León, Guanajuato, a 24 veinticuatro de enero del año 2020 dos mil veinte. -------------------------------------------------------------------------------------------------

**V I S T O** para resolver el expediente número **0354/3erJAM/2018-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano (…)**. ------**

**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 23 veintitrés de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora presentó demanda señalando como actos impugnados: --------------------------------

1. *El estado de cuenta del impuesto predial del año 2018 del inmueble de mi propiedad ubicado en Calle Potrero del Cerro Número 306, del fraccionamiento Bosques del Refugio, de este Municipio…*
2. *El avalúo que supuestamente se practicó al bien inmueble antes descrito; acto que aparentemente fue emitido o practicado por la autoridad municipal el 26 de octubre del año 2017 (…).*

Como autoridad demandada señala al Tesorero Municipal de este municipio de León, Guanajuato. --------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 27 veintisiete de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, se admite a trámite la demanda y se ordena correr traslado al Tesorero Municipal, se tienen por ofrecidas y admitidas las pruebas documentales públicas que ofreció en su escrito inicial de demanda, mismas que se tienen por desahogadas debido a su naturaleza. ------------------------------

Ahora bien, con relación a la prueba ofrecida, consistente en el estado de cuenta del impuesto predial, se le requiere para que manifieste la relación que guarda con los hechos controvertidos, apercibido que de no dar cumplimiento, se le tendrá por no ofrecida como prueba de su intención. -------

En cuanto a la suspensión solicitada, dicha medida se concederá, una vez que la actora, acredite que garantizó el interés fiscal. ----------------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 08 ocho de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene al actor por cumpliendo el requerimiento formulado, por lo que se tiene por admitida y desahogada la prueba que ofrece, consistente en copia simple del estado de cuenta. --------------------------------------------------------

En lo que respecta a su petición de que se conceda la suspensión del acto impugnado, analizado el anexo que acompaña a su solicitud, dirigido al Tesorero Municipal, una vez que éste de contestación se acordará lo conducente. ------------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Por acuerdo de fecha 20 veinte de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene al Tesorero Municipal por contestando en tiempo y forma legal la demanda, se le tiene por ofrecidas y admitidas la documental admitida a la parte actora y las que adjunta a su contestación, así como la presuncional en su doble sentido en todo lo que le beneficie. -------------------------------------------

De oficio, se ordena correr traslado a la Directora de Impuestos Inmobiliarios y Director de Catastro, ambos de este municipio de León, Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

**QUINTO.** Por auto de fecha 17 diecisiete de abril del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene por contestando la demanda en tiempo y forma legal la demanda, se le admiten las pruebas admitidas a la parte actora, así como las que adjunta a su contestación. -----------------------------------------------------------------

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

**SEXTO.** Por auto de fecha 04 cuatro 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 13:00 trece 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, dándose cuenta del escrito de alegatos presentado por la parte actora, los que se ordena agregar a los autos para los efectos legales a que haya lugar. ---------------------------------

**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 cuanto a la existencia del acto impugnado, el actor se duele del estado de cuenta del impuesto predial del año 2018 dos mil dieciocho, y que corresponde al inmueble ubicado en calle Potrero del Cerro, número 306 trescientos seis, del fraccionamiento Bosques del Refugio, y adjunta el original del documento denominado “PREDIAL 2018”, del cual se desprende, para lo que nos ocupa, los siguientes datos: “IMPUESTO PREDIAL: $21,835.08 (veintiún mil ochocientos treinta y cinco pesos 08/100 moneda nacional); … HONORARIOS DE AVALÚOS $5,884.36 (cinco mil ochocientos ochenta y cuatro pesos 36/100 moneda nacional); …; y OTROS $12,456.70 (doce mil cuatrocientos cincuenta y seis pesos 70/100 moneda nacional)”. --------------------

