León, Guanajuato, a 27 veintisiete de noviembre del año 2019 dos mil diecinueve. -------------------------------------------------------------------------------------------

**V I S T O** para resolver el expediente número **1108/3erJAM/2017-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano (…)**;** y ----

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

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, en fecha 06 seis de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como acto impugnado: -------------------------------

*“1…Por medio de la presente le notifico del adeudo que tiene con la Presidencia Municipal de León, referente a la cuenta predial número (01 A C 52707 001), relativo al inmueble ubicado en calla Circuito jardín de los geranios #247 Fraccionamiento Mirador Gran Jardín de esta ciudad, por la cantidad de $20.000.00*

*Hago de su conocimiento que al iniciar el Procedimiento Administrativo de Ejecución que conlleva a la consecuencia para que el inmueble se REMATADO, una vez agotadas las etapas de dicho procedimiento.*

*2. Asimismo, por ser ILEGAL y contrario a las disposiciones legales aplicables a la materia, señala además como acto impugnado, EL CRÉDITO FISCAL relativo al inmueble de mi propiedad ubicado en calle…”*

Como autoridad demandada señala al Director de Ejecución, ministro ejecutor y Tesorería Municipal de León, Guanajuato. ----------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 13 trece de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, se requiere al actor para que dentro del término de 05 cinco días hábiles aclare y complete su demanda en los siguientes términos: ----------------

1. Señale si promueve por su propio derecho, o lo hace en su calidad de albacea, o en ambos, anexando en su caso la documental legal con la que acredite dicha personalidad. ------------------------------------------------
2. Precise el acto administrativo que impugna, por lo cual deberá relacionar tanto el acto administrativo que impugna, en conjunto con las autoridades que refiere haber dictado, ordenado, ejecutado o tratado de ejecutar el actor o resolución que impugna. -------------------

De igual manera deberá señalar fecha en que haya sido notificado el acto impugnado. ----------------------------------------------------------------------

1. Indique el o los actos administrativos que le irroga perjuicio respecto al Director de Ejecución, así como al ministro ejecutor. ------------------
2. Indique si al señalar “el crédito fiscal” se refiere al estado de cuenta emitido en fecha 29 veintinueve de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, de no ser así, precise el acto al que se refiere y en su caso lo exhiba en original o copia certificada. --------------------------------------

Se le apercibe que, en caso de no dar cumplimiento, se le tendrá por demandando solamente en contra de los actos que se desprende de los documentos adjuntados y no se admitirá respecto al Director de Ejecución, ni ministro ejecutor. ----------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 30 treinta de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a la parte actora por no dando cumplimiento al requerimiento formulado. --------------------------------------------------------------------

En virtud de lo anterior, se le hace efectivo el apercibimiento a la parte actora y se le tiene por demandado al Tesorero Municipal y Director de Catastro y no al Director de Ejecución y ministro ejecutor, se le admiten como pruebas documentales las que anexa a su escrito de demanda, las que se tienen por desahogadas por su naturaleza, así como la presuncional en su doble sentido. ------------------------------------------------------------------------------------------------

No se admite la instrumental de actuaciones, respecto a la suspensión se concede, para el efecto de que se mantengan las cosas en el estado en que se encuentran, por lo que la Tesorería Municipal deberá de abstenerse de continuar con el Procedimiento Administrativo de Ejecución. ----------------------

**CUARTO.** Por auto de fecha 08 ocho de enero del año 2018 dos mil dieciocho, se requiere al Tesorero Municipal para que exhiba los originales o copias certificadas de los documentos que ofrece como prueba de su intención.

**QUINTO.** Mediante proveído de fecha 18 dieciocho de enero del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la demandada Tesorero Municipal dando cumplimiento al requerimiento formulado, por lo que se tiene a las demandadas por contestando en tiempo y forma legal la demanda entablada en su contra. -----------------------------------------------------------------------------------------

Se les tiene por ofreciendo las documentales admitidas a la parte actora, así como las que adjuntaron a su demanda, pruebas que dada su naturaleza en ese momento se tienen por desahogadas. ----------------------------------------------

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

**SEXTO.** Por auto de fecha 05 cinco de junio del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la parte actora por no ampliando su demanda; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ------------------------

**SÉPTIMO.** El día 03 tres de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, a las 14:00 diez catorce horas, fue celebrada la audiencia de alegatos prevista en el artículo 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sin la asistencia de las partes. ---------

**OCTAVO.** Por acuerdo de fecha 17 diecisiete de octubre del año 2019 dos mil diecinueve, se autoriza la expedición de copias certificadas y se tiene al actor por revocando la autorización de abogados y nombrando nuevos autorizados. -----------------------------------------------------------------------------------------

**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; este Juzgado Tercero Administrativo, por razón de turno, resulta competente para tramitar y resolver el presente proceso, además por impugnarse un acto administrativo emitido por una autoridad del Municipio de León, Guanajuato.

