León, Guanajuato, a 03 tres de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve. -------------------------------------------------------------------------------------------

**V I S T O** para resolver el expediente número **1510/3erJAM/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 19 diecinueve de diciembre del año 2017 dos mil diecisiete, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como actos impugnados: ------

*“A) El avalúo catastral practicado al bien inmueble propiedad de la actora, con número de Cuenta Catastral 06-031-017-008-000 y número de Cuenta para efectos del impuesto Predial […] ubicado en Calle Villa de Guadalupe #216, Lote 8, Manzana 12, Colonia Villas del Campestre en esta ciudad de León, Guanajuato […].”*

Como autoridad demandada señala a la Tesorería Municipal, Dirección de Catastro y Tasador de la misma dirección, todos de esta ciudad de León, Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 20 veinte de diciembre del año 2017 dos mil diecisiete, se requiere al promovente para que dentro del término legal de 05 cinco días aclare y complete su demanda en lo siguiente: -------------------------

1. Aclare porque interpone demanda en contra de la Tesorería Municipal de León, Guanajuato. ------------------------------------------------
2. Por lo anterior, deberá adjuntar los documentos necesarios de su escrito de cumplimiento y anexos conducente, para estar en condiciones de correr traslado para la o las autoridades que señale como demandadas y para el duplicado. ---------------------------------------

Se le apercibe al actor que de no dar cumplimiento al requerimiento se le tendrá por demandando únicamente al Director de Catastro. ------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 08 ocho de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la parte actora por no dando cumplimiento al requerimiento formulado, por lo que se admite la demanda en contra del Director de Catastro y tasador adscrito a dicha dependencia municipal, y no así en contra del Tesorero Municipal. -------------------------------------------------------

Se le admiten las pruebas documentales que anexa a su escrito inicial de demanda, mismas que se tienen por desahogadas por su naturaleza, así como la presuncional en su doble sentido en lo que le beneficie. -------------------

**CUARTO.** Por auto de fecha 02 dos de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, 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 tiene por desahogadas; se concede a la parte actora el término de 7 siete días para que amplíe su demanda. ------------------------------------------------------------------------------

**QUINTO.** Por acuerdo de fecha 23 veintitrés de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la parte actora por ampliando en tiempo y forma su demanda, se ordena correr traslado a las autoridades demandadas para que den contestación a la ampliación a la demanda. -----------------------------------------

**SEXTO.** Mediante auto de fecha 17 diecisiete de abril del año 2018 dos mil dieciocho, 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. ----------------------------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** El día 30 treinta de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, a las 10:00 diez 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; 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 la existencia de los actos impugnados, la parte actora señala el avalúo catastral practicado al bien inmueble de su propiedad ubicado en calle Villa de Guadalupe, número 216 doscientos dieciséis, lote 8 ocho, manzana 12 doce, colonia Villas del Campestre de esta ciudad de León, Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

Para acreditar dicho acto adjunta a su escrito de demanda el original del avalúo fiscal de fecha 14 catorce de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, mismo que merece pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 123 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 del acto impugnado. ---------------------------------------------------------------**-**

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

En tal contexto, se aprecia que las autoridades demandadas, refieren tanto en la contestación a la demanda, así como en la ampliación a la mismas, 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. ---------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, se determina que no les asiste la razón a las demandadas al no efectuar argumento alguno para evidenciar las causales que hacen valer, aunado a que quien resuelve aprecia que no se actualiza la causal invocada por las mismas. ------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, y en relación a la causal de improcedencia prevista en la fracción I del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, misma que refiere que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos y resoluciones que no afecten el interés jurídico del actor, sin embargo, en el presente asunto, al inmueble propiedad del actor se le realiza un avalúo que modifica el valor fiscal de dicho predio, por lo que dicho acto afecta la esfera jurídica del impetrante. -----------------------

Por otro lado, en relación a la fracción VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, misma que dispone que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos o resoluciones que sean inexistentes, derivada claramente esta circunstancia de las constancias de autos; respecto de ello, en autos y de acuerdo a lo expuesto en el considerando segundo, quedó debidamente acreditada la existencia del acto impugnado. --------------------------

Apoya el razonamiento anterior por identidad sustancial, la jurisprudencia por contradicción de tesis número 2a./J. 137/2006 de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIV, Octubre de 2006, consultable en la página 365 bajo la voz: ---------------------------

“IMPROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO. CUANDO SE INVOCA COMO CAUSAL ALGUNA DE LAS FRACCIONES DEL ARTÍCULO 73 DE LA LEY DE LA MATERIA, SIN EXPRESAR LAS RAZONES QUE JUSTIFIQUEN SU ACTUALIZACIÓN, EL JUZGADOR DEBERÁ ANALIZARLA SÓLO CUANDO SEA DE OBVIA Y OBJETIVA CONSTATACIÓN. Por regla general no basta la sola invocación de alguna de las fracciones del artículo 73 de la Ley de Amparo para que el juzgador estudie la improcedencia del juicio de garantías que plantee la autoridad responsable o el tercero perjudicado, sin embargo, cuando aquélla sea de obvia y objetiva constatación; es decir, que para su análisis sólo se requiera la simple verificación de que el caso se ajusta a la prescripción contenida en la norma, deberá analizarse aun sin el razonamiento que suele exigirse para justificar la petición, toda vez que en este supuesto bastará con que el órgano jurisdiccional revise si se trata de alguno de los actos contra los cuales no proceda la acción de amparo, o bien si se está en los supuestos en los que conforme a ese precepto ésta es improcedente, debido a la inexistencia de una pluralidad de significados jurídicos de la norma que pudiera dar lugar a diversas alternativas de interpretación. Por el contrario, si las partes hacen valer una causal de improcedencia del juicio citando sólo la disposición que estiman aplicable, sin aducir argumento alguno en justificación de su aserto, no obstante que para su ponderación se requiera del desarrollo de mayores razonamientos, el juzgador deberá explicarlo así en la sentencia correspondiente de manera que motive las circunstancias que le impiden analizar dicha causal, ante la variedad de posibles interpretaciones de la disposición legal invocada a la que se apeló para fundar la declaración de improcedencia del juicio.

Por lo antes expuesto, es que no se actualizan las causales de improcedencia invocada por las demandadas, de igual manera de oficio quien resuelve no aprecia que se actualice alguna causal de improcedencia por lo que se pasa 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, este Juzgado procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo.

De lo expuesto por el actor en su escrito de demanda, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende que le fue al actor notificado el avalúo de fecha 14 catorce de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, acto que el actor considera ilegal de acuerdo a los argumentos expuestos en su demanda y ampliación a la misma, por lo que acude a demandar su nulidad. -----------------------------------------------------------------

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del avalúo catastral practicado al bien inmueble de su propiedad ubicado en calle Villa de Guadalupe, número 216 doscientos dieciséis. Lote 8 ocho, manzana 12 doce, colonia Villas del Campestre de esta ciudad de León, Guanajuato, de fecha 14 catorce de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. ----------------------------------------------------------------------------------

**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”.

Por tanto, quien juzga procede al análisis de lo manifestado por la parte actora en el apartado de concepto de impugnación señalado como PRIMERO, mismo que se considera **FUNDADO** y suficiente para decretar la nulidad total de los actos impugnados, en atención a los siguientes razonamientos: -----------

La parte actora argumenta: -----------------------------------------------------------

“PRIMERO. […]

En efecto, niego, de manera lisa y llana, en términos del artículo 40 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y numeral 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Guanajuato que las demandadas […]

1. Niego de manera lisa y llana, como ya lo asenté anteriormente, que se me haya notificado o a mi representante legal, la orden de valuación.
2. Niego de manera lisa y llana que el hipotético tasador haya practicado el avalúo que dice que elaboró.
3. Niego de la misma manera, que se le haya exhibido a la parte actora, en su carácter de verificada, al inicio de la verificación, si demuestran que la hubo, la “credencia oficial vigente” […]
4. Niego de manera lisa y llana, en términos del artículo 40 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y numeral 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Guanajuato que el hipotético Tasador se haya identificado en términos de Ley […]
5. Al no mostrar la orden expresa a que se refiere el artículo 24 […]
6. Al no levantar el acta en presencia de dos testigos, como lo ordena el precepto 26 Fracción III y 27 Fracción I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato […]
7. Al no observar ni respetar el requisito ineludible de que todo acto de autoridad administrativa provenga de una autoridad competente.
8. Al no acreditar el Tasador con ningún documento legal idóneo, que lo identificara […]
9. Al no demostrar su nombramiento y facultades […]
10. Al determinar el valor del avalúo del terreno según el documento que elaboró para tal efecto […]
11. No aplicó en perjuicio de la parte actora, independientemente […]
12. Por qué un inmueble, en lugar de mantener y/o bajar su valor por […]
13. Por todo lo argumentado y fundado, se debe concluir legalmente que el procedimiento seguido por los […] son violatorios de los artículos enunciados al principio de este agravio […].

