León, Guanajuato, a 30 treinta de enero del año 2020 dos mil veinte. ---

**V I S T O** para resolver el expediente número **0402/3erJAM/2018-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por la ciudadana (…)**.**

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

*“… vengo a solicitar la nulidad del incremento desproporcional e inequitativo del impuesto predial por el ejercicio fiscal 2018, derivado del avalúo de fecha 09/06/2017 por el que mi representada ejerció el derecho de aclaración y el oficio TML/DGI/DC/2390/2018 de fecha 25 de enero de 2018, con el que se resuelve el escrito de aclaración de mi representada…”*

Como autoridades demandadas señala al Tesorero Municipal y Director de Catastro, ambos de este municipio de León, Guanajuato. ------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 09 nueve de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, a la parte actora se le admitió a trámite la demanda y se ordena correr traslado a las autoridades demandadas, se le admiten las pruebas documentales que ofrece en su escrito de demanda, mismas que por su naturaleza en ese momento se tienen por desahogadas, así como la presuncional legal y humana en lo que le beneficie. ------------------------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 11 once de abril del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a las autoridades demandadas, por contestando en tiempo y forma legal la demanda, en los términos precisados en su escrito de cuenta, se les tiene por ofreciendo las documentales admitidas a la parte actora, así como las que adjuntan a su escrito de contestación, mismas que en ese momento se tienen por desahogadas. ---------------------------------------------------

Se requiere al Director de Catastro, para que dentro del término de 5 cinco días hábiles, ofrezca como prueba de su parte, si así conviene a sus intereses legales, la documental que acompaña a su escrito de contestación, consistente en copia simple del oficio TML/DGI/DC/2390/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho, indicando la relación que guarda con los hechos, apercibido que de cumplir con el requerimiento, no se admitirá. --------------------------------------------

Se concede a la parte actora el término de 07 siete días para que amplié su demanda. -----------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Por acuerdo de fecha 25 veinticinco de abril del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene al Director de Catastro, por no dando cumplimiento al requerimiento formulado, por lo que se aplica el apercibimiento y se tiene por no admitida la documental consistente en el oficio solicitado. -----------------------

Se requiere a la actora para que dentro del término de 5 cinco días hábiles, complete su escrito de ampliación de demanda en los siguientes términos: ---------------------------------------------------------------------------------------------

1. Deberá de exhibir 01 un juego adicional de su escrito de ampliación de demanda. ---------------------------------------------------------------------------
2. Conforme a lo anterior deberá presentar su escrito de cumplimiento, y sus copias, para estar en condiciones de correr traslado para las autoridades que señala como demandadas y para el original y duplicado respectivamente. -------------------------------------------------------

Se le apercibe a la parte promovente que para el caso de no dar cumplimiento se le tendrá por no presentada su ampliación. -----------------------

**QUINTO.** Por acuerdo de fecha 03 tres de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la promovente por cumpliendo el requerimiento, y se le tiene por ampliando en tiempo y forma su demanda, se le admite la prueba documental que ofrece en su escrito de ampliación a la demanda misma que se tiene por desahogada por su especial naturaleza. ---------------------------------------

Se ordena correr traslado a las autoridades demandadas, para que den contestación a la ampliación a la demanda. -----------------------------------------------

**SEXTO.** Por auto de fecha 17 diecisiete de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, se regulariza el proceso para el solo efecto de tener a la demandada por admitida del oficio TML/DGI/DC/2390/2018 (Letra T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho. ----

**SÉPTIMO.** Mediante proveído de fecha 21 veintiuno de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a las autoridades demandadas por contestando en tiempo y forma legal la ampliación a la demanda; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. -----------------------------------------

**OCTAVO.** Mediante proveído de fecha 12 doce de junio del año 2018 dos mil dieciocho, no se acuerda de conformidad a lo solicitado por la parte actora, por no ser el momento procesal oportuno para formular alegatos. -----------------

**NOVENO.** El día 28 veintiocho de junio del año 2018 dos mil dieciocho, a las 14:00 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, por lo que en este momento se procede a emitir la presente sentencia. -------------------

**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.** Con relación al acto impugnado la parte actora señala el aumento desproporcional e inequitativo del impuesto predial por el ejercicio 2018 dos mil dieciocho, derivado del avalúo de fecha 09 nueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete, y el oficio TML/DGI/DC/2390/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho. ---------------------------------------------------------------------------------------------

Los actos impugnados la parte actora los acredita con el original del avalúo de fecha 09 nueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete, que corresponde a la cuenta predial 01 AA89656001 (cero uno letras A A ocho nueve seis cinco seis cero cero uno); copia simple del oficio TML/DGI/DC/2390/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho, emitido por el Director de Catastro Municipal, Estado de Cuenta Predial 2013, estado de cuenta predial (pago individual) y copia certificada del recibo número AA7369629 (Letras A y A siete tres seis nueve seis dos nueve), de fecha 22 veintidós de enero del año 2018 dos mil dieciocho, relativo al pago del impuesto predial por el periodo 2018 dos mil dieciocho, por la cantidad de $46,343.10 (cuarenta y seis mil trescientos cuarenta y tres pesos 10/100 moneda nacional). -------------------------

**TERCERO.** Por ser de **orden público** y, por ende, de examen de oficio, ya que constituye un presupuesto procesal, quien juzga procede a analizar la personalidad con la que concurre el actor en el presente proceso. ------------------

En tal sentido, la ciudadana (…) promovió el presente proceso administrativo, con el carácter de apoderada (…); lo que acredita con la copia certificada de la escritura pública (…) -----------

**CUARTO.** Que conforme a lo dispuesto por el artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por tratarse de cuestiones de orden público, previamente al estudio del fondo del proceso, se procede al análisis de las causales de improcedencia previstas en este artículo. --------------------------------------------------