Cabe señalar que si bien es cierto dicho documento no contiene firma alguna de la autoridad emisora, es un hecho notorio en términos del artículo 55 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, que el Municipio de León, a través de la Tesorería Municipal y sus dependencias emite dicho documento, a principios de cada ejercicio fiscal, con la finalidad de dar a conocer a los contribuyentes el importe que por concepto de impuesto predial se generó para dicho año, así como de facilitar la recepción de su pago. Por lo anterior, y considerando que la demandada, no objeto dicho documento, ni su contenido, con fundamento en lo establecido por los artículos 117, 121 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se le otorga pleno valor probatorio. ------------------------------------------------------------------

En ese sentido, y considerando lo argumentado por el actor, se aprecia que este se duele, del crédito fiscal contenido en el estado de cuenta antes descrito, en tal sentido, dicho acto queda debidamente acreditado con la existencia del estado de cuenta “PREDIAL 2018”. --------------------------------------

Así mismo, también impugna el avalúo practicado al inmueble origen del impuesto predial de fecha 26 veintiséis de octubre del año 2017 dos mil diecisiete. ---------------------------------------------------------------------------------------------

Dicho acto se acredita con la copia certificada, aportada por la autoridad demandada, de la notificación de fecha 16 dieciséis de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, de los resultados del avalúo, así como del avalúo de fecha 26 veintiséis de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, los documentos anteriores merecen pleno valor probatorio, al dar fe de la existencia de su original, conforme a lo dispuesto por los artículos 117, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

En virtud de lo expuesto, es que se acredita la existencia de los actos impugnados en la presente causa administrativa. --------------------------------------

**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 refiere que se actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, fracción I y VI bajo el argumento de que no existe acto emitido por dicha autoridad. --------------------------------------------------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, el Tesorero Municipal omite manifestar por qué a su juicio resultan aplicables las causales de improcedencia contenidas en las fracciones I y VI ya que solo señala que no existe acto que haya emitido, en ese sentido únicamente se puede considerar que invoca la causal de improcedencia prevista en la fracción VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, además precisa que no obra en el sumario alguna declaración unilateral de voluntad de su parte. ----------------------------------------------------------------------------

Causal de improcedencia dispuesta en la fracción VI del referido artículo, a juicio de quien resuelve no se actualiza, conforme a lo dispuesto por el artículo 251 fracción II, inciso a) del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, mismo que establece: ---------------------------------------------------------------------------------------------

ARTÍCULO 251. Sólo podrán intervenir […]

[…]

II. Tendrán el carácter de demandado:

a) Las autoridades que dicten, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar el acto o la resolución impugnada; y

[…]

De acuerdo al transcrito numeral, para efectos del proceso administrativo, el carácter de autoridad demandada debe observarse desde un punto de vista formal, es decir, atendiendo a la naturaleza de la autoridad a la que se imputa la emisión del acto combatido. --------------------------------------------

Dicho de modo diverso, para determinar si a una entidad administrativa puede reclamársele el cumplimiento de cierta pretensión en el proceso administrativo, debe observarse si dicho ente materialmente ordenó, intentó ejecutar o ejecutó el acto combatido; habida cuenta de que el carácter de autoridad demandada para los efectos de la procedencia del proceso administrativo, no deriva de la imputación que de cierto acto le atribuye el actor a determinada entidad administrativa, sino de la posibilidad real de que ésta lo haya emitido. -----------------------------------------------------------------------------

En el presente asunto, el Tesorero Municipal niega haber emitido algún acto y refiere que no obra en el sumario alguna declaración unilateral de voluntad por parte del Tesorero Municipal. -----------------------------------------------

Al respecto es preciso señalar que el actor impugna el crédito fiscal contenido por concepto de impuesto predial para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho y el avalúo realizado al inmueble de su propiedad con cuenta predial 01AA75429001 (cero uno letras A A siete cinco cuatro dos nueve cero cero uno), por lo que resulta importante invocar lo dispuesto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. -------------------------------------------------

**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.

**reformado P.O. 26-12-1997**

La valuación se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y se formulará en las formas oficiales expedidas para tales efectos, aplicando los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmentela ley de ingresos para cada Municipio.

**Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

Luego entonces, de acuerdo con la normatividad anterior, la modificación del valor fiscal a los inmuebles, se debe llevar a cabo mediante avalúo, cuya práctica deberá ser ordenada por escrito por la Tesorería Municipal, en razón de ello, en el presente caso, resultaba necesario que la demandada desvirtuara la presunción que se tiene respecto a que dicha autoridad, en su carácter de Tesorero Municipal, ordeno el avalúo que modificó el valor fiscal del inmueble propiedad del actor. -----------------------------------------

Por lo antes expuesto, se llega a la conclusión de que no se actualiza la causal de improcedencia invocada por la demandada. ---------------------------------

Por otra parte, la Directora de Impuestos Inmobiliarios y el Director de Catastro, mencionan que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción IV del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que la parte actora tuvo conocimiento previo de que se había modificado el valor fiscal al inmueble de su propiedad, según consta en la notificación. --------------------------------------------

Respecto de lo anterior, la demandada adjunta a su escrito de contestación a la demanda en copia certificada la notificación de fecha 16 dieciséis de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, en la cual se notifica el nuevo valor fiscal del inmueble con cuenta predial 01 AA75429 001 (cero uno letras A A siete cinco cuatro dos nueve cero cero uno), y de dicho documento se desprende como fecha de notificación el 07 siete de diciembre del año 2017 dos mil diecisiete, sin embargo, dicha notificación no puede tenerse como legalmente realizada, ello en virtud de que no fue realizada en términos del artículo 81 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

**Artículo** **81.** Cuando la notificación se efectúe personalmente, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, a falta de ambos el notificador, cerciorado de ser el domicilio designado o establecido por la Ley para efectos fiscales dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio, para que se le espere a una hora fija del día siguiente.

Si la persona citada o su representante legal no atendieran el citatorio, se practicará la diligencia con quien se encuentre en el domicilio o en su defecto con su vecino.

En el momento de la notificación se entregará al notificado o a la persona con quien se entenderá la diligencia, copia del documento a que se refiere la notificación.

De las diligencias en que conste la notificación o cita, el notificador levantará acta circunstanciada, por escrito.

En efecto, la notificación del nuevo valor fiscal del inmueble propiedad del actor, debió de llevarse a cabo con el interesado o su representante legal, y a falta de ambos, dicha notificación se puede llevar a cabo con cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio, lo anterior, previo cercioramiento de ser el domicilio del particular a notificar. -------------------------

Ahora bien, la demandada omite aportar el acta circunstanciada mediante la cual el notificador se cercioró del domicilio del actor, que éste o su representante no se encontraban, que previo citatorio, al no encontrar al particular, llevo a cabo la notificación con la persona que precisa en el documento. -------------------------------------------------------------------------------------------

En virtud de lo antes expuesto y considerando que la notificación no fue realizada conforme a lo expuesto, y el actor se ostenta sabedor de los actos impugnados el día 12 doce de enero del año 2018 dos mil dieciocho, y esto no fue desvirtuado por las demandadas, se determina que no se actualiza la causal de improcedencia por ellas invocada. ----------------------------------------------

Luego entonces, y al no actualizarse ninguna otra causal de improcedencia y considerando que esta juzgadora de oficio no determina la actualización de alguna otra causal prevista en el citado artículo 261, pasamos al estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda; no sin antes fijar los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. ---

**CUARTO.** En cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, este Juzgado procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo.

Bajo tal contexto, se desprende que el actor es propietario del inmueble registrado con la cuenta predial número 01AA75429001 (cero uno Letra A A siete cinco cuatro dos nueve cero cero uno), mismo que se ubica en calle Potrero del Cerro, número 306 trescientos seis, del fraccionamiento Bosques del Refugio, que en fecha 12 doce de enero del año 2018 dos mil dieciocho, le fue notificado la cantidad adeudada por concepto de impuesto predial para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho. -------------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, el actor considera que aumentó el impuesto predial de acuerdo con lo que venía pagando, y niega lisa y llanamente la existencia y conocimiento del algún avalúo, notificado y realizado conforme a la legislación para la materia. -----------------------------------------------------------------

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del avalúo y determinación del impuesto predial (crédito fiscal), realizado al inmueble de su propiedad con cuenta predial número 01AA75429001 (cero uno letras A A siete cinco cuatro dos nueve cero cero uno).

**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 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”.

Ahora bien, la parte actora argumenta en su ÚNICO concepto de impugnación, lo siguiente: ----------------------------------------------------------------------

PRIMERO. Del estado de cuenta de Predial con número 01AA75429001 emitido por la tesorería municipal notificado el día 15 de enero de 2018, del que se desprende un incremento al impuesto predial, derivado de un supuesto avalúo lesiona mis derechos […]

[…]

De lo transcrito anteriormente, se hace notar un evidente agravio en mi perjuicio realizado por la autoridad demandada, toda vez que ésta determinó de manera arbitraria el cambio del valor fiscal del inmueble de mi propiedad sin motivo alguno, YA QUE DEL ÚLTIMO AVALÚO PRACTICADO Y QUE ME FUE LEGALMENTE NOTIFICADO, NO EXISTE MODIFICACIÓN ALGUNA y en ningún momento fue manifestado por mi parte algún cambio o variación respecto al inmueble en cuestión, y al no haber existido modificación en los factores anteriores […] el único motivo por el cual presume la realización por parte de las autoridades demandadas de un avalúo del cual nunca tuve conocimiento por no haberse seguido las formalidades esenciales del procedimiento, ya que al pedir un aclaración en la oficia correspondiente, me enteré de un aumento conforme al avalúo y año anterior en el valor fiscal del inmueble de mi propiedad.

[…]

Manifiesto lo anterior, pues niego lisa y llanamente que se me haya notificado mediante una Orden de Valuación o cualquier movimiento en fechas pasadas, o bien que personal de tesorería municipal haya acudido a mi domicilio a realizar algún avalúo, pues nunca se hizo de mi conocimiento, violando con ello los preceptos que se señalan como infringidos. […]

Desconociendo cual haya sido el motivo y su fundamento para incrementar el valor fiscal del inmueble de mi propiedad, puesto que hasta la fecha no se han realizado requerimientos que conforme a las reglas del procedimiento estipulado en la ley de la materia se me haya hecho saber, pues solamente la autoridad municipal mediante un Estado de Cuenta de cobro de predial hace constar un impuesto por la cantidad total […]

En ese sentido, los actos de autoridad a los que me refiero resultan violatorios de mis derechos. Por otro lado, no debe pasar inadvertido para su Señoría que se vulnera el precepto legal que se comenta en este punto, pues la autoridad municipal al parecer elabora una valuación a mi propiedad y jamás me notifica los resultados de dicho avalúo, previo a la determinación del crédito fiscal y exigencia de pago que ahora se formula […]

Por su parte, el Tesorero Municipal manifiesta que el avalúo fue practicado por perito en la materia, de conformidad al aviso de terminación de obra de fecha 12 doce de enero del año 2017 dos mil diecisiete, emitida por el director de zona de la Dirección de Desarrollo Urbano. --------------------------------

La Directora de Impuestos Inmobiliarios manifiesta que tiene la atribución de determinar y liquidar las contribuciones a la propiedad inmobiliaria, así como capturar el alta de las terminaciones de obras, aclaraciones de valor aperturas de cuenta; por lo que dio a la tarea de determinar en base a avalúo por terminación de obra, continúa señalando que la parte actora al ser propietaria de un bien inmueble está obligado al pago del impuesto predial. ----------------------------------------------------------------------------------

El Director de Catastro refiere que tiene la atribución de actualizar el padrón catastral, capturar el alta de las terminaciones de obras, aclaraciones de valor y aperturas de cuenta, y se dio a la tarea de autorizar el avalúo con motivo de terminación de obra. ----------------------------------------------------------------

Una vez analizados lo expuesto por el actor, se arriba a la conclusión que resulta FUNDADO y suficiente para decretar la nulidad de los actos impugnados; lo anterior, con base en lo siguiente: --------------------------------------

La Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, dispone respecto al procedimiento para llevar a cabo la modificación del valor fiscal de inmuebles por parte de la Tesorería Municipal, lo siguiente: ----------

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

Mediante el valor manifestado por los contribuyentes de sus inmuebles, aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones que anualmente establezca la ley de ingresos para cada Municipio;

**Fracción reformada P.O. 22-11-2019**

Por avalúo practicado por peritoscertificadosy autorizados por la Tesorería Municipal; y en tanto son valuados, el valor con que se encuentren registrados;

**Fracción reformada P.O. 22-11-2019**

Por avalúo realizado por peritoscertificados y autorizados por la Tesorería Municipal, usando medios o técnicas fotogramétricas.

**Fracción reformada P.O. 22-11-2019**

Cuando se trate de vivienda de interés social o popular, en los términos del artículo 462 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la base para el pago de éste impuesto será el setenta por ciento del valor que resulte de la aplicación de la tabla de valores que establezca anualmente la ley de ingresos para cada Municipio,siempre y cuando se trate de la única propiedad o posesión del contribuyente.

**Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

Tratándose de los inmuebles en los que se presten el servicio de educación de tipo medio-superior o superior, a que se refiere el artículo 164 inciso A de esta Ley, la base será el 25% del valor que resulte de la aplicación de la tabla de valores que establezca anualmente la ley de ingresos para cada Municipio.

**Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

**Artículo** **166.** Los sujetos de este impuesto están obligadosa dar avisoa la Tesorería Municipal correspondiente de:

**Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

El valor manifestado de sus inmuebles;

La terminación de nuevas construcciones, reconstrucciones o la ampliación de construcciones ya existentes;

La división, fusión o demolición de inmuebles;

Cualquier modificación que altere el valor fiscal de los inmuebles o los datos de su empadronamiento.

Los avisos correspondientes deberán presentarse en las formas oficiales establecidas por la Tesorería Municipal, acompañando a estas los documentos que en ellas se requieran, dentro de los quince días siguientes a la fecha del acto o contrato que la motive.

**Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

**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. 25-12-1990**

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.Cuando el contribuyente cubra de manera bimestral el impuesto predial y la autoridad municipal ordene la práctica de un avalúo, una vez determinado el valor que arroje el último y este sea notificado, los pagos posteriores serán cubiertos conforme al nuevo valor fiscal.

**Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

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. 26-12-1997**

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. 22-12-2000**

**Artículo** **172.** En el caso de terminación de construcción, reconstrucción o ampliación, se ordenará la valuación, para fijar la base gravable del inmueble, la cual entrará en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se hubiere notificado al contribuyente los resultados del avalúo y la determinación del impuesto correspondiente, en tanto, se tributará provisionalmente con base en el valor estimado por el propietario del inmueble.

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

Los resultados del avalúo y la determinación del impuesto deberán notificarse al contribuyente, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes.

**Párrafo reformado P.O. 26-12-1997**

La valuación se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y se formulará en las formas oficiales expedidas para tales efectos, aplicando los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmentela ley de ingresos para cada Municipio.

**Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

**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. 26-12-1997**

Si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección del perito designado para efectuar la valuación, éste lo hará constar en acta circunstanciada firmada por él y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes.

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

**Artículo** **178.** Los derechos por la práctica de avalúos serán cubiertos de acuerdo con las cuotas que se establezcan anualmente en las leyes de ingresos para los municipios del estado de Guanajuato, en los casos siguientes:

**Párrafo reformado P.O. 25-09-2015**

No se haya aprobado el presentado, para determinar la base del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles;

**Fracción reformada P.O. 25-09-2015**

Medie solicitud del interesado;

Se realicen construcciones o mejoras; y

Existan inmuebles ocultos a la acción fiscal.

Haciendo una interpretación a los artículos en cita, podemos destacar en principio, que la base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se puede determinar por el valor manifestado por los contribuyentes, por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal o por peritos autorizados por la misma; asimismo, que los contribuyentes están obligados a manifestar a la Tesorería, entre otras cuestiones, la terminación de nuevas construcciones, reconstrucciones o la ampliación de construcciones ya existentes. ----------------------------------------------

Por otro lado, se establece que el valor fiscal de los inmuebles, sólo podrá ser modificado, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes o por avalúo practicado por la Tesorería Municipal. -------------

Además de lo anterior, las normas jurídicas transcritas disponen que en caso de terminación de construcción, reconstrucción o ampliación, se ordenará la valuación, para fijar la base gravable del inmueble, la cual entrará en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se hubiere notificado al contribuyente los resultados del avalúo y la determinación del impuesto correspondiente, en tanto, se tributará provisionalmente con base en el valor estimado por el propietario del inmueble. De igual manera se establece que la práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito y será practicada por los peritos que se designen para ese efecto, que 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. ----------------------------------------------------

Ahora bien, en la práctica de los avalúos los peritos de la Tesorería Municipal deberán presentarse en hora y día hábiles en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva, y se identificarán con la documentación correspondiente, 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 tal caso, la valuación se hará con base en los elementos de que se disponga.--------------------------------------------

Los derechos por la práctica de avalúos serán cubiertos de acuerdo con las cuotas que se establezcan anualmente en las leyes de ingresos para los municipios del estado de Guanajuato, en los casos, entre otros, se realicen construcciones o mejoras. ------------------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, en el presente caso las demandadas señalan que el avalúo de fecha 26 veintiséis de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, realizado al inmueble ubicado en calle Potrero del Cerro número 306 trescientos seis, de la colonia Bosques del Refugio, fue realizado con motivo de la terminación de obra, y adjuntan copia certificada del documento denominado “Autorización de uso y ocupación”, emitido por el Director de Zona de la Dirección de Desarrollo Urbano, relativo al aviso de terminación de obra del inmueble antes mencionado, propiedad de la parte actora en la presente causa administrativa, el documento anterior, merece pleno valor probatorio al no ser objetado por la parte actora en cuanto a su contenido ni alcance legal, de conformidad con los artículos 117, 121 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -------

No obstante, la parte actora se duele del incremento al impuesto predial, que éste se determinó de manera arbitraria, que en ningún momento fue manifestado por su parte algún cambio o variación respecto al inmueble en cuestión, que nunca tuvo conocimiento de algún avalúo por no haberse seguido las formalidades esenciales del procedimiento, y niega lisa y llanamente que se me haya notificado mediante una Orden de Valuación, que personal de tesorería municipal haya acudido a su domicilio a realizar algún avalúo, y que desconoce el motivo y su fundamento para incrementar el valor fiscal del inmueble de su propiedad. ----------------------------------------------------------------------

En el presente caso, se desprende que fue modificado el valor fiscal del inmueble propiedad de la parte actora, mediante avalúo, sin embargo, la demandada omitió adjuntar las constancias para acreditar que el avalúo se llevó a cabo conforme al procedimiento señalado en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. -------------------------------------------------

En efecto, si bien es cierto de acuerdo a lo establecido en la Ley de Hacienda, es obligación de todo contribuyente, manifestar a la Tesorería, entre otras cuestiones la terminación de nuevas construcciones, reconstrucciones o la ampliación de construcciones ya existentes, supuesto que se actualiza en el presente caso, en tal sentido la misma Ley de Hacienda menciona que en tal caso, se ordenará la valuación, para fijar la base gravable del inmueble. --------

Por otro lado, se establece que para la práctica de los avalúos ordenados por la Tesorería 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 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, procedimiento que NO se acredito haber llevado en el presente caso, ya que la demandada fue omisa en aportar los documentos que así lo justificaran, así como omitió hacer llegar las constancias que permitan verificar a esta Juzgadora que los resultados de avalúo que modificó el valor fiscal del inmueble propiedad de la actora, fueron notificados a la parte actora, para que ésta pudiera realizar las manifestaciones y aclaraciones que considera convenientes. --------------------------------------------------------------------------

Por lo anterior, al resultar fundados los conceptos de impugnación en estudio, y al no llevar a cabo el procedimiento establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, para modificar el valor fiscal del inmueble propiedad de la parte actora con número de cuenta predial 01AA75429001 (cero uno Letra A A siete cinco dos nueve cero cero uno), con sustento en lo dispuesto por los artículos 300, fracción II, y 302, fracciones II y IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, procede decretar la **nulidad** del avalúo de fecha 26 veintiséis de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, y por ende, por ser fruto de actos viciados, también la **nulidad** de la determinación del impuesto predial realizado con base en dicho valor fiscal. ----------------------------

**SEXTO.** Con relación a las pretensiones, el actor solicita:

1. *Solicito con fundamento en los artículos 255 […] se decrete la nulidad total de los actos impugnados al ser ilegales atento a los argumentos jurídicos contenidos en los conceptos de impugnación […]*
2. *Solicito con fundamento en los artículos 255 […] se reconozca mi derecho amparado en las normas jurídicas mencionadas, y de las que se desprende mi derecho a que se cumplan las formalidades del procedimiento administrativo, como lo es el fundar y motivar todo acto de autoridad.*
3. *De igual manera se reconozca mi derecho contemplado en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, y demás relativos a la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato a fin de que se respeten las formalidades legales que se tienen contempladas para la práctica de los avalúos de inmuebles, movimientos o modificaciones para que se respete la legalidad con la que deben ser emitidos los actos de autoridad.*
4. *Se me reconozca el derecho a pagar el impuesto predial como lo venía pagando antes de que la demandada realizara la ilegal modificación en base a un supuesto e ilegal movimiento y de conformidad con lo establecido en el último avalúo legalmente practicado y notificado y no en el acto ilegal en el que se están sustentando para el cálculo contenido en el estado de cuenta que he referido como anexo 2.*
5. *En el mismo tenor que el punto anterior, adjunto el Recibo de Pago de Impuesto Predial de los periodos 2015, 2016 y 2017 de fecha 19 de enero de 2017, mismo que adjunto como ANEXO 3 para que se me reconozca el derecho a pagar el impuesto predial como lo venía pagando.*

Considerando la nulidad decretada de la modificación del valor fiscal del inmueble y determinación del impuesto predial, se consideran satisfechas las pretensiones señaladas con los incisos a), b), y c). ---------------------------------------

Por otro lado, considerando el contenido del artículo 172 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato que a la letra reza: --

En el caso de terminación de construcción, reconstrucción o ampliación, se ordenará la valuación, para fijar la base gravable del inmueble, la cual entrará en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se hubiere notificado al contribuyente los resultados del avalúo y la determinación del impuesto correspondiente, en tanto, se tributará provisionalmente con base en el valor estimado por el propietario del inmueble.

En tal sentido, se le reconoce el derecho a la parte actora a que se le determine provisionalmente el impuesto predial con base en el último valor fiscal registrado por la demandada; es decir, el previo al arrojado por el avalúo declarado nulo en la presente causa, lo anterior, en tanto la demandada lleva a cabo el procedimiento a efecto de fijar la base gravable al inmueble y notifica los resultados del avalúo en términos del mencionado artículo de la Ley de la materia. -----------------------------------------------------------------------------------------------

Con relación a la pretensión del actor, consistente en pagar el impuesto predial conforme a los ejercicios 2015 dos mil quince, 2016 dos mil dieciséis y 2017 dos mil diecisiete, se precisa que el impuesto predial, se determinará en términos del párrafo que antecede, es decir con el valor fiscal registrado, previo al arrojado por avalúo declarado nulo en la presente causa. -------------------------

Por lo expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 287, 298, 299, 300, fracción II y V 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** del valúo de fecha 26 veintiséis de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, realizado al inmueble con cuenta predial número 01AA75429001 (cero uno Letra A A siete cinco cuatro dos nueve cero cero uno), ubicado en calle Potrero del Cerro, número 306 trescientos seis, de la colonia Bosques del Refugio; así como la nulidad de la determinación del impuesto predial determinado con base en dicho valor; lo anterior, con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Quinto de esta sentencia. ----------------------------------------------------

**CUARTO.** Se reconoce el derecho de la accionante, a efecto de que el cálculo del impuesto predial, se realice conforme al último valor registrado, previo al declarado nulo, hasta en tanto se lleva a cabo el avalúo por la autoridad demandada, lo anterior, de acuerdo a las consideraciones lógicas y jurídicas expuestas en el Considerando Sexto 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. ---