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

**V I S T O** para resolver el expediente número **0893/3erJAM/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 25 veinticinco de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como actos impugnados:

*“La ilegal modificación del valor fiscal al inmueble de mi propiedad, que se identifica con la cuenta predial que a continuación se indica…”*

Como autoridades demandadas señala a la Tesorería Municipal, Dirección General de Ingresos y Dirección de Catastro, todas del municipio de León, Guanajuato. ---------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 30 treinta de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, se requiere al actor para que dentro del término de 5 cinco días hábiles aclare su demanda, señalando el acto que imputa a cada una de las autoridades que demanda, apercibiéndole que en caso de no dar cumplimiento se admitirá la demanda sólo en contra del Tesorero Municipal. --------------------

**TERCERO.** Por acuerdo de fecha 14 catorce de septiembre del año 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 al actor 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. ----------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Mediante proveído 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. ----------------------------------------------------------------------------

**QUINTO.** Por acuerdo de fecha 11 once de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a las demandas por contestando en tiempo y forma legal la demanda, se le tiene por 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; así como la presuncional legal y humana en lo que le beneficie. -----------------------------------------------------------------

Se concede a la parte actora el término de 7 siete días hábiles para que amplié su demanda. -------------------------------------------------------------------------------

**SEXTO.** Por auto de fecha 01 uno de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a la parte actora por ampliando en tiempo y forma su demanda, se ordena correr traslado a la demandada para que de contestación a la ampliación de demanda. -------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** Mediante acuerdo de fecha 23 veintitrés de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, se regulariza el proceso para el efecto de tener a la parte actora por señalando como autoridades demandadas al Director de Catastro y Directora General de Ingresos, no así al Tesorero Municipal. -------

Por lo anterior, se tiene por contestando en tiempo y forma legal la ampliación a la demanda; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ----------------------------------------------------------------------------

**OCTAVO.** El día 20 veinte de diciembre del año 2017 dos mil diecisiete, a las 15:00 quince 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. ---------

**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 autoridades del Municipio de León, Guanajuato. ---------------------------------------

**SEGUNDO.** En relación a la existencia de los actos impugnados,el actor señala que impugna la modificación del valor fiscal del inmueble de su propiedad con cuenta predial número 01 AB03384 001 (Cero uno letras A y B cero tres tres ocho cuatro cero cero uno), ubicado en Mariano Escobedo, número 2717 dos mil setecientos diecisiete, colonia “(Pro) El Tlacuache Pte.”, dicho acto se acredita con las siguientes constancias, aportadas por la demandada en copia certificada:

* Avalúo de fecha10 diez de mayo del año 2017 dos mil diecisiete.
* Orden de valuación folio 126723-17 (uno dos seis siete dos tres guion diecisiete), de fecha 07 siete de abril del 2017 dos mil diecisiete.
* Acta circunstanciada, cuando no se encuentra el causante, citatorio de fecha 02 dos de mayo del año 2017 dos mil diecisiete.
* Acta de notificación de orden de valuación de fecha 03 tres de mayo del mismo año.
* Acta circunstanciada de fecha 09 nueve de mayo del año 2017 dos mil diecisiete.
* Citatorio de fecha 19 diecinueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete.
* Acta circunstanciada cuando no se encuentra el causante, de fecha 19 diecinueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete.
* Acta de notificación del resultado del avalúo de fecha 20 veinte de junio del año 2017 dos mil diecisiete.

Los documentos anteriores 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. ---------------------------------------------------------------**-**

**TERCERO.** Ahora bien, 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, Directora General de Ingresos, 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 actuó conforme a las facultades que se encuentran consignadas en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, es decir, que cumplió con la Ley. --------------------------------------------------------------------------------------------

Quien resuelve determina que no se actualiza la causal de improcedencia dispuesta en la fracción I del artículo 261 mencionado, en razón de que ésta refiere que el juicio de nulidad es improcedente cuando no se afecten los intereses jurídicos del actor, en tal sentido, el actor al impugnar la modificación del valor fiscal del inmueble de su propiedad, y por ende el cobro del impuesto predial, es que 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, y con relación a la causal VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, que establece que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos y resoluciones *“Que sean inexistentes derivada claramente esta circunstancias de las constancias de autos”* . ----------------------------------------------