La autoridad demandada, Tesorero Municipal, en el capítulo de causas de improcedencia y sobreseimiento de la demanda, aduce que se actualizan las causales establecidas en las fracciones I, IV y VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y menciona que no afecta la esfera jurídica de la parte actora, además que, de las constancias de autos, no obra acto emitido a dicha autoridad. --------------------------------------------------------------------------------------------

Causales de improcedencia que no se actualizan, respecto a la fracción I, del mencionado artículo 261, del Código de la materia, toda vez que el interés jurídico no es una condición de la autoridad en la emisión del acto, sino la situación jurídica del promovente, por la cual legitima su actuar para demandar, justificando afectación en su perjuicio de un derecho subjetivo, por tanto, el argumento de la autoridad carece de todo sentido. -------------------------

Por otra parte, de constancias procesales se desprende que el acto impugnado, oficio número TML/DGI/DC/2390/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho, y la determinación y cobro por concepto de impuesto predial para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, actos que al estar dirigidos al justiciable por ese solo hecho es que acredita su interés jurídico en el proceso, dejando intocado el interés jurídico en la causa, pues precisamente es materia del análisis posterior dentro de la presente resolución. ------------------------------------------------

Por otro lado, ambas autoridades demandadas hacen valer la causal de improcedencia prevista en la fracción IV, del ya referido artículo 261, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, que establece: ---------------

*“****Artículo 261.*** *El proceso administrativo es improcedente contra actos o resoluciones:*

*…*

***IV.*** *Respecto de los cuales hubiere consentimiento expreso o tácito, entendiendo que se da este último únicamente cuando no se promovió el proceso administrativo ante el Tribunal o los Juzgados, en los plazos que señala este Código;”. ------------------------------*

Sin embargo, la autoridad no hace mención del porqué de su señalamiento; además, de autos se desprende que la parte actora se ostenta sabedora del oficio impugnado el día 13 trece de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, sin que obre en el expediente constancia que acredite lo contrario, ahora bien, si la presente demanda fue presentada el 06 seis de marzo del mismo año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora se encontraba dentro del término previsto en el artículo 263 del Código de la materia, para presentar su demanda, por lo que no se actualiza dicha causal. --------------------------------------

El primer párrafo del artículo 263 del mismo ordenamiento, dispone: ---

*“****Artículo******263.*** *La demanda deberá formularse por escrito y presentarse ante el Tribunal o Juzgado respectivo dentro de los treinta días siguientes a aquél en que haya surtido efectos la notificación del acto o resolución impugnado o a aquél en que se haya ostentado sabedor de su contenido o de su ejecución, con las excepciones siguientes:”.*

Además de lo anterior, la demandada también hace valer como causal de improcedencia la prevista en la fracción VI del mencionado artículo 261, relativa a la inexistencia de los actos impugnados, causal que no resulta procedente al desprenderse de autos la existencia de los actos impugnados, esto es el oficio TML/DGI/DC/2390/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho, de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho), así como el avaluo e incremento del monto por concepto de impuesto predial, para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, correspondiente al inmueble con cuenta predial 01 AA89656001 (cero uno letras A A ocho nueve seis cinco seis cero cero uno), esto derivado del avalúo realizado a dicho predio. ---------------------------------------

Finalmente, del análisis de oficio a las constancias procesales, se advierte que no se actualiza ninguna otra causal de improcedencia de las previstas en el citado artículo 261, ni de sobreseimiento referidas en el artículo 262 del mismo ordenamiento, por ende, lo procedente es entrar al estudio de los conceptos de impugnación expresados en la demanda; no sin antes fijar los puntos controvertidos en la presente causa administrativa. -------------------------

**QUINTO.** 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.

Considerando las documentales aportadas por la actora y lo señalado en su escrito de demanda, se desprenden los siguientes antecedentes: ---------------

PRIMERO. El 24 veinticuatro de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, le fue notificada a la parte actora la orden de valuación, respecto a su predio ubicado en calle Del Obrero, número 503 quinientos tres, colonia Industrial Julián de Obregón, de esta ciudad, (aunque el actor en su escrito de demanda señala el numero 420 cuatrocientos veinte), con cuenta predial 01AA89656001 (cero uno letras AA ocho nueve seis cinco seis cero cero uno) y el 27 veintisiete de julio del mismo año 2017 dos mil diecisiete, le fue notificado los resultados de dicho avalúo. ----------------------------------------------------------------------------------------

SEGUNDO. EL día 03 tres de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, la parte actora presenta aclaración respecto a los resultados del avalúo (valor fiscal), manifestando su inconformidad, en contra del valor fiscal fijado al inmueble de su propiedad, documento éste último que NO obra en el sumario. ------------------------------------------------------------

TERCERO. El día 22 veintidós de enero del año 2018 dos mil dieciocho, la actora realiza el pago por concepto del impuesto predial en cantidad de $46,343.10 (cuarenta y seis mil trescientos cuarenta y tres pesos 10/100 moneda nacional), correspondiente al ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho. -------------------------------------------------------------------------

CUARTO. El día 13 trece de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora se ostenta sabedora del oficio TML/DGI/DC/2390/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho, suscrito por el Director de Catastro, mediante el cual se le da contestación al escrito de aclaración presentado por la parte actora. ------------------------------------

QUINTO. En fecha 06 seis de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, es presentada la demanda señalando como actos impugnados el oficio TML/DGI/DC/2390/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho, así como el incremento al valor fiscal respecto al inmueble de su propiedad para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, derivado del avalúo de fecha 09 nueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete. -------

