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

***V I S T O S***, para dictar sentencia definitiva, los autos del proceso administrativo identificado con el número **0002/2doJAM/2017-JN**, promovido por la ciudadana (…)**;** y, . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***PRIMERO.-*** Mediante escrito de demanda administrativa, presentado el día 9 nueve de enero del año 2017 dos mil diecisiete, en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos de este Municipio, la ciudadana(…)por su propio derecho; promovió proceso administrativo; en donde señaló como: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**a).- Actos impugnados:** La determinación del crédito fiscal sobre el impuesto predial, del cuarto bimestre del año 2015 dos mil quince, al quinto bimestre del año 2016 dos mil dieciséis, contenida en el oficio número TML/DGI/19417/2016 de fecha 14 catorce de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, por la cantidad total de $26,061.68 (Veintiséis mil sesenta y un pesos 68/100 Moneda Nacional), en la que se incluyen recargos; respecto del bien inmueble ubicado en la Gran Plaza León, # 1 uno, de la colonia Peñitas, de esta ciudad. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

 Así también señaló como actos impugnados la determinación del crédito fiscal contenida en el oficio número TML/DGI/7760/2015 de fecha 23 veintitrés de junio del 2015 dos mil quince, y la actualización del valor fiscal del inmueble propiedad de la actora, ubicado en calle Alud número 304 trescientos cuatro, de la colonia Peñitas de esta ciudad. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**b).- Autoridades demandadas.-** Señaló como tales al Tesorero Municipal, al Director General de Ingresos,Director de Impuestos Inmobiliarios y el Director de Catastro, todos del Municipio de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**c).- Pretensión:** Lanulidad de las resoluciones impugnadas. . . . . . . . . . . .

***SEGUNDO.-*** En razón de turno correspondió conocer a este Juzgado Segundo, por lo que por auto de fecha 11 once de enero del año 2017 dos mil diecisiete, se ordenó formar el expediente respectivo y se admitió a trámite la demanda en contra de las autoridades demandadas. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo, se tuvo a la promovente por ofreciendo y admitidas como pruebas de su intención, las documentales que describe con los incisos a) b) y c) del capítulo de pruebas de su escrito de demanda; las que en ese momento, dada su propia naturaleza, se tuvieron por desahogadas, así como la presuncional legal y humana en lo que le beneficie. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo se ordenó emplazar y correr traslado a las autoridades señaladas como demandadas, para que dieran contestación a la demanda interpuesta en su contra; lo que hicieron el Tesorero Municipal (…)**;** la Directora General de Ingresos, (…)**;** la (…) Directora de Impuestos Inmobiliarios; y, el (…)encargado de despacho de la Dirección de Catastro, mediante escritos presentados con fecha 30 treinta de enero de ese año 2017 dos mil diecisiete (visibles a fojas 38 treinta y ocho a la 52 cincuenta y dos); en el que dieron contestación a los hechos y a los conceptos de impugnación, de los que refirieron eran inoperantes e infundados, asimismo hicieron valer una causal de improcedencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO*.-** Por acuerdo de fecha 13 trece de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, previo cumplimiento de la Directora General de Ingresos al requerimiento formulado; se tuvo a las autoridades demandadas, Tesorero Municipal, Directora General de Ingresos y Directora de Impuestos Inmobiliarios, por contestando en tiempo y forma legal la demanda interpuesta en su contra; teniéndoles por ofrecidas y admitidas como pruebas de su parte, la documental que adjuntaron a sus escritos de contestación, así como la presuncional legal y humana en lo que les beneficie. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Requiriéndole al Tesorero la exhibición de las documentales que ofreció y describió en los incisos b), c) y d) del capítulo de pruebas de su escrito de contestación. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo, se requirió al (…) quien se ostentó como encargado de despacho de la Dirección de Catastro, previo a acordar sobre su contestación de demanda, exhibiera el documento con el que acreditara su personalidad. A lo que no dio cumplimiento. . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Mediante acuerdo de fecha 24 veinticuatro de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, se tuvo al autorizado del Tesorero demandado por dando cumplimiento al requerimiento formulado y por admitidas como pruebas las descritas en el mismo, pruebas que dada su naturaleza se tuvieron desde ese momento por desahogadas. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Respecto (…), quien se ostentó como encargado de Despacho de la Dirección de Catastro, no hubo lugar a tenerle como autorizado y por ende, se le tuvo por no contestando la demanda respecto de esta autoridad. . . . . . . . . . .