Causal de improcedencia que tampoco se actualiza, en principio considerando que la demandada no realiza razonamiento alguno al respecto, y por otro, ya que en autos quedó acreditado la modificación al valor fiscal del inmueble propiedad del actor, es decir, el acto impugnado en la presente causa administrativa. ------------------------------------------------------------------------------------

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. -------------------------------------------------------------------------------------

Por otra parte, las autoridades demandadas además de hacer valer las anteriores causales de improcedencia, hacen valer excepciones y defensas, por lo que resulta necesario precisar que para efectos del proceso 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 respecto a las excepciones y defensas hechas valer por las autoridades demandadas. ----------

Luego entonces, las demandadas opone la excepción de falta de derecho del demandante, con esta excepción buscan que el actor 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 o 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, y respecto de la existencia de los actos impugnados, los mismo ya quedaron de manifiesto conforme a lo antes analizado, por lo tanto, el actor está en aptitud de intentar la presente demanda.-------------------

De igual manera las demandadas señalan como excepción lo contemplado en el artículo 136, 137 y 138 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, mencionan que los documentos base de la acción de la parte actora y ofrecidos como prueba de su parte, carece de los supuestos para considerar un acto administrativo, ya que no tiene valor probatorio, y no reúnen los requisitos señalados; respecto de lo anterior, se determina que no le asiste la razón a las autoridades, ya que dichas manifestaciones obligan a quien resuelve a realizar el estudio de los actos impugnados y documentos aportados a la causa, llevando para ello al estudio del fondo de la presente causa administrativa. ---------------

Una vez precisado lo anterior, se pasa al fijar los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. ------------------------------------------------------

**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 el actor en su escrito de demanda, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, el actor manifiesta que tuvo conocimiento en fecha 03 tres de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, de la modificación al valor fiscal del inmueble de su propiedad con cuenta predial 01 AB03384 001 (Cero uno letras A y B cero tres tres ocho cuatro cero cero uno), ubicado en Mariano Escobedo, número 2717 dos mil setecientos diecisiete, colonia “(Pro) El Tlacuache Pte.”, acto que el actor considera ilegal por lo motivos expresado en su demanda. ---------------------------

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la modificación del valor fiscal del inmueble con cuenta predial número 01 AB03384 001(Cero uno letras A y B cero tres tres ocho cuatro cero cero uno), ubicado en Mariano Escobedo, número 2717 dos mil setecientos diecisiete, colonia “(Pro) El Tlacuache Pte.”, de esta ciudad de León, Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

**QUINTO.** 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 el actor señala en su PRIMER concepto de impugnación lo siguiente: -----------------------------------------

*“… Me causa agravio el hecho de que la autoridad haya modificado arbitrariamente el valor fiscal del inmueble propiedad de aquel, sin haber cumplido con las formalidades legales del procedimiento administrativo que establece la Ley de Hacienda (…)*

*Al encuadrarse el caso que nos ocupa dentro de lo anteriormente expuesto, resulta mas que evidente que la autoridad fiscal incurrió en omisiones respecto al procedimiento llevado a cabo para determinar o modificar el valor fiscal del inmueble de mi propiedad, pues fue omisa al realizar conforme a la ley, el supuesto avalúo practicado; además de que, bajo protesta de decir verdad, nunca me fue notificado personalmente y mediante acta circunstanciada, ni el resultado del supuesto avalúo practicado, ni la determinación del impuesto predial. Todo ello debiendo ser practicado en apego a la Ley.*

*Por ende, los supuestos actos de molestia emitidos por la autoridad hacendaria, me llevan a un total estado de indefensión, pues resulta mas que evidente, que arbitrariamente la autoridad modificó el valor fiscal del inmueble propiedad de mi poderdante, sin considerar los procedimientos legales establecidos para ello.*

*Así mismo me causa perjuicio, toda vez que al no haber sido notificado de manera legal el resultado del avalúo, no me dio pauta de hacer valer lo que a mi derecho correspondiera (…)*

Por su parte las autoridades demandadas señalan: ----------------------------

La Directora General de Ingresos menciona que si existen los actos administrativos de los que se duele la actora y que la orden de valuación y avalúo fueron legalmente notificados y se encuentra debidamente fundados y motivados. --------------------------------------------------------------------------------------------