**SEGUNDO.** En relación a los actos impugnados de lo expuesto por el actor y considerando además que éste no dio cumplimiento al requerimiento formulado por auto de fecha 13 trece de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, y por acuerdo de fecha 30 treinta de noviembre del mismo año 2017 dos mil diecisiete, se le tuvo por impugnado los actos administrativos que exhibe en su escrito de cuenta, esto es el avalúo de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete y la notificación de los resultados de avalúo de fecha 09 nueve de agosto del mismo año; así como el avalúo de fecha 23 veintitrés de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, como motivo de remate, los anteriores actos relacionados con el inmueble ubicado en calle Circuito Jardín de los Geranios, número 247 doscientos cuarenta y siete, fraccionamiento Mirador Gran Jardín de esta ciudad. --------------------------------------------------------------------------------------

Para acreditar la existencia de los actos impugnados, el actor adjunta a su escrito de demanda, impresión del estado de cuenta por concepto de impuesto predial con cuenta número 01 AC52707 001 (cero uno Letra A C cinco dos siete cero siete cero cero uno), copia al carbón de notificación del avalúo y original de avalúo de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, del cual se desprende que se realizó con motivo de regularización, así como copia simple de avalúo de fecha 23 veintitrés de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, del cual se desprende como destino del avalúo “remate”, documentos, que concatenados entre sí, arriban a la convicción de quien resuelve de la existencia de los actos impugnados, lo anterior, de conformidad lo dispuesto en los artículos 78, 117, 121, 124 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

En razón de lo anterior, se tiene por debidamente acreditada la existencia de los actos impugnados, esto es, la notificación del avalúo, el mismo avalúo de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, y el correspondiente al de fecha 23 veintitrés de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, al ser estos los actos que adjuntó a su escrito de demanda. ------------

**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 ese sentido, el Tesorero Municipal señala que se actualiza la fracción I del artículo 261, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en virtud de que no ha emitido el procedimiento administrativo de ejecución en contra del actor, así como que el estado de cuenta no puede ser considerado un acto administrativo por lo que no se afecta el interés jurídico del actor. ----------------------------------------------------

En el mismo sentido el Director de Catastro refiere que no ha emitido el estado de cuenta, así como tampoco notificaciones del procedimiento administrativo de ejecución. -------------------------------------------------------------------

Respecto de los anteriores argumentos, se determina que no les asiste la razón a las demandadas toda vez que el Tesorero Municipal emitió tanto la orden, así como la notificación del avalúo, practicados al inmueble propiedad del actor, ello conforme a las constancias que obran en el sumario, por lo que por ese solo hecho el actor tiene interés jurídico. ----------------------------------------

Ahora bien, con relación al Director de Catastro, él emitió el avalúo de fecha 23 veintitrés de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, con motivo de remate y con la finalidad de estimar el valor comercial del inmueble, ubicado en circuito Jardín de los Geranios número 247 doscientos cuarenta y siete, del Fraccionamiento Mirador de Gran Jardín, por lo tanto, queda acreditado que la emisión de los actos que se ahora se duele el actor. ---------------------------------

En ese sentido y considerando que, de oficio, quien resuelve determina que no se actualiza alguna de las señaladas en el artículo 261 o 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que se procede al estudio del presente asunto. -----------------

**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, esta Juzgadora procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo.

La parte actora en su capítulo de hechos niega notificación alguna, ni requerimiento de algún nuevo avalúo del inmueble de su propiedad, y adjunta a su escrito de demanda impresión del estado de cuenta por concepto de impuesto predial con cuenta número 01 AC52707 001 (cero uno Letra A C cinco dos siete cero siete cero cero uno), copia al carbón de notificación del avalúo y original de avalúo de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, del cual se desprende que se realizó con motivo de regularización, así como copia simple de avalúo de fecha 23 veintitrés de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, del cual se desprende como destino del avalúo “remate”. ---------------

Avalúos que resultan ser los actos impugnados en la presente causa administrativa. -------------------------------------------------------------------------------------

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la notificación y avalúo de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, realizado con motivo de regularización, así como avalúo de fecha 23 veintitrés de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, del cual se desprende como destino del avalúo “remate”. -----------------------------------------

**QUINTO.** Una vez determinada la litis, se procede a realizar el análisis de los conceptos de impugnación, para lo anterior no resulta necesario su transcripción, así como tampoco los argumentos vertidos por la autoridad, de conformidad con 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”.