 De este modo, al no existir pruebas pendientes de desahogo y por ser el momento procesal oportuno, se citó a las partes a la **Audiencia de Alegatos**, a celebrarse el día **16** dieciséis de **marzo** del año **2017** dos mil diecisiete, a las **10:00** diez horas, en el recinto de este Juzgado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 0002/2doJAM/2017-JN**

***QUINTO.-*** En la fecha y hora señaladas en el resultando anterior, se llevó a cabo la audiencia de alegatos en la que, una vez declarada abierta y **sin la asistencia** de las partes, se hizo constar que ninguna de estas formuló alegatos por escrito; turnándose los autos para el dictado de la sentencia que en derecho procediera. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***PRIMERO*.-** Este Juzgado Segundo Administrativo Municipal es competente para conocer y resolver este proceso administrativo en base a lo previsto por los artículos 241, 243, párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y, 1, fracción II; y 3, párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que se impugnan actos atribuidos a las autoridades enjuiciadas, mismas que forman parte de la administración pública municipal de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEGUNDO*.-** El presente proceso fue promovido oportunamente, toda vez que la demanda fue presentada dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que la actora manifestó tener conocimiento del acto impugnado; lo que refirió fue el día 16 dieciséis de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, sin que de las constancias del expediente se desprenda lo contrario. . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** La existencia de los actos impugnados en la presente causa administrativa, se encuentra acreditada en autos con el original y copia certificada del oficio número TML/DGI/19417/2016 de fecha 14 catorce de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, por la cantidad total de $26,061.68 (Veintiséis mil sesenta y un pesos 68/100 Moneda Nacional); en la que se incluyen recargos, respecto del bien inmueble ubicado en la Gran Plaza León, # 1 uno, de la colonia Peñitas, de esta ciudad, que obra en el secreto del juzgado (visible en copia certificada a fojas 18 dieciocho y 19 diecinueve); y las copias certificadas del documento determinante del crédito número TML/DGI/7760/2015 de fecha 23 veintitrés de junio del año 2015 dos mil quince, por la cantidad de $75,582.91 setenta y cinco mil quinientos ochenta y dos pesos 91/100 Moneda Nacional, visibles en copia certificada a fojas 98 noventa y ocho y 99 noventa nueve del expediente; así como con la copia certificada del avalúo de fecha 8 ocho de agosto del 2012 dos mil doce, por el que se fijó como valor del inmueble la cantidad de: $7’582,033.66 (Siete millones quinientos ochenta y dos mil treinta y tres pesos 66/100 Moneda Nacional), visible a foja 110 ciento diez del expediente y del cual se desprende la existencia del acto que se hizo consistir en la actualización del valor fiscal en la cantidad señalada. . . . . . . . . . . .

Documentales que fueron admitidas como pruebas a las partes y que merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 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 emitidos por el Tesorero Municipal, Directora de Impuestos Inmobiliarios y un perito valuador; autoridades demandadas –Tesorero y Directora de Impuestos Inmobiliarios que **reconocieron** su emisión; lo que, sin duda alguna, constituye una **confesión expresa**, de acuerdo a la interpretación gramatical y funcional que se hace al primer párrafo del artículo 57 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa en vigor en el Estado, y que merecen pleno valor probatorio. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

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

En la especie, en esta causa administrativa, las autoridades demandadas **plantearon** una causal de improcedencia, la prevista en la fracción I del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; al referir que no se afectan los intereses jurídicos de la parte actora, toda vez que las determinaciones de crédito impugnadas se encuentran debidamente fundadas y motivadas. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Causal que de ninguna manera se actualiza en el asunto que se estudia, pues el hecho de que las resoluciones impugnadas se encuentren debidamente fundadas y motivadas- como refieren las demandadas- no origina que sea improcedente el proceso, pues ello en caso de ser cierto, lo que originaría es que se declarara la legalidad y validez de los mismos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De esta manera, al no actualizarse la causal señalada, en tanto que de oficio, no se advierte la actualización de alguna otra de improcedencia o sobreseimiento que impida el estudio de fondo de esta causa administrativa; por lo que en consecuencia es procedente el presente proceso respecto de los actos impugnados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