El Director de Catastro sostiene la legalidad de los actos, y menciona que no le asiste razón ni derecho a la parte actora, que si existen los actos administrativos y que la orden de valuación y avalúo se encuentra debidamente fundados y motivados y que se llevó a cabo con todas las formalidades del procedimiento. --------------------------------------------------------------

Así mismo, el actor en su ampliación a la demanda y considerando las pruebas documentales aportadas por las demandadas, realiza la ampliación a su demanda, en los siguientes términos: --------------------------------------------------

*ÚNICO. - Me causa agravio las actuaciones que conforman el procedimiento de valuación (…), es decir, la orden de valuación, la notificación de la orden de valuación, el “acta circunstanciada”, el avalúo fiscal y la notificación del resultado del avalúo fiscal, al inmueble de mi propiedad, identificado con la cuenta predial 01 AB 03384 001, (…)*

1. *Integridad del proceso de valuación del inmueble con cuenta predial 01 AB 03384 001 (…)*

*De las supuestas constancias que en relación al inmueble con cuenta predial (…) no es posible concluir que integren un mismo proceso de valuación, ya que no existen ligas, referencias o nexos objetivos razonables de los que se desprenda que el avalúo identificado con el folio (…) haya sido elaborado a partir de la orden de valuación (…)*

1. *Orden de valuación y notificación de la misma*

*En otro tenor, entre las ilegalidades antes señaladas resulta también que me agravia la viciada emisión de la orden de valuación (…) en la que la autoridad omitió asentar la motivación de dicho acto (…)*

1. *Acta circunstanciada (vista de inspección). (…)*
2. *Cercioramiento de domicilio. En el acta circunstanciada el perito narra que se cercioró por los medios legales (…) puesto que no hay razones pormenorizadas de cómo es que el perito llegó a la convicción de que ese era el domicilio donde debía ejecutar la orden de valuación, (…)*
3. *Orden de valuación diversa. De tal acta circunstanciada sujeta a análisis, se advierte que el perito designado se constituyó en el domicilio (…) orden de valuación número 126727-17; en tanto que en el párrafo siguiente aduce que “se le dio a conocer al visitado el contenido de la orden de valuación número 126723-17 (…)*
4. *Inconsistencias en quien supuestamente atiende la visita de inspección. (…)*
5. *Testigos violación al artículo 208 fracción V del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa (…)*

*(…) no se acredita legalmente que efectivamente existiese el acto que ahí se consigna, puesto que no cumple con el requisito legal de contar con dos testigos, los que deben dar cuenta precisamente de que los acontecimientos realmente sucedieron cono ahí se describen (…)*

1. *Inspección al inmueble (…)*
2. *Avalúo y notificación del mismo (…)*

*Me causa agravio el documento con el que las demandadas intentan acreditar la realización legal de un avalúo fiscal (…) en virtud de que el mismo carece de los elementos de validez consignados en el artículo (…)*

En su contestación a la ampliación a la demanda, las autoridades demandadas, reiteran lo manifestado en su escrito de contestación a la demanda, es decir, sostienen la legalidad de los actos impugnados. ---------------

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 razón de los siguientes razonamientos: ------------------------------------------------------------------

La Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, dispone: -----------------------------------------------------------------------------------------------

**ARTÍCULO** **162.** La base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará:

1. 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;

1. (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 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, la actora se duele de que le fue modificado el valor fiscal del inmueble de su propiedad, sin llevar a cabo el procedimiento establecido por la Ley de Hacienda para Los Municipios del Estado de Guanajuato, atento a ello las demandadas aportaron los siguientes documentos, con la finalidad de soportar la legalidad de sus actos: ---------------

* Avalúo de fecha10 diez de mayo del año 2017 dos mil diecisiete.
* Orden de valuación folio 126723-17 (uno dos seis siete dos tres guion diecisiete), de fecha 07 siete de abril del 2017 dos mil diecisiete.
* Acta circunstanciada, cuando no se encuentra el causante, citatorio de fecha 02 dos de mayo del año 2017 dos mil diecisiete.
* Acta de notificación de orden de valuación de fecha 03 tres de mayo del mismo año.
* Acta circunstanciada de fecha 09 nueve de mayo del año 2017 dos mil diecisiete.
* Citatorio de fecha 19 diecinueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete.
* Acta circunstanciada cuando no se encuentra el causante, de fecha 19 diecinueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete.
* Acta de notificación del resultado del avalúo de fecha 20 veinte de junio del año 2017 dos mil diecisiete.