Luego entonces, la litis en la presente causa se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del oficio número TML/DGI/DC/2390/2018 (Letra T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho, suscrito por el entonces Director de Catastro, de este municipio de León, Guanajuato, así como el aumento al valor fiscal al inmueble con cuenta predial 01AA89656001 (cero uno letras AA ocho nueve seis cinco seis cero cero uno), para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, esto con motivo del avalúo de fecha 09 nueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete. -

**SEXTO.** Una vez señalada la litis de la presente causa, se procede al análisis de los conceptos de impugnación. -------------------------------------------------

En tal sentido, el estudio de los conceptos de impugnación que hace valer el impetrante se realizará sin que sea necesaria su transcripción, en tanto que ello no constituye un requisito indispensable a efecto de cumplir con el principio de congruencia y exhaustividad de las sentencias, tal como lo refiere la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 2a./J. 58/2010, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta tomo XXXI, mayo de 2010, novena época, página 830 que precisa: -----------------------------------------------------------------------------------------

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Cabe señalar que quien resuelve llevará a cabo el análisis de los conceptos de impugnación de manera diversa al planteado, sin que ello implique que no se realice un análisis exhaustivo a los mismos, en razón de obtener el agravio legítimo de la parte actora. En ese sentido se procede al estudio del SEGUNDO de los conceptos de impugnación. ----------------------------

*“SEGUNDO. Aplicación retroactiva de ley, como puede apreciarse, entre el acervo de leyes mencionadas causa especial preocupación la ilegalidad al mencionar los artículos de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato para el ejercicio fiscal 2017, ley que pierde el principio de generalidad que toda ley debe tener al aplicar los valores por metro cuadrado de los terrenos y de las construcciones y personalizarlos por tipo de uso y por colonia, al aplicar una ley que entra en vigor el 1 de enero de 2017 y es aplicable para dicho ejercicio, y pretende aplicarla a terrenos y construcciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha ley violando en consecuencia el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

*Falta de competencia del Director de Catastro Municipal pues aun que menciona en el oficio […] niego lisa y llanamente tenga facultades para resolver el escrito de aclaración de mi representada, […].”*

Por su parte el Tesorero Municipal, niega causar agravio alguno y el Director de Catastro da contestación al agravio primero y segundo y manifiesta que no la asiste razón ni derecho al actor y niega causarle agravio, ya que es obligación de los mexicanos contribuir al gasto público, de manera proporcional y equitativa. -----------------------------------------------------------------------------------------

Continúa manifestando, dicha demandada, que existe el procedimiento de valuación, mismo que se llevó a cabo cumpliendo todas y cada una de las formalidades que marca la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, que aplica la base gravable determinada por avalúo de fecha 09 nueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete, así mismo, hace mención a la tasa aplicada y hace referencia a como estableció la base gravable, es decir, el cálculo del valor de terreno, construcciones, y realiza una explicación de los parámetros tomados para cada uno de ellos y que arrojaron el valor fiscal al inmueble propiedad del actor de $22,005,269.72 (veintidós millones cinco mil doscientos sesenta y nueve pesos 72/100 moneda nacional). -------------------------

Luego entonces, la parte actora se duele respecto de la aplicación retroactiva de ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato para el ejercicio fiscal 2017, al entrar en vigor el 1 de enero de 2017, y es aplicable para dicho ejercicio, y que dicha ley se aplica a terrenos y construcciones construidas con anterioridad. ------------------------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, se resuelve que no le asiste la razón a dicha parte actora, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 162 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, la base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará, según la fracción segunda: ----------------------------------------------------------------------------------

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

En el mismo sentido los artículos 168 y 176, del mismo ordenamiento legal establecen: ------------------------------------------------------------------------------------

**Artículo** **168.** El valor fiscal de los inmuebles, sólo podrá ser modificado, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes; cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras.

No habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, que tendrá vigencia por dos años, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique. En este caso no podrá exigirse al contribuyente que cubra las diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior.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.

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.

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.

**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.

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. (lo resaltado no es de origen)

De lo anterior se desprenden los requisitos para llevar a cabo los avalúos ordenados por la autoridad municipal, detallando que la valuación se llevará a cabo de manera separada para el terreno y la construcción en las formas oficiales y aplicando los valores que establece anualmente las leyes de ingresos para cada municipio, en ese sentido, resulta aplicable la Ley de Ingresos y los valores contenidos en ella, es decir, del ejercicio fiscal en que se realice el avalúo, en el caso en particular si el avalúo se llevó a cabo el día 09 nueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete, resulta aplicable la Ley de Ingresos correspondiente a dicho ejercicio fiscal 2017 dos mil diecisiete. ---------------------

Lo anterior, considerando además que en dicha Ley, la tabla de valores aplicables de construcción se clasifican atendiendo a su tipo, calidad, vida útil, así como elementos de construcción, asignándoles un valor monetario, así como aplicando un valor de depreciación, por tanto, no se le causa agravio al actor el hecho de que le sea aplicada la Ley de Ingresos del año 2017 dos mil diecisiete, a una construcción realizada en años anteriores, ya que, como se mencionó, existen factores que permiten asignar el valor que tiene dichas edificaciones atendiendo a su estado de conservación, calidad y vida útil. ------------------------

Por otro lado, la parte actora menciona que el Director de Catastro carece de competencia para resolver su escrito de aclaración formulado, respecto de lo anterior, resulta importante precisar que en el sumario no obra la solicitud de aclaración referida por dicha parte, en razón de ello y considerando que los argumentos vertidos por la parte actora van encaminados a impugnar el oficio por el cual el Director de Catastro responde sobre su inconformidad respecto del valor catastral asignado al inmueble de su propiedad, así como su desacuerdo con la superficie de construcción que actualmente tiene dicho predio y el plasmado en el avalúo realizado para determinar el valor fiscal. -----------------------------------------------------------------------