De lo expuesto en el escrito de demanda, así como de las constancias que integran esta causa administrativa, se desprende que con fecha 8 ocho de

**Expediente número 0002/2doJAM/2017-JN**

agosto del año 2012 dos mil doce, se emitió el avalúo respecto del inmueble ubicado en Alud 304 trescientos cuatro colonia Peñitas de esta ciudad, con cuenta predial número: 01O001518001; arrojando un valor de $7’582,033.66 (Siete millones quinientos ochenta y dos mil treinta y tres pesos 66/100 Moneda Nacional). Del que se desprende la actualización del valor fiscal del inmueble a partir de ese año, para el pago del impuesto predial respectivo. . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo, en fecha 23 veintitrés de julio del año 2015 dos mil quince, el Tesorero Municipal emitió el documento determinante del crédito número TML/DGI/7760/2015, por la cantidad de $75,582.91 (Setenta y cinco mil quinientos ochenta y dos pesos 91/100 Moneda Nacional); en tanto que con fecha 14 catorce de noviembre del 2016 dos mil dieciséis, la Directora de Impuestos Inmobiliarios emitió la determinación del crédito fiscal sobre el impuesto predial inmueble, del cuarto bimestre del año 2015 dos mil quince, al quinto bimestre del año 2016 dos mil dieciséis, contenida en el oficio número TML/DGI/19417/2016, por la cantidad de $26,061.68 (Veintiséis mil sesenta y un pesos 68/100 Moneda Nacional); respecto del bien inmueble ubicado en la Gran Plaza León, # 1 uno, de la colonia Peñitas, de esta ciudad. . . . . . . . . . . . . . .

En ambos documentos determinantes se trata del inmueble con cuenta predial número: 01O001518001 (cero-uno letra O cero-cero-uno-cinco-uno-ocho-cero-cero-uno); aunque respecto del primero se señale su ubicación como: Alud 304 trescientos cuatro, colonia Peñitas, y del segundo: Gran Plaza número 1 uno, de esa misma colonia, de esta ciudad. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Resoluciones que para la parte actora resultan ilegales, ya que mencionó que le causa agravio que se haya actualizado el valor fiscal del inmueble sin haber cumplido con las formalidades legales del procedimiento establecidas en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; específicamente en cuanto a la orden de avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por su parte, las autoridades demandadas sostuvieron la legalidad de las resoluciones impugnadas y que son inoperantes e infundados los conceptos de impugnación que se hicieron valer. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, la *“litis”* planteada se hace consistir en resolver la legalidad o ilegalidad de la determinación y liquidación de los créditos fiscales, en cuanto al impuesto predial, así como en cuanto a la actualización del valor fiscal del inmueble, de acuerdo al avalúo practicado en el año 2012 dos mil doce. . . . . . .

***SEXTO.-*** No existiendo impedimento legal, se procede al estudio de los conceptos de impugnación expresados por la impetrante en su escrito de demanda; no sin antes expresar que no se advierte incompetencia de las autoridades demandadas para emitir los actos impugnados, pues tanto la Tesorería, como la Dirección de Impuestos Inmobiliarios, -esta última de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato-, tienen la atribución de generar la determinación y liquidación de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

# Así pues, de los conceptos de impugnación esgrimidos, este Juzgador se avocará al estudio del concepto que se considera trascendental para emitir la presente resolución, como lo es el señalado como Primero; sin necesidad de transcribirlo en su totalidad; así como tampoco los restantes, sirviendo para ello el criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la siguiente Jurisprudencia: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

 Así las cosas, en el primer concepto de impugnación (foja 6 seis del expediente), la impetrante expresó: “**Primero***.- Me causa agravio el hecho de que la autoridad haya actualizado arbitrariamente el valor fiscal del inmueble…..sin haber cumplido con las formalidades legales del procedimiento administrativo que establece la Ley de Hacienda………. Nunca me fue exhibida la orden de valuación expedida por la Tesorería Municipal……”. . . . . . . . . . . . . . . . .*

Las autoridades demandadas por su parte, sostuvieron la legalidad de los actos de procedimiento y las determinaciones de crédito que emitieron. . . . . . .

Una vez analizadas la demanda, la contestación a la misma y las constancias que integran la presente causa administrativa; este juzgador considera **fundado** tal concepto de impugnación; dado que advierte que, en el caso que nos ocupa, el procedimiento de valuación seguido para determinar el valor del inmueble propiedad de la justiciable, resulta ilegal, pues fue realizado en franca violación a lo previsto en los artículos 162, 168, 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; al **no acreditar** las demandadas, la existencia de una orden de valuación y de la notificación de la misma a la justiciable; así como tampoco se probó que quien practicó el avalúo, haya sido el perito designado para tal efecto, ni que se haya notificado a la impetrante, el resultado del avalúo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 0002/2doJAM/2017-JN**

En efecto, de las constancias que integran la presente causa administrativa, no se desprende de modo alguno, que la Tesorería Municipal, por sí o a través de cualquiera de sus unidades administrativas, haya expedido, así como notificado debidamente a la justiciable la orden de valuación para efecto de modificar el valor fiscal del inmueble señalado con el número 304 trescientos cuatro de la calle Alud, colonia Peñitas de esta ciudad; toda vez que no se exhibió u ofreció, ante este Órgano Jurisdiccional, medio de convicción alguno que demostrara la existencia de la orden de avalúo correspondiente, ya que las demandadas no presentaron documento alguno en el que constara dicha orden; documento en el que deben plasmarse las causas o motivos con que cuenta la autoridad emisora para ordenar la realización de un nuevo avalúo y que son las enumeradas por el impetrante en el concepto de impugnación que se analiza, relativas al artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; ya que solo exhibieron –y es visible a foja 76 del expediente-, el avalúo de fecha 8 ocho de agosto del 2012 dos mil doce . . . . . . .

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

*“Artículo 176.- La práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito en los casos que esta ley establece y será practicada por los peritos que se designen para este efecto…” . . . . . . . . . . . . . . .*

 *“Artículo 177.- En la práctica de los avalúos a que se refiere la fracción II del artículo 162 de esta Ley, los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles y se identificarán con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a sus ocupantes la orden respectiva.****”*** (lo subrayado es nuestro). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

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

Asimismo, al no haberse emitido o no hacérsele del conocimiento de la contribuyente, la referida orden de valuación; por ende, tampoco se redactó ni quedó debidamente establecida la causa por la que procedía la modificación del valor fiscal del inmueble propiedad de la actora; traduciéndose lo anterior, sin duda alguna, en una violación a lo dispuesto en el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato; mismo que establece: . . . . . . . . . .

*“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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

*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.” . . . . . . . . . . . . . . . .* . . . . . . . . . .

Texto del que se desprende que, como parte fundamental de la **debida motivación** de la orden de valuación, **deben precisarse**, en la misma,las causas por las que procede modificarse el valor fiscal de un inmueble; por lo que necesariamente, debían haberse expresado los razonamientos lógico-jurídicos, en cuanto a que supuesto de los señalados en el ordenamiento legal antes transcrito, se encontraba el caso concreto. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior se traduce en que **no se encuentran** satisfechos los requisitos formales establecidos en la ley, por lo que también se encuentra indebidamente fundado y motivado todo el procedimiento administrativo de valuación, que debe derivar de la orden de valuación, porque la misma constituye el acto inicial del procedimiento en cuestión. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así pues, al consistir la fundamentación en: *la expresión del precepto legal aplicable al caso concreto, señalando asimismo la fracción, inciso o párrafo en la que se encuentre contenida dicha norma*; y la motivación en: *el razonamiento inherente a las circunstancias del hecho, contenidas en el texto del acto, para establecer la adecuación de la conducta del gobernado en el supuesto jurídico establecido por la norma como prohibición o falta administrativa;* luego entonces; en el caso que nos ocupa, a efecto de encontrarse el avalúo y la determinación de los créditos fiscales, cumpliendo con los requisitos formales, debió primeramente haberse expedido la orden de valuación conforme a lo que establece la Ley de Hacienda aplicable, lo que como se ha destacado, no se hizo.

Al caso resulta adaptable la tesis de Jurisprudencia siguiente: . . . . . . . . . .

**Expediente número 0002/2doJAM/2017-JN**

***“FUNDAMENTACION Y MOTIVACION****. La debida fundamentación y motivación legal, deben entenderse, por lo primero, la cita del precepto legal aplicable al caso, y por lo segundo, las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento." N*o. de Registro: 203,143. Jurisprudencia. Materia(s): Común. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: III, Marzo de 1996. Tesis: VI. 2o. J/43. Página: 769. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, al resultar **fundado** el concepto de impugnación analizado, al no acreditarse la prexistencia de una orden de avalúo, lo que conlleva a que el avalúo folio 269009 (dos-seis-nueve-cero-cero-nueve) de fecha 8 ocho de agosto del año 2012 dos mil doce, resulte ilegal y se declare nulo; por lo que con fundamento en los artículos 300, fracción II y 302, fracciones II y III del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se **decreta** la **NULIDAD TOTAL** de Avalúo antes citado, así como la **NULIDAD TOTAL** la determinación del crédito fiscal contenida en el oficio número TML/DGI/7760/2015 de fecha 23 veintitrés de junio del 2015 dos mil quince, por la cantidad total de $98,143.52 (Noventa y ocho mil ciento cuarenta y tres pesos 52/100 Moneda Nacional); y, de la determinación del crédito fiscal sobre el impuesto predial, contenida en el oficio número TML/DGI/19417/2016 de fecha 14 catorce de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, por la cantidad total de $26,061.68 (Veintiséis mil sesenta y un pesos 68/100 Moneda Nacional); respecto del bien inmueble ubicado en el número 304 trescientos cuatro de la calle Alud (Gran Plaza León, número 1 uno), colonia Peñitas, de esta ciudad, toda vez que dichas, determinaciones están sustentadas y son consecuencia del avalúo del que se decreta la nulidad total. . . . . . . . . . . . . . . . . .

**En consecuencia de lo anterior**, para fijar como valor del inmueble para calcular el monto del impuesto predial respectivo, -en tanto no se practique un avalúo siguiendo lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato-, las autoridades demandadas y en general, las autoridades fiscales **deberán tomar** en cuenta el valor fiscal registrado, anterior al valor fiscal determinado por avalúo declarado nulo; por lo que deberán hacer los ajustes en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios. . . . . . . . . . . . . . . .

 ***SÉPTIMO.-*** En virtud de que el primer concepto de impugnación estudiado, resultó fundado y es suficiente para declarar la nulidad total de los actos impugnados; resulta innecesario el estudio de los restantes expresados; ya que su análisis no afectaría ni variaría el sentido de esta resolución. . . . . . . . .

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

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

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

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

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

***SEGUNDO.-*** Resultó **procedente** el proceso administrativo promovido por la ciudadana (…) . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** Se **decreta** la **NULIDAD TOTAL** de **Avalúo** folio **269009** (dos-seis-nueve-cero-cero-nueve), de fecha **8** ocho de **agosto** del año 2012 dos mil doce, practicado al inmueble marcado con el número 304 trescientos cuatro de la calle Alud, de la colonia Peñitas de esta ciudad, así como la **NULIDAD TOTAL** de los documentos determinantes de crédito, contenidos en los oficios números TML/DGI/7760/2015 y TML/DGI/19417/2016, de fechas 23 veintitrés de junio del 2015 dos mil quince y 14 catorce de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, respectivamente al estar sustentados y ser consecuencia del avalúo del que se decreta la nulidad total, atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**En consecuencia de lo anterior**, en tanto no se practique un avalúo siguiendo lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, las enjuiciadas, para todos los efectos, deberán tomar como valor del inmueble citado, el valor fiscal anterior al valor determinado por avalúo declarado nulo; haciendo los ajustes correspondientes, en sus archivos, expedientes y asientos, que resulten necesarios. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior en base a las consideraciones lógicas y jurídicas contenidas en el Sexto Considerando de esta resolución. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Notifíquese a las autoridades demandadas por oficio y a la parte actora personalmente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

 En su oportunidad, archívese este expediente, como asunto totalmente concluido y dese de baja en el Libro de Registros que se lleva para tal efecto. . .

Así lo resolvió y firma el Licenciado **Ernesto Alejandro Mora Álvarez**, Juez Segundo Administrativo Municipal de León, Guanajuato, quien actúa asistido en forma legal con Secretaria de Estudio y Cuenta, Licenciada **Celina Padilla Hernández**, quien fue designada mediante oficio número **J.S.A.M./131/2019** de fecha 19 diecinueve de septiembre del año en curso, quien da fe. . . . . . . . . . . . .