En su escrito de ampliación a la demanda la actora manifiesta, entre otros argumentos, lo siguiente: que de las constancias presentadas por la demanda no es posible concluir que integren un mismo proceso de valuación, ya que no existen ligas, referencias o nexos objetivos y razonables de los que se desprenda que el avalúo impugnado haya sido elaborado a partir de la orden de valuación, respecto al acta circunstanciada señala que no se acredita legalmente que efectivamente existiese el acto que ahí se consigna, puesto que no cumple con el requisito legal de contar con dos testigos, los que deben dar cuenta precisamente de que los acontecimientos realmente sucedieron cono ahí se describen, acotación que resulta FUNDADA, y suficiente para decretar la nulidad de los actos impugnados. ------------------------------------------------------------

Lo anterior se considera así, en principio, porque todo acto de molestia dirigido a un particular debe estar debidamente fundado y motivado, y tratándose de actas circunstanciadas debe constar de manera fehaciente que ésta se llevó a cabo en los términos dispuestos por la norma jurídica, con la finalidad de no crear incertidumbre jurídica, para el justiciable y que la misma sea legal. ----------------------------------------------------------------------------------------------

Como ya se mencionó el artículo 177, primer párrafo, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, dispone que para llevar a cabo los avalúos ordenados por la Tesorería Municipal, 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. En tal sentido, el artículo 26 fracción III de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato (citado por la autoridad demandada en el acta circunstanciada), establece:

III. Al iniciarse la visita en el domicilio fiscal, los visitadores que en ella intervengan se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, requiriéndola para que designe dos testigos; si éstos no son designados o los designados no aceptan servir como tales, los visitadores los designarán, haciendo constar esta situación en el acta que levante, sin que esta circunstancia invalide los resultados de la visita.

Los testigos pueden ser sustituidos en cualquier tiempo por no comparecer al lugar donde se esté llevando a cabo la visita, por ausentarse de él antes de que concluya la diligencia o por manifestar su voluntad de dejar de ser testigo; en tales circunstancias la persona con la que se entienda la visita deberá designar de inmediato a otro y ante su negativa o impedimento, los visitadores podrán designar a quienes deban sustituirlos. La sustitución de los testigos no invalida los resultados de la visita.

De los preceptos legales anteriores, se desprende, y como lo señala la parte actora, no puede deducirse con certeza que el perito que levanta el acta circunstanciada de fecha 09 nueve de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, guarde plena relación con la orden de valuación expedida por la Directora General de Ingresos con folio 126723-17 (uno dos seis siete dos tres guion dos mil diecisiete), de fecha 07 siete de abril del año 2017 dos mil diecisiete, ya que en el acta circunstanciada referida (levantada en fecha 09 nueve de mayo del año 2017 dos mil diecisiete) el perito sólo se identifica como *“Jesús Ramírez”*, y menciona que se identifica con credencial número 18938 (uno ocho nueve tres ocho), pero omite asentar en la citada acta, la fecha de expedición y expiración de la credencial con la que se identifica, así como mencionar el órgano o la dependencia que le expidió su gafete o credencial, especificando además el nombre y cargo de quien se la emite; en tal sentido, no puede considerarse que el actor haya tendido certeza de que la persona que se presentó en su domicilio, tuviera el carácter de autorizado para llevar a cabo dicha diligencia. ------------

Aunado a lo anterior, para el desahogo de las visitas de inspección, se debe, en primer término, requerir al actor para que nombre dos testigos, si no los designa o bien éstos no aceptan dicho cargo, los visitadores, en el caso en particular, los peritos, los designarán, haciendo constar esta situación en el acta que levanten, cabe la posibilidad de que, atendiendo a la relevancia que revisten los testigos, éstos puedan ser sustituidos en cualquier tiempo, resultando intrascendente que no sean los mismos en toda la fase o proceso de valuación, pero es menester que en toda la visita existan dichos dos testigos, a fin de que puedan dar testimonio de las acciones u omisiones y demás acontecimientos y actos realizados por los visitadores. --------------------------------

