dos mil diecisiete, así como de la determinación del crédito fiscal por concepto de predial basado en dichos avalúos, y el procedimiento administrativo de ejecución, actos estos anteriores, por derivarse 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.»

**SEXTO.** En relación con las pretensiones, la actora señala: -----------------

*“De conformidad con el artículo 255 del cuerpo legal en cita, se solicita la nulidad del acto impugnado, por no haber sido emitido conforme a derecho. El reconocimiento de los derechos que en mi favor instituyen diversas normas jurídicas de distintas jerarquías, de gozar de la certeza y seguridad jurídicas, en relación con todos los actos de autoridad. La consiguiente condena a la autoridad, a efecto de que me restablezca en el pleno ejercicio de todos mis derechos violados y que quedarán fijados en las diferentes etapas del presente proceso”.*

Respecto de las anteriores pretensiones y con motivo de la nulidad del acto impugnado esta se considera satisfecha de acuerdo a lo expuesto y fundado en el Considerando que antecede, con relación al reconocimiento de derechos y condena a la autoridad, la parte actora al no precisar los alcances de su solicitud, esta juzgadora no puede efectuar pronunciamiento sobre ello, en razón de apegarse al criterio emitido por la Segunda Sala del ahora Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato: ------------------

ACCIÓN DE RECONOCIMIENTO DE UN DERECHO. DESESTIMACIÓN DE LA MISMA.- Si la enjuiciante señala en su favor un derecho subjetivo, sin precisar cuál es la norma jurídica que se lo otorga y que la faculta para exigir de la autoridad el cumplimiento de la obligación correlativa, es procedente desestimar la acción de referencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 56, fracción II, de la Ley de Justicia Administrativa. (Exp. 3.450/01. Sentencia de fecha 9 de mayo de 2002. Actora: Ma. Guadalupe Villara Martínez.)

Así como al criterio sostenido por la Cuarta Sala del mismo Tribunal de Justicia Administrativa, que sostiene: ------------------------------------------------------

RECONOCIMIENTO DE UN DERECHO AMPARADO EN UNA NORMA JURÍDICA. PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE.- Para que resulte ser condenada la parte demandada, conforme a lo previsto por la fracción II del artículo 56 de la Ley de Justicia Administrativa, debe el actor precisar en su demanda la Ley o Reglamento, así como el precepto legal de éstos, que hayan sido inobservados por la autoridad, para que el Tribunal se encuentre en posibilidad jurídica de restablecer al actor en el ejercicio de sus derechos. (Exp. 4.228/02. Sentencia de fecha 16 de agosto de 2002. Actor: Norberto Rolando Ramírez González.)

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 17 diecisiete de agosto del año 2009 dos mil nueve, la **nulidad total** de la orden de valuación folio 43113 14 (cuatro tres uno uno tres catorce), de fecha 22 veintidós de mayo del año 2014 dos mil catorce, la **nulidad total** de los avalúos de fecha 10 diez de octubre del año 2014 dos mil catorce y 19 diecinueve de julio del año 2017 dos mil diecisiete, así como la **nulidad total** de la determinación del crédito fiscal por concepto de predial basado en dichos avalúos, y la **nulidad total** del procedimiento administrativo de ejecución;, con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Quinto de esta sentencia. --

**CUARTO.** Se considera satisfecha la pretensión solicitada por la parte actora, no se realiza pronunciamiento respecto al reconocimiento del derecho y condena a la autoridad; lo anterior, de acuerdo a las consideraciones lógicas y jurídicas expuestas en el Considerando Sexto. -----------------------------------------

**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. ---