En tal sentido, y considerando que el Director de Catastro de conformidad al artículo 56 del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, establece las facultades de la Dirección de Catastro, entre las que encontramos: --------------------------------------

IV. Atender, informar y apoyar técnicamente a los peritos fiscales en cuanto a la práctica de avalúos que se le asignen, así como dar trámite a sus inconformidades;

En ese sentido, si la justiciable se inconformó en contra del valor catastral asignado al inmueble de su propiedad a través del avalúo de fecha 09 nueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete, en el que se asigna un valor de $22,005,269.72 (veintidós millones cinco mil doscientos sesenta y nueve 72/100 moneda nacional), por lo tanto, el Director de Catastro es competente para conocer de dicha inconformidad y en consecuencia resulta infundado el argumento vertido por el actor. ----------------------------------------------------------------

Ahora bien, en el TERCER concepto de impugnación la actora manifiesta que se le deja en estado de indefensión *“… al no notificárseme legalmente el oficio No. TML/DGI/DC/2390/2018 de fecha 25 de enero de 2018, además de no mencionar los medios de defensa a que tiene derecho mi representada…”*

Por su parte el Director de Catastro menciona que los actos de autoridad fueron legalmente notificados. -----------------------------------------------------------------

Dicho argumento resulta fundado pero INOPERANTE, en principio, considerando que aun y cuando el oficio que impugna no fue legalmente notificado, al tenérsele a la parte actora por impugnándolo en tiempo y forma legal con ello se ostentó sabedora de su contenido y en consecuencia la notificación se entiende por legalmente hecha, este argumento resulta también aplicable al señalamiento que hace la parte actora respecto a que en el documento impugnado no se le dio a conocer los medios de defensa a los que tiene derecho su representada, ya que no obstante dicha omisión, la demanda fue presentada en tiempo y forma. Lo anterior, se apoya en el criterio emitido por el Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato. -----

CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN FUNDADO, PERO INOPERANTE CUANDO SE ALEGA OMISIÓN DEL REQUISITO FORMAL CONTENIDO EN LA FRACCIÓN V DEL ARTÍCULO 138 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO Y JUSTICIA ADMINISTRATIVA PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO. Cuando la resolución impugnada incumple con el requisito de validez contenido en el artículo 138, fracción V, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; es decir, cuando no menciona los medios de defensa procedentes ni el plazo que tiene el ciudadano para recurrir ante la autoridad administrativa o promover el proceso ante la autoridad jurisdiccional, el concepto de impugnación es fundado, pero resulta inoperante cuando la parte actora acudió en tiempo y forma a impugnar ante este Tribunal, pues con su promoción convalidó la omisión de la demandada, por lo que a nada práctico llevaría ordenar una nulidad para el efecto de que ésta subsane la violación formal. Esto es así, pues el requisito formal tiene por objeto garantizar los derechos del ciudadano al acceso a la justicia, a la legítima defensa ante el actuar de una autoridad, y el de seguridad jurídica, a efecto de que pueda acudir ante la instancia administrativa o jurisdiccional a recurrir o impugnar el acto o resolución que haya considerado violatorio de sus derechos y afectado su interés jurídico; empero, estos derechos no se vulneran cuando la parte justiciable —a pesar del incumplimiento al respecto de la demandada— interpuso el medio de defensa a tiempo, en forma y ante autoridad competente.

(Expediente 1649/2ª Sala/15, sentencia del 2 de junio de 2016, \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, parte actora)

Ahora bien, en relación al CUARTO concepto de impugnación, la parte actora menciona: -----------------------------------------------------------------------------------

CUARTO. Violación al principio de proporcionalidad y equidad contendido en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos al pretender incrementar de manera desproporcional la base del impuesto predial.

Dicho agravio resulta INOPERANTE, ya que la parte actora no realiza razonamiento alguno, del porque a su juicio la demandada trasgrede el principio de proporcionalidad y equidad a que hace referencia, es decir, no ataca los fundamentos, ni argumentos dados por la autoridad demandada en el oficio impugnado. -------------------------------------------------------------------------------

Lo anterior, se apoya en el siguiente criterio, Núm. de Registro: 2011952, Segunda Sala, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 31, Junio de 2016, Tomo II, Libro 31, Junio de 2016, Tomo II: ----------------------

CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN FUNDADO, PERO INOPERANTE CUANDO SE ALEGA OMISIÓN DEL REQUISITO FORMAL CONTENIDO EN LA FRACCIÓN V DEL ARTÍCULO 138 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO Y JUSTICIA ADMINISTRATIVA PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO.

Cuando la resolución impugnada incumple con el requisito de validez contenido en el artículo 138, fracción V, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; es decir, cuando no menciona los medios de defensa procedentes ni el plazo que tiene el ciudadano para recurrir ante la autoridad administrativa o promover el proceso ante la autoridad jurisdiccional, el concepto de impugnación es fundado, pero resulta inoperante cuando la parte actora acudió en tiempo y forma a impugnar ante este Tribunal, pues con su promoción convalidó la omisión de la demandada, por lo que a nada práctico llevaría ordenar una nulidad para el efecto de que ésta subsane la violación formal. Esto es así, pues el requisito formal tiene por objeto garantizar los derechos del ciudadano al acceso a la justicia, a la legítima defensa ante el actuar de una autoridad, y el de seguridad jurídica, a efecto de que pueda acudir ante la instancia administrativa o jurisdiccional a recurrir o impugnar el acto o resolución que haya considerado violatorio de sus derechos y afectado su interés jurídico; empero, estos derechos no se vulneran cuando la parte justiciable —a pesar del incumplimiento al respecto de la demandada— interpuso el medio de defensa a tiempo, en forma y ante autoridad competente.