Ahora bien, del acta circunstanciada de fecha 09 nueve de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, se aprecia que el perito nombra sólo un testigo del cual omite precisar los datos completos que lo identifiquen, ya que de la citada acta sólo se desprende lo siguiente: -----------------------------------------------------------------

“NOMBRE: Mauricio Arias

IDENTIFICANDOSE CON: 20045”

Aunado a lo expuesto, al momento de estampar su firma como testigo se aprecia el nombre de “MJonathan”, lo anterior, trae como consecuencia que dicha diligencia esté afectada de nulidad, ya que el perito debió designar dos testigos, tal y como lo dispone la norma jurídica invocada en párrafos anteriores, y por otro lado, identificar plenamente a dichas personas, ya que los testigos, tienen un doble propósito: en principio que atestigüen la legalidad de la realización de la diligencia y, en segundo, que revistan de formalidad al acto mismo, a fin de que se concrete su legal existencia, en razón de que los peritos carecen de fe pública. -------------------------------------------------------------------

Así las cosas, del acta circunstanciada de fecha 09 nueve de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, se aprecia que el perito no se identifica plenamente ante el visitado, además de que sólo designa un testigo, lo que trae como consecuencia que dicha diligencia esté afectada de nulidad, ya que debió señalar dos, tal y como lo dispone la norma jurídica invocada en párrafos anteriores, aunado a que el señalamiento de testigos, y como ya se precisó, tiene un doble propósito: en primer término que éstos atestigüen la legalidad de la realización de la diligencia y, en segundo, que revistan de formalidad al acto mismo, a fin de que se concrete su legal existencia, en razón de que los peritos carecen de fe pública. -------------------------------------------------------------------

En este contexto, y con base en las consideraciones ante realizadas, se decreta la NULIDAD TOTAL del procedimiento llevado a cabo por la demandada para modificar el valor fiscal del inmueble propiedad del actor con número de cuenta predial 01 AB03384 001 (Cero uno letras A y B cero tres tres ocho cuatro cero cero uno), ubicado en Mariano Escobedo, número 2717 dos mil setecientos diecisiete, colonia “(Pro) El Tlacuache Pte.”, 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. -----------------------------------------------------------------------------------------

**SÉXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** Ahora bien, el actor solicita en s u escrito inicial de demanda la nulidad de los actos o resoluciones impugnadas.

En su ampliación a la demanda solicita la nulidad de los actos o resoluciones impugnadas, así como el reconocimiento de un derecho, relativo a que el valor fiscal vigente aplicable como base gravable, sea el determinado en fecha 01 uno de diciembre del año 2010 dos mil diez, que asciende a la cantidad de $15,052,704.15 (quince millones cincuenta y dos mil setecientos cuatro pesos 15/100 moneda nacional) que resultaría el último valor fiscal legalmente determinado. ----------------------------------------------------------------------------------------

Respecto a la nulidad de los actos impugnados, se considera satisfecha de acuerdo a lo expuesto en el Considerando que antecede, por otro lado, se reconoce el derecho solicitado por el actor, por lo que la determinación del impuesto predial de la cuenta 01 AB03384 001, ubicado en Mariano Escobedo número 2717 dos mil setecientos diecisiete, Colonia (Pro) El Tlacuache Pte., se determine conforme al último valor que se tenga registrado, previo al avalúo de fecha 10 diez de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, considerando como valor fiscal según lo manifestado por el actor y no debatido ni objetado por la demandada la cantidad de $15,052,704.15 (quince millones cincuenta y dos mil setecientos cuatro pesos 15/100 moneda nacional). -------------------------------------

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** del procedimiento llevado a cabo por la demandada para modificar el valor fiscal del inmueble propiedad del actor con número de cuenta predial 01 AB03384 001, ubicado en Mariano Escobedo número 2717 dos mil setecientos diecisiete, Colonia (Pro) El Tlacuache Pte.,; lo anterior, con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Quinto 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, 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. ---