Por su parte, la autoridad demandada – Directora General de Ingresos-refiere que no causa agravio, y niega haber dictado, ordenado o ejecutado el acto de autoridad impugnado, así como cualquier otro acto que vulnere o le causa agravio. ---------------------------------------------------------------------------------------

Por su parte, el Director de Catastro y el Perito Valuador, ambos como autoridades demandadas sostienen que en ningún momento afectan la esfera jurídica del actor al proceder conforme a las facultades consignadas en la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Guanajuato, y que desde fecha 09 nueve de noviembre la parte actora tuvo conocimiento de la orden de valuación.

Continúan argumentando, que por lo que respecta a la orden de valuación de fecha 27 veintisiete de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, cumple con las formalidades legales, y sostiene la legalidad del acto, y que la orden de valuación y avalúo fueron legalmente notificados. -------------------------

Bajo tal contexto, de lo manifestado por el actor se desprende que niega se le haya emitido la orden para llevar a cabo el avalúo, se haya practicado el mismo, el tasador o perito se haya identificado, mostrado la orden, levantado acta circunstanciada. -----------------------------------------------------------------------------

Sobre el particular, resulta oportuno hacer referencia con lo dispuesto por 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. ----------------------------------------------------------------------------------

En el presente caso, la parte actora niega entre otras circunstancias que se haya emitido orden de valuación, presentado perito, levantado acta. ---------

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 Director de Catastro adjunta los siguientes documentos, en copia certificada, por lo que de conformidad a lo establecido por los artículos 117, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, merecen pleno valor probatorio: -----------------------------------------------------------------------------------

* Avalúo de fecha 14 catorce de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, del inmueble ubicado en Villa de Guadalupe, número exterior 216 doscientos dieciséis, lote 8 ocho, manzana 12 doce, de la colonia Villas del Campestre, con cuenta predial 01AA8809001 (cero uno letra A A ocho ocho cero nueve cero cero uno), y como nombre del propietario (…). -------------------------
* Orden de valuación, folio 165073-17 (uno seis cinco cero siete tres guion diecisiete), signado por la Directora General de Ingresos, de fecha 27 veintisiete de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, del cual se desprende como domicilio del inmueble el ubicado en Villa de Guadalupe, número 216 doscientos dieciséis, 12 doce 08 ocho, de la colonia Lomas del Campestre, Sección, León, Guanajuato. -
* Citatorio de fecha 08 ocho de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. ---------------------------------------------------------------------------
* Acta circunstanciada cuando no se encuentra el causante, de fecha 08 ocho de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. -------
* Acta de notificación de orden de valuación, de fecha 09 nueve de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. ------------------------------
* Acta circunstanciada de cumplimentación de citatorio de fecha 09 nueve de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. -----------------
* Acta circunstanciada de fecha 10 diez de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. ---------------------------------------------------------------
* Citatorio de fecha 28 veintiocho de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. ---------------------------------------------------------------------
* Acta circunstanciada cuando no se encuentra el causante de fecha 28 veintiocho de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. -------
* Acta de notificación de avalúo y resultado de avalúo de fecha 29 veintinueve de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. ---------
* Acta de cumplimentación del citatorio de fecha 29 veintinueve de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. ------------------------------

Ahora bien, en su ampliación a la demanda y con relación a los documentos aportados a la causa por la demandada con la finalidad de sostener la legalidad del acto impugnado, el actor señala lo siguiente: -----------

*“Por lo que hace a la ORDEN DE VALUCIÓN, folio 165073-17 del 27 de octubre del 2017 tenemos lo siguiente:*

*“…se emite la presente orden de visita relativa a la valuación, con el fin de practicar un avalúo y verificación física del inmueble de su propiedad, registrado en el Padrón de Contribuyentes del Impuesto Predial de ésta ciudad de León, Guanajuato, bajo el número de cuenta predial 01AA88901001, ubicdo VILLA DE GUADALUPE #216 12 8, en la colonia LOMAS DEL CAMPESTRE – SECCIÓN….”*

*De lo anterior tenemos lo siguiente:*

1. *La orden de valuación […] es para levantar un avalúo en el predio ubicado en Villa de Guadalupe #216 12 8, Colonia Lomas del Campestre-Sección […] soy dueño del predio ubicado en Villa de Guadalupe #216 8 12, Colonia Villas del Campestre de esta ciudad […]*

Por su parte, las demandadas en la ampliación a la contestación, señalan que los argumentos vertidos por el actor, son meras apreciaciones subjetivas, y desvirtuaron con los documentos la negativa lisa y llana del actor, y que de los documentos se puede apreciar que el perito valuador acudió al domicilio de la parte actora ubicado en Pirul del Campestre, número 111 ciento once, Club Campestre, y de manera general defienden la legalidad de los actos impugnados. -----------------------------------------------------------------------------------------

En tal sentido, le asiste la razón al recurrente, como bien lo señala la orden de valuación emitida por la Directora General de Ingresos en fecha 27 veintisiete de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, se desprende lo siguiente:

*“… se emite la presente orden de visita relativa a la valuación con el fin de practicar un avalúo y verificación física del inmueble de su propiedad, registrado en el Padrón de Contribuyentes del Impuesto Predial de ésta ciudad de León, Guanajuato, bajo el número de cuenta predial 01 AA88909001, ubicado en VILLA DE GUADALUPE #216 12 8, en la colonia LOMAS DEL CAMPESTRE –SECCION …”*

No obstante, el avalúo de fecha 14 catorce de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, se desprende los siguientes datos de ubicación del predio: --

*Ubicación del predio: CALLE VILLA DE GUADALUPE [Ext: 216][Lote:8][ Mza.: 12] colonia VILLAS DEL CAMPESTRE, Propietario* (…)*.*

Bajo tal contexto, y tomando en cuenta que no existe identidad y certeza entre el inmueble señalado en la orden de valuación emitida por la Directora General de Ingresos y el señalado en el avalúo notificado al actor, de fecha 14 catorce de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a la demandada por no desvirtuando la negativa lisa y llana argumentada por la parte actora.

Luego entonces, en caso de que la autoridad incumpla con la carga procesal, como es en el caso concreto, de acreditar que se haya practicado el avalúo en términos de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, 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 de los artículos 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 el avalúo catastral practicado al bien inmueble ubicado en calle Villa de Guadalupe, número 216 doscientos dieciséis, lote 8 ocho, manzana 12 doce, colonia Villas del Campestre de esta ciudad de León, Guanajuato, de fecha 14 catorce de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, con cuenta predial 01AA88909001 (cero uno letra AA ocho ocho nueve cero nueve cero cero uno). -------------------------------------------------------

**SEXTO.** En virtud de que los argumentos estudiados resultaron fundados y suficientes para declarar la nulidad total del acto impugnado; resulta innecesario el estudio de otros conceptos de impugnación, ya que su análisis no afectaría ni variaría el sentido de esta resolución. ----------------------

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia que dispone: ------

**“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 como pretensiones: *“Solicito dejar sin efecto, revocar o nulificar tanto el avalúo catastral practicado, respecto del inmueble propiedad de la demandante y ya detallado.” -------------*

Pretensión que se considera colmada de acuerdo a lo expuesto y fundado en el Considerando Quinto de esta resolución. -------------------------------------------

Por lo expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 287, 298, 299, 300, fracción II y 302, fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es de resolverse y se: ------------------------------------------------------------

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

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

**SEGUNDO.** Resultó procedente el proceso administrativo promovido por el justiciable, en contra de los actos impugnados. ----------------------------------

**TERCERO.** Se decreta la **nulidad total** del avalúo de fecha 14 catorce de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, correspondiente al inmueble ubicado en Villa de Guadalupe, número 216 doscientos dieciséis, lote 8 ocho, manzana 12 doce, colonia Villas del Campestre de esta ciudad de León, Guanajuato, con cuenta predial 01AA88909001 (cero uno letra AA ocho ocho nueve cero nueve cero cero uno); lo anterior, con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Quinto de esta sentencia. --

**CUARTO.** Se considera satisfecha la pretensión del actor, por lo expuesto en el Considerando Séptimo de esta sentencia. -----------------------------

**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. ---