(Expediente 1649/2ª Sala/15, sentencia del 2 de junio de 2016, \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, parte actora)

Ahora bien, en el PRIMER concepto de impugnación la parte actora argumenta: ------------------------------------------------------------------------------------------

*PRIMERO. Falta de fundamento y motivación al cambiar el valor del inmueble sin que existieran las correspondientes causales, para llevar el valor del terreno y las construcciones de $17,549,612.28 (diecisiete millones quinientos cuarenta y nueve mil seiscientos doce pesos 28/100 M.N.) que era el valor total del inmueble para el ejercicio 2013 y siguientes, a la de a $22,005,289.72 (veintidós millones cinco mil doscientos ochenta y nueve pesos 72/100 M.N.), que es el que contiene el avalúo controvertido, y en su escrito de respuesta a la aclaración, también infundado menciona que existen nuevas construcciones lo cual es falso, pues precisamente la modificación del valor correspondiente al ejercicio 2013 se da por esa construcción y de ahí el alza del valor de la construcción…”*

*[…]*

*En consecuencia, el escrito de aclaración de mi representada estuvo perfectamente fundado y no fue resuelto de manera fundada y motivada, no se corrigió la medida ni el valor de las oficinas, pues la construcción de la bodega como ya lo aclaré se concluyó en el ejercicio 2013, a partir del cual se modificó el avalúo correspondiente, y se cubrió el impuesto predial de dichos ejercicios.*

*[…]*

*La serie de ilegalidades al aplicar a los valores del terreno y de las construcciones valores que no dan certeza tributaria ya que para determinar el valor de cualquiera de ellos, el terreno existen ocho factores mismos que no aclaran como se llegan a ellos y como se determina el porciento que aplican, en el caso de las construcciones […]*

*[…]*

*Lo mismo acontece con el factor de depreciación del que se hace mención en la página 227 de la misma ley, y que contiene elementos como la vida útil total, edad y un factor de calificación que no dan certeza jurídica y por tanto son inconstitucionales.*

*En consecuencia, debe declarase la nulidad del avalúo de fecha 09 de junio del 2018 y del oficio […] al carecer de fundamento y motivación y falta de certeza jurídica y por tanto son inconstitucionales.*

Concepto de impugnación que resulta parcialmente FUNDADO, de acuerdo a las siguientes consideraciones: --------------------------------------------------

El actor considera ilegal la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, Ejercicio Fiscal 2017 (dos mil diecisiete), al aplicar al terreno y construcciones, valores que considera, no dan certeza tributaria ya que para determinar el valor del terreno existen ocho factores mismos que no aclaran como se llegan a ellos y como se determina el porciento que aplican, y respecto al factor de depreciación contiene elementos como la vida útil total, edad y un factor de calificación que no dan certeza jurídica y por tanto son inconstitucionales, por lo que solicita la nulidad del avalúo de fecha 09 nueve de junio del año 2018 dos mil dieciocho, al carecer de fundamento y motivación y falta de certeza jurídica y por tanto son inconstitucionales. -----------------------

Lo manifestado por la parte actora resulta, por un parte infundado, ya que no señala el precepto legal o bien la porción de la ley que considera inconstitucional, por otro lado, y suponiendo que se refiera al artículo 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato para el Ejercicio Fiscal 2017 (dos mil diecisiete), que contiene los valores a aplicar para el terreno y construcciones de los inmuebles, éste no resulta inconstitucional, ya que contrario a lo que menciona la parte actora, la demandada no puede determinar de manera discrecional los elementos y valores que resultan aplicables al momento de realizar el avalúo, ya que se debe ceñir a las clasificaciones contenidas por zona y el valor determinado por el legislador, así como a los factores aplicables y descripción de los elementos característicos de cada zona, el grado de urbanización, los servicios públicos que posee, la infraestructura y equipamiento, el uso actual y potencial del suelo, la uniformidad de los inmuebles edificados de acuerdo a su uso, así como las políticas de ordenamiento y regulación del territorio que sean aplicables, en el mismo sentido, dicho precepto legal dispone de una tabla de valores de construcción y las clasifica atendiendo a su calidad y vida útil, por lo que dicho numeral no viola el principio de legalidad tributaria, pues no genera incertidumbre e inseguridad jurídica al contribuyente. -------------------------------

Lo anterior se apoya en el criterio emitido Tesis: XVI.1o.A.191 A (10a.), Tribunales Colegiados de Circuito, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Décima Época, Tesis Aislada, (Constitucional, Administrativa). --

PREDIAL. EL ARTÍCULO 6, FRACCIÓN I, INCISOS A) Y B), DE LA LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2017, AL CONTENER LOS ELEMENT, OS PARA DETERMINAR EL IMPUESTO RELATIVO, NO VIOLA EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA.

Los artículos [5 y 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2017](javascript:AbrirModal(1)) prevén, por una parte, la tasa del impuesto predial que corresponde atendiendo a: la superficie del terreno, los valores unitarios de suelo y construcciones y los lineamientos a seguir para realizar el avalúo de los predios y, por otra, que los propietarios y poseedores de inmuebles están obligados al entero de dicha contribución, para lo cual, en primer lugar, debe determinarse el valor fiscal del bien, ya sea a partir del manifestado por el contribuyente o del avalúo realizado por los peritos autorizados para tal fin por la Tesorería Municipal; en ambos casos, deben aplicarse los valores unitarios de suelo y construcciones. Por cuanto ve a los inmuebles urbanos, las tablas de valores unitarios de terreno desarrolladas en la fracción I, incisos a) y b), del segundo de los preceptos citados, los clasifica en dieciséis zonas y, para cada una de ellas, se establece un valor mínimo y uno máximo, posteriormente se enuncian los factores que le serán aplicables y la descripción de los elementos característicos de cada zona, el grado de urbanización, los servicios públicos que posee, la infraestructura y equipamiento, el uso actual y potencial del suelo, la uniformidad de los inmuebles edificados de acuerdo a su uso, así como las políticas de ordenamiento y regulación del territorio que sean aplicables, incluyendo las definiciones de los diferentes factores que se aplican a los valores de terrenos ubicados en las zonas o vialidades resultantes de la derrama y las fórmulas que sirven de base para la determinación de los diferentes factores. Asimismo, en la tabla de valores de construcción expresados en pesos por metro cuadrado, las edificaciones se clasifican en ocho tipos, las que a partir de la subdivisión atendiendo a su calidad se subclasifican desde superior de lujo a precaria y, de acuerdo con su vida útil, se les asigna un valor monetario. Así, son esas clasificaciones y subclasificaciones del suelo y la construcción las que servirán para obtener el valor fiscal, como base para el pago del impuesto predial; además, existen parámetros o criterios que permiten distinguir los bienes inmuebles en cada una de dichas categorías, los cuales se encuentran inmersos en la tabla de valores mencionada y en la ley, ya que en los tres artículos que conforman la sección primera "Del impuesto predial", del capítulo tercero, "De los impuestos", de la ley indicada, se establecen los elementos que deben considerarse para distinguir, por ejemplo, entre una edificación habitacional de lujo o superior de lujo, de otra habitacional precaria o económica, incluso se precisan las zonas de la ciudad de León, Guanajuato, que encuadran en una u otra clasificación. De ahí que si el artículo 6, fracción I, incisos a) y b), de la ley señalada contiene la descripción de los elementos y valores que deben observarse para clasificar determinado bien en la categoría correspondiente (por lo que hace a las tablas de valores unitarios tanto de terreno como de construcción), además, respecto de esas clasificaciones y subclasificaciones, el legislador estableció los parámetros a considerar para distinguir los bienes inmuebles en cada una de sus categorías, entonces, dicho numeral no viola el principio de legalidad tributaria, pues no genera incertidumbre e inseguridad jurídica al contribuyente, ya que la autoridad administrativa no puede determinar discrecionalmente cada uno de los elementos del impuesto predial.  
  
PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 165/2018. Juana Gabriela Jacobo Tovar. 28 de febrero de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Villanueva Chávez. Secretario: Jorge Alberto Rodríguez Vázquez.

Por otro lado, la parte actora se duele de la falta de fundamento y motivación al cambiar el valor del inmueble sin que existieran las correspondientes causales para llevar el valor del terreno y las construcciones a la cantidad de $17,549,612.28 (diecisiete millones quinientos cuarenta y nueve mil seiscientos doce pesos 28/100 moneda nacional), que era el valor total del inmueble para el ejercicio 2013 y siguientes, al valor por la cantidad de $22,005,289.72 (veintidós millones cinco mil doscientos ochenta y nueve pesos 72/100 M.N.), así mismo, señala que es falso lo que la demandada refiere, en el oficio impugnado, respecto de que existen nuevas construcciones ya que precisamente la modificación del valor correspondiente al ejercicio 2013 se da por esa construcción y de ahí el alza del valor de la construcción. ------------------

Continúa manifestando que la demandada no corrigió la medida ni el valor de las oficinas, pues la construcción de la bodega como ya lo aclaró se concluyó en el ejercicio 2013 dos mil trece, a partir del cual se modificó el avalúo correspondiente y se cubrió el impuesto predial de dichos ejercicios. ---

La demandada, Director de Catastro como ya se precisó, en la contestación a la demanda, señala como estableció la base gravable, es decir, como se calculó el valor de terreno, construcciones, y realiza una explicación de los parámetros tomados para cada uno de ellos y que arrojaron el valor fiscal al inmueble propiedad del actor de $22,005,269.72 (veintidós millones cinco mil doscientos sesenta y nueve pesos 72/100 moneda nacional). -------------------

En su ampliación a la demanda, y respecto a lo manifestado por el Director de Catastro, la actora para el punto que nos ocupa menciona: ---------

*“Por lo que se refiere a los conceptos de impugnación, dicho director de catastro insiste en que los valores del terreno y de las construcciones son correctos, y suponiendo sin conceder que así lo fueran, por lo que se refiere al terreno, como puede revaluarse de […] es decir en seis años ocho meses creció su valor 1.5 veces duplico mas la mitad, su valor, sin que se diera un razón lógica para ello, pues las calles en que se ubica el predio no están pavimentadas, ni cuenta con alumbrado público […]*

*Tercero. Falta de fundamento y motivación en la determinación de los valores de la construcción como puede apreciarse en el plano de la fotocopia del avalúo del inmueble de noviembre de 2005, que muestra las oficinas del predio son una pequeña porción de la bodega, y según el avalúo a estas corresponden […] Y niego lisa y llanamente tales oficinas hayan crecido a los 887.48 m2 a que se refiere el avalúo combatido, tampoco fundamenta el porqué del valor por metro cuadrado de la construcción de dichas oficinas, cuando están hechas de tablaroca..”*

*Cuarto. Para colmo de errores, del plano que consta en el avalúo de noviembre de 2005 que aporto, la nave más grande es decir la de […] y aun cuando en el oficio […] de fecha 25 de enero de 2018, combatido que corresponde a la contestación al escrito de aclaración del avalúo mi representada se señala en el último párrafo de la foja uno (construcción nueva), que tiene una medida de […] el director de catastro confunde también los factores de depreciación y a la nave nueva le aplica el factor de las mas antigua es decir de […] debiendo ser el factor de […]*