En tal sentido, se procede al análisis del ÚNICO concepto de impugnación, en el cual el actor señala: ----------------------------------------------------

*ÚNICO. Los actos ahora impugno señalados en el respectivo capítulo, se emitieron SIN CUMPLIR con los requisitos formales para dicho acto, vulnerando en mi perjuicio lo dispuesto por los artículos 137 fracciones I, III, IV VI*

*[…]*

*Esto es, irroga en mi perjuicio en virtud de que no tengo certeza jurídica de que el acto primero señalado ahora combatido hay sido, en efecto, emitido por la autoridad competente, es decir, de puño y letra de quien se ostenta autoridad competente para ello, en la especie, por un presunto ministro ejecutor adscrito a la Dirección de Ejecución de la Dirección General de Ingresos de la Tesorería Municipal de León, Guanajuato, aunado a que como aduje, el mismo carece del nombre del supuesto ministro ejecutor, carece de sello oficial de la presunta dirección de ejecución.*

*Ello es así, toda vez de que el acto ahora combatido carece de original de sello de la autoridad emisora, así como de firma autógrafa de su emisor, aunado a que como precise con anterioridad, NIEGO lisa y llanamente que a la suscrita se me haya instaurado procedimiento administrativo de ejecución alguno, derivado del impuesto predial respecto al inmueble de mi propiedad, asi mismo, como se desprende del documento ahora impugnado, carece totalmente de los requisitos previstos en las disposiciones legales invocadas con anterioridad […]*

*[…]*

*Asimismo el acto impugnado primero señalado, viola en mi perjuicio, ello sin reconocer su existencia y procedencia, lo previsto por la fracción VI del precepto legal antes invocado, ello, por virtud de que el acto combatido carece en lo absoluto de motivación y fundamentación.*

*[…]*

*Por otra parte, sin perjuicio de lo anteriormente vertido, y SIN RECONOCER DE FORMA ALGUNA, el ILEGAL documento aquí combatido, por lo que respecto al acto combatido número dos (crédito fiscal del impuesto predial), me irroga agravios, por virtud de que contraviene en mi perjuicio lo previsto por el numeral 60 y demás relativos aplicables de la Ley de Hacienda para los Municipios para el Estado de Guanajuato […]*

*Ello es así, toda vez de que, como se desprende del ILEGAL documento ahora combatido (crédito fiscal que se contiene en el estado de cuenta predial adjunto), se pretende cobrarme un crédito fiscal año 2012 – 2017, el cual es a toda luces, no solo indebido, sino ilegal e improcedente dicho cobro, al tenor de lo previsto por el precepto legal antes invocado […]*

Por su parte, la autoridad demandada, Tesorero Municipal, niega causar agravio alguno, que el estado de cuenta no puede considerase acto administrativo, ya que tiene solamente carácter informativo, señala además que la notificación no constituye un procedimiento administrativo de ejecución, sino el resultado de un avalúo y que no cuenta con facultades para iniciar el procedimiento administrativo de ejecución. -----------------------------------------------

Por su parte el Director de Catastro, niega causar agravio alguno y señala que el estado de cuenta y la notificación no fueron emitidos por dicha autoridad. --------------------------------------------------------------------------------------------

En principio, es importante precisar que el proceso administrativo es de estricto derecho, lo que implica que el examen de la legalidad de los actos impugnados, debe realizarse a la luz de los argumentos que formule el recurrente, por lo que esta resolutora debe ajustar al análisis de éstos, aunado a la circunstancia de que no se actualizan ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 301 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -------------------

Por otro lado, es de señalar que las autoridades solo responden de los actos por ellas emitidos, por lo que no pueden ser analizados actos emitidos por autoridades no señaladas en el juicio en el que se actúa. Es decir, el carácter de “autoridad” del ente emisor es un presupuesto previo, para poder analizar la legalidad del acto impugnado. --------------------------------------------------------------

En el presente proceso administrativo, el actor impugna dos avalúos realizados a el inmueble de su propiedad, uno con motivo de regularización y su notificación, así como el avalúo con motivo de remate. ----------------------------

En tal sentido, en su concepto de impugnación menciona que el acto señalado como primero, sin precisar a cual se refiere, sin embargo, se deduce se refiere a la impresión del estado de cuenta por concepto de impuesto predial, se emitió sin cumplir los requisitos formales del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, que carece de nombre del ministro ejecutor, que no se le instauro procedimiento administrativo de ejecución, que no contiene firma autógrafa de puño y letra de la autoridad emisora. -------------------------------------------------------

Dicho agravio resulta INOPERANTE, lo anterior, considerando que si bien es cierto de dicha impresión de impuesto predial se puede apreciar el crédito fiscal a cargo del justiciable, así como varios de los conceptos que lo integran, dicho documento no constituye por sí mismo un acto administrativo, ya que es emitido con fines meramente informativo y de conocimiento para los particulares, que desean saber su adeudo por dicho concepto, en tal sentido, el referido documento no constituye una determinación realizada por alguna autoridad o requerimiento de pago, por lo que resulta inoperante lo manifestado por el actor. ------------------------------------------------------------------------

AGRAVIOS INOPERANTES EN EL RECURSO DE REVISIÓN. LO SON AQUÉLLOS QUE SE SUSTENTAN EN PREMISAS INCORRECTAS.

Los agravios son inoperantes cuando parten de una hipótesis que resulta incorrecta o falsa, supuesto en que resulta ocioso su examen, pues aun de ser fundada la disertación en un aspecto meramente jurídico, a ningún fin práctico se llegaría con su análisis y calificación, puesto que, al partir de una suposición que no resultó cierta, derivaría ineficaz el agravio para obtener la revocación de la sentencia recurrida. Esto sucede, por ejemplo, cuando el recurrente alega que el juez administrativo municipal no valoró las pruebas aportadas por la autoridad demandada, y del examen a las constancias de autos se aprecie que, en realidad, el órgano resolutor desestimó el material probatorio porque señaló que su valuación resultaría infructuosa ante la existencia de una violación formal acaecida dentro de un procedimiento de verificación administrativa, ocasionando la nulidad de la resolución procedimental dictada. Por ende, si el agravio se sustenta en una premisa que no derivó como verdadera, resulta inoperante, y  por consecuencia es ineficaz para revocar el fallo recurrido.

(Recurso de revisión 76/3ª Sala/11. Recurrente: autorizado del Tesorero Municipal de León, Guanajuato y otras autoridades. Resolución del 21 veintiuno de octubre de 2011 dos mil once).

Por otro lado, el justiciable menciona que el crédito fiscal por concepto de Impuesto Predial es ilegal y contraviene el numeral 60 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, porque se le pretende cobrar un crédito del año 2012 dos mil doce al año 2017 dos mil diecisiete. -----

Respecto de lo anterior, resulta importante precisar lo establecido por el artículo 60 primer párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en el sentido de que los créditos fiscales Municipales se extinguen por prescripción en el término de 5 cinco años, por lo tanto, los créditos fiscales se extinguen por el simple transcurso del tiempo, es decir, por el transcurso de 05 cinco años: -----------------------------------------------------------------

**ARTÍCULO** **60.-** Los créditos fiscales se extinguen por prescripción en el término de 5 años. En el mismo término se extingue también por prescripción, la obligación del Fisco de devolver las cantidades pagadas indebidamente.

La prescripción del crédito principal extingue simultáneamente los recargos y los gastos de ejecución.

La prescripción se inicia a partir de la fecha en que el crédito fiscal pueda ser legalmente exigido y será declarado por las autoridades fiscales a petición del interesado.”

Así mismo, en el último párrafo se establece el momento desde el cual empieza a correr el plazo de los 5 cinco años, al disponer que la prescripción se inicia a partir de la fecha en que el crédito fiscal pueda ser legalmente exigido.

Con relación al cómputo para el plazo de la prescripción, resulta ilustrativo el criterio sostenido en la Jurisprudencia Séptima Época; Registro: 253311; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; 97-102 Sexta Parte; Materia(s): Administrativa; Tesis; Página: 366; Genealogía: Informe 1977, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 19, página 40: -----------------------------

**“PRESCRIPCION Y CADUCIDAD EN MATERIA FISCAL.** Cuando el artículo 32 del Código Fiscal de la Federación establece que la prescripción se inicia a partir de la fecha "en que el crédito o el cumplimiento de la obligación pudieron ser legalmente exigidos", está indicando que a partir del momento en que la autoridad puede legalmente proceder a exigir el crédito, por la falta de pago oportuno y espontáneo, corre la prescripción de la obligación de pagarlo, independientemente de que la autoridad haya dado o no, algún paso tendiente a su determinación y cobro; y que a partir de los actos que para esos efectos haya realizado (y notificado), se reanuda el correr del propio término de prescripción. Sería ilógico pensar que el término para la prescripción de un crédito no empieza a correr sino hasta el momento en que el fisco lo notifica al causante, pues esto contradiría radicalmente los objetivos de la prescripción, que son el dar seguridad jurídica a las relaciones entre el fisco y los obligados de manera que la amenaza del cobro no se cierna indefinidamente sobre éstos. Por lo demás, la prescripción de la obligación de pagar un adeudo fiscal (establecida en el artículo 32 del código señalado), y la caducidad de las facultades del fisco para liquidar obligaciones fiscales o dar las bases para su liquidación (establecida en el artículo 88), son cosas que pueden correr simultánea o sucesivamente, según las características del caso, sin que pueda decirse que la obligación del causante de pagar no pueda empezar a prescribir mientras las autoridades no liquiden o les caduque la facultad para hacerlo. En un caso lo que desaparece legalmente es la obligación del causante de pagar, aunque si decide hacerlo no se trataría de un pago de lo indebido. Y en el otro caso lo que desaparece legalmente es el derecho del fisco a dar bases para liquidar un crédito. O sea que los objetos de ambas instituciones son diferentes en uno, una obligación del causante, y en otro, una facultad del fisco.**”.**

En el mismo sentido, del artículo 60 de la Ley de Hacienda en comento, establece que la prescripción será declarada por las autoridades fiscales a petición del interesado, dicho supuesto no se actualiza en el presente caso, ya que no obra la petición que debió realizar el particular, ahora actor, al Tesorero Municipal, solicitando la prescripción del crédito fiscal. -------------------------------

Ahora bien, en relación al crédito que por impuesto predial, mismo que como ya se mencionó prescribe en el término de 05 cinco años, es de considerar que la impresión del impuesto predial se aprecia que corresponde desde el quinto bimestre del año 2012 dos mil doce, es decir, de los meses de septiembre a octubre, por lo tanto, a la fecha en que lo solicita el actor aún no transcurrían los 5 cinco años a que hace referencia el artículo 60 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; aunado a lo anterior, considerando además que existe un avalúo para remate, por lo que se presume la existencia de un procedimiento administrativo de ejecución, es decir, que previo a los actos impugnados se realizó la determinación del crédito fiscal, requerimiento de pago y embargo. --------------------------------------------------------------------------------

En el mismo sentido y con relación al avalúo de fecha 23 veintitrés de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, del cual se desprende como destino del avalúo “remate”, lo que presupone la existencia de un procedimiento administrativo de ejecución, ahora bien, el mencionado avalúo se le notifica al actor con la finalidad de informarle la base para enajenar el bien embargado, de igual manera para que éste si así lo considera manifieste su inconformidad y en su caso, nombre perito de su parte, lo anterior de acuerdo a lo previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato: --------------

**Artículo** **120.** La base para la enajenación de los bienes embargados, será la que resulte del avalúo pericial, que será practicado por el perito autorizado por la Tesorería Municipal y deberá ser notificado personalmente al embargado o terceros acreedores.

El embargado o terceros acreedores que no estén conformes con la valuación hecha, podrán expresar su inconformidad, dentro del término de tres días siguientes al en que surta efectos la notificación, debiendo designar perito de su parte.

En caso de discrepancia en los avalúos practicados por los dos peritos, la Tesorería Municipal, hará el nombramiento de un tercero y el avalúo practicado por este, será la base para el remate.

En virtud de lo anterior, y considerando que los argumentos vertidos por la actora no son encaminados a combatir el avalúo impugnado, emitido por el Director de Catastro, se decreta la validez del avalúo de fecha 23 veintitrés de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, lo anterior con fundamento en lo establecido por el artículo 300 fracción I del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -------------------

Época: Novena Época, Registro: 180410, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Octubre de 2004  
Materia(s): Común, Tesis: XI.2o. J/27, Página: 1932

AGRAVIOS INOPERANTES. Resultan inoperantes los agravios cuando en ellos nada se aduce en relación con los fundamentos esgrimidos en la sentencia recurrida, ni se pone de manifiesto el porqué, en concepto del inconforme, es indebida la valoración que de las pruebas hizo el Juez a quo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO.

**SEXTO.** Por otro lado, resulta oportuno precisar que este Órgano Jurisdiccional tiene la obligación de realizar el análisis integral de la demanda, lo anterior con la finalidad de determinar la causa de pedir. ------------------------

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 ese sentido, y con relación al avalúo de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, el actor niega haber recibido notificación alguna, ni requerimiento de pago de algún nuevo avalúo. -------------------------------------------

Sobre el particular, resulta oportuno hacer referencia lo que señala la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, respecto al procedimiento para llevar a cabo la modificación del valor fiscal de inmuebles por parte de la Tesorería Municipal. ---------------------------------------------------------

**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.

Haciendo una interpretación a los artículos en cita, podemos destacar que el valor fiscal de los inmuebles, puede ser modificado por la manifestación hecha por 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. ----------------------------------------------------------------------------------

De las constancias de autos obra aportada por la parte actora, el avalúo de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, así como la notificación de los resultados del avalúo, de fecha 09 nueve de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, sin embargo, el actor niega se le haya hecho alguna notificación o requerimiento de algún nuevo avalúo. -----------------------------------

Ante tal negativa formulada por el justiciable y, de conformidad con lo señalado en los artículos 40 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, las autoridades deben probar los hechos que motiven sus actos. -----------------------------------------

En el caso en particular, el Tesorero Municipal adjunta a su escrito de contestación a la demanda en copia el original de la orden de valuación, y el avalúo de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete. -----------------

Ahora bien, el artículo 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, como ya se precisó establece que para la práctica de los avalúos por peritos autorizados por la Tesorería Municipal; éstos deberán presentarse en horas y días 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 por parte del perito, 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. ---------------------------------------------------------------------------------------------

En tal sentido, en la presente causa se aprecia que la demandada omitió aportar el acta circunstanciada levantada por el perito designado para la práctica del avalúo. Luego entonces, en caso de que la autoridad incumpla con la carga procesal, como es en el caso concreto, de acreditar acta circunstanciada levantada por el perito designado, la consecuencia será 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, a que a la letra dispone: ------------------

**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.

Por tanto, si en la especie la autoridad demandada no acreditó que se haya desarrollado el avalúo que modificó el valor fiscal del inmueble propiedad del impetrante, en términos del artículo 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se actualiza la irregularidad prevista en el artículo 302, fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y en los términos de la fracción II del artículo 300 del citado Código, se decreta la nulidad total del avalúo de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, y su notificación, esto correspondiente al inmueble con cuenta predial 01AC52707001 (cero uno letras A C cinco dos siete cero siete cero cero uno), en el cual se modifica el valor fiscal. ------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** Con relación a la pretensión intentada el actor solicita: ------

1. *Solicito […] la nulidad total de los actos reclamados, por ser ilegales y carentes de fundamento legal, a los argumentos jurídicos contenido en los conceptos de impugnación […]*
2. *Con fundamento en lo previsto por los artículos 137 fracción I, 255 fracción II y 300 fracción V y demás relativos del invocado código de justicia administrativa vigente, se me RECONOZCA EL DEREHCO para el efecto de que la autoridad demandada, declare como ilegales los actos ahora combatidos, y en su momento se me instaure debidamente y conforme a estricto derecho, el procedimiento administrativo que en derecho corresponda, a efecto de que no me sean violados mis derechos del debido proceso.*

Pretensiones anteriores, que se consideran parcialmente satisfechas, lo anterior considerando que solo fue decretado la nulidad de uno de los actos impugnados, esto es, el avalúo de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete y su notificación. ----------------------------------------------------------------------

Por lo expuesto y además con fundamento en los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1 fracción II, 3 párrafo segundo, 137 fracción VI, 298, 299, 300, fracción I y II y 302 fracción II del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, 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. -----------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Se decreta la **VALIDEZ** del avalúo de fecha 23 veintitrés de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, realizado por el Director de Catastro, con motivo de remate; lo anterior de acuerdo a lo expuesto en el Considerando Quinto de la presente resolución. -------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Se decreta la nulidad del avalúo de fecha 02 dos de agosto del año 2017 dos mil diecisiete y su notificación, realizado con motivo de regularización, conforme a lo expuesto y fundado en el Considerando Sexto de esta sentencia. --------------------------------------------------------------------------------------

**QUINTO.** Se considera parcialmente satisfecha la pretensión de la parte actora, esto con base a los motivos expresados en el considerado Séptimo de la presente resolución. -------------------------------------------------------------------------------

**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. ---