*También debo aclarar que el valor por metro cuadrado de la bodega más nueva es más bajo según su dicho que el de la antigua por tal razón debe declararse su nulidad.*

De manera general la parte actora se duele de la superficie de construcción que la demandada establece en el avalúo, y niega lisa y llanamente haya aumentado la construcción, así como de los valores asignados al terreno y construcción para determinar el valor catastral del inmueble, así como el factor de depreciación tomado por la autoridad demandada. -------------

Bajo tal contexto, se debe considerar en principio que los actos administrativos se presumen legales, por su parte la actora en su ampliación a la demanda niega lisa y llanamente que la construcción de su predio, de manera específica la edificación que integran las oficinas hayan crecido de 306.55 m2 (trescientos seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados) a 887.48m2 (ochocientos ochenta y siete punto cuarenta y ocho metros cuadrados), sin embargo, no se trata de una negativa lisa y llana de hechos, como lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; lo anterior, considerando a que su negativa no se refiere a hechos, es decir, la existencia o no de una construcción, razón por la cual no se acredita con una negativa lisa y llana, toda vez que el actor debió de hacer llegar al presente juicio los medios idóneos para acreditar su dicho, como en su caso puede ser una inspeccional o un peritaje, pruebas que permiten corroborar la existencia, dimensiones y tipo de construcciones del predio propiedad de la parte actora. ---------------------------

En virtud de lo anterior, la negativa formulada por la parte actora, no produce el efecto de arrojar la carga de la prueba a la autoridad demandada, en consecuencia, es al justiciable a quien le corresponde probar la ilegalidad del acto impugnado. -------------------------------------------------------------------------------

En efecto el artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dispone que los actos tienen la presunción de legalidad, pero cuando el interesado niegue lisa y llanamente los hechos que los motivaron, la autoridad emisora deberá probarlos. ---------------------------------------------------------------------------------------------

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.

De lo anterior, se desprende que la negativa lisa y llana debe referirse a determinados hechos y ser, además, simple y categórica, sin embargo, la actora niega la existencia de las construcciones que la demandada hace referencia en el avalúo de fecha 09 nueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete, actos que por su propia naturaleza no se desvirtúan con una negativa lisa y llana. Aunado a lo anterior, la parte actora adjunta a su escrito de demanda una copia simple de un avalúo catastral de fecha 05 cinco de noviembre del año 2005 dos mil cinco, dicho documento resulta insuficiente para acreditar el hecho de que la construcción que refiere como oficina eran y es de 306.55 m2 (trescientos seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados), lo anterior considerando que dicho documento es un mero indicio, por lo que debió ser soportado con alguno otro medio de prueba a fin de que hicieran prueba plena del hecho que niega la justiciable, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 117, 124 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -------------------

Por otro último, le asiste la razón a la parte actora en el sentido de que el oficio TML/DGI/DC/2390/2018 (Letras T M L diagonal letrsa D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho, carece de una debida fundamentación. -----------------------------------------------------------------------------------

Es cierta la afirmación realizada por la parte actora, en el sentido que el acto impugnado, consistente en oficio número TML/DGI/DC/2390/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho, carece de una suficiente fundamentación y motivación, exigido en la fracción VI, del artículo 137, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en razón de lo siguiente: -----------------------------------------------------------------------------

La fundamentación y motivación, constituye un elemento de validez del acto administrativo en términos del artículo 137 fracción VI del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, con base en ello, toda autoridad, incluyendo las municipales, como en el presente caso el Director de Catastro, de este municipio de León, Guanajuato, tiene la obligación de dar a conocer al particular, en detalle y de manera completa, todas las circunstancias y condiciones que lo llevaron a emitir el acto de autoridad, lo anterior, con la finalidad de que él conozca las razones que sustentan dicha decisión y estar en verdadera posibilidad de controvertirlo. --------------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, para que se cumpla el elemento de validez en comento, los actos de la autoridad deben, por un lado, expresar con precisión el precepto legal aplicable al caso, así como las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, aunado a lo anterior debe existir adecuación entre los motivos aducidos en el acto de autoridad y las normas aplicadas, es decir, que en el caso concreto se configuran las hipótesis normativas en que se apoya el acto de autoridad. --------------------------------------------------------------------------------------------

En ese sentido, si bien es cierto no obra en el sumario el escrito de aclaración presentado por la parte actora a la demandada, mediante el cual se inconforma con los resultados del avalúo, el Director de Catastro en el oficio impugnado TML/DGI/DC/2390/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho, no le da a conocer los parámetros y valores tomados para determinar el valor fiscal del inmueble, ya que si bien en la contestación a la demanda da a conocer cierta información, ésta debió plasmarla en el acto impugnado, esto es, en el oficio mediante el cual otorga contestación a la inconformidad planteada por la parte actora, considerar lo contrario dejaría al particular en estado de indefensión, ya que aunado a lo manifestado por la demandada en su contestación a la demanda ella no hace referencia alguna al agravio vertido por el actor respecto al factor de depreciación aplicado para el terreno y construcción del predio al que se practicó el avalúo, tampoco señala como se percató de la existencia de la construcción de la cual se duele el actor, es decir, la construcción que señala que actualmente tiene dicho inmueble, todo lo anterior resulta necesario con la finalidad de no crear incertidumbre en la parte actora respecto a los valores y parámetros tomados en el avalúo de fecha 09 nueve de junio del año 2017 dos mil diecisiete, que modificó el valor fiscal del predio propiedad de la parte actora. -------------------------------------------------------------------------------------------------

Lo anterior se apoya en el siguiente criterio emitido por el Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -------

CONTESTACIÓN DE DEMANDA. NO PUEDE CAMBIARSE EN ELLA LA FUNDAMENTACIÓN O MOTIVACIÓN DEL ACTO O RESOLUCIÓN IMPUGNADOS.

En términos del primer párrafo del artículo 282 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, en la contestación de la demanda no pueden cambiarse los fundamentos de derecho de la resolución impugnada ni mejorarse su motivación. De ahí que, para determinar la validez o nulidad de una resolución o acto administrativo, las Salas del Tribunal deben atender exclusivamente a la fundamentación y motivación externadas en ellos, sin considerar los argumentos planteados en la contestación a la demanda tendientes a modificar o ampliar la fundamentación y motivación dadas en la resolución o acto combatido. Esto violaría, en perjuicio de los afectados, los derechos humanos de audiencia y de debido proceso, consagrados en los artículos 14 y 16 constitucionales, cuyo reflejo observa el artículo 282 ya citado, colocando al gobernado en indefensión, ya que la promoción de la instancia serviría para empeorar su situación legal y no para aliviarla, cuando el fin del proceso administrativo precisamente es combatir actos y resoluciones deficientemente fundados o motivados.

(Toca 148/12 PL. Recurso de Reclamación interpuesto por el Delegado y por el Oficial de Tránsito, adscritos a la Dirección General de Tránsito y Transporte del Estado, autoridades codemandadas. Resolución de 5 de septiembre de 2012)

En mérito de lo expresado, en el acto impugnado no se satisface el requisito de fundamentación y motivación, por lo que no cumple con los elementos de validez contemplado en la fracción VI del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, de esta manera, se actualiza la causal de ilegalidad establecida en el artículo 302, fracción II, del mismo Código, circunstancia irregular que afecta de manera directa e inmediata la esfera jurídica del interesado, violándose en su perjuicio el derecho humano de legalidad, reconocido en los artículos 16, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 137, fracción VI, del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa y 4 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

En consecuencia, el acto impugnado es ilegal, por carecer de la debida fundamentación y motivación, lo que constituyen elementos básicos del derecho humano de legalidad en sentido amplio, que es la esencia del régimen jurídico de todo Estado de Derecho, apoyado en el principio de legalidad *-las autoridades sólo pueden hacer lo que la ley les permite-*. -----------------------------

Por ende, con fundamento en el artículo 300, fracción III, del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, lo procedente es declarar la NULIDAD del oficio número TML/DGI/DC/2390/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho, firmado por el Director de Catastro, adscrito a la Tesorería de León, Guanajuato, PARA EFECTOS de que lo deje insubsistente y subsanando las omisiones formales advertidas, emita un nuevo acto en el que le dé a conocer a la parte actora el fundamento y motivo, valores, factores de depreciación y demás parámetros que tomó en consideración para fijar el valor fiscal del inmueble ubicado en calle Del Obrero, número 503 quinientos tres, colonia Industrial Julián de Obregón, de esta ciudad, con cuenta predial 01AA89656001 (cero uno letra AA ocho nueve seis cinco seis cero cero uno), en la cantidad de $22,005,269.72 (veintidós millones cinco mil doscientos sesenta y nueve pesos 72/100 moneda nacional), pudiendo para ello auxiliarse de todos aquellos datos o pruebas que considere conveniente. ----------------------------------

Lo anterior, se apoya en la Jurisprudencia 2ª./J. 67/98, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, tomo VIII, septiembre de 1998, página 358: -------------------------------------------------------------

*FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL EFECTO DE LA SENTENCIA QUE AMPARA POR OMISIÓN DE ESAS FORMALIDADES, ES LA EMISIÓN DE UNA RESOLUCIÓN NUEVA QUE PURGUE TALES VICIOS, SI SE REFIERE A LA RECAÍDA A UNA SOLICITUD, INSTANCIA, RECURSO O JUICIO. Los efectos de una ejecutoria de amparo que otorga la protección constitucional por falta de fundamentación y motivación de la resolución reclamada son los de constreñir a la autoridad responsable a dejarla sin efectos y a emitir una nueva subsanando la irregularidad cometida, cuando la resolución reclamada se haya emitido en respuesta al ejercicio del derecho de petición o que resuelva una instancia, recurso o juicio, ya que en estas hipótesis es preciso que el acto sin fundamentación y motivación se sustituya por otro sin esas deficiencias pues, de lo contrario, se dejaría sin resolver lo pedido.*

La autoridad demandada deberá cumplir este fallo dentro del término de 15 quince días hábiles siguientes al en que surta efectos la notificación del auto que lo declare ejecutoriado, debiendo informar a este Órgano de Control de Legalidad su cumplimiento y exhibir las constancias relativas al mismo. ---

Por último, en su concepto de impugnación señalado como QUINTO, el actor manifiesta: -----------------------------------------------------------------------------------

*“Pago de lo indebido, en fecha de enero de 2018 mí representada procedió a efectuar el pago del impuesto predial bajo protesta, derivado del abuso cometido por con el avalúo controvertido, […] en consecuencia por la negligencia en la resolución mi representada efectuó un pago indebido en exceso que también le causa agravio […]”*

El anterior argumento constituye una pretensión, la cual no se le reconoce, en razón de que la nulidad decretada fue para efectos y será hasta que la autoridad demandada de respuesta a la solicitud planteada por la parte actora, en el que debe dar a conocer los motivos y fundamentos que la llevaron a determinar el valor fiscal del inmueble propiedad de la parte actora en la cantidad de $22,005,269.72 (veintidós millones cinco mil doscientos sesenta y nueve pesos 72/100 moneda nacional), para así poder determinar si existe o no el pago de lo indebido, así como, también en su caso el incremento que considera desproporcional e inequitativo del impuesto predial. ---------------------

Por lo expuesto y además con fundamento en los artículos 123, Apartado A, fracción XXII, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y, 1 fracción II, 3 párrafo segundo, 287, 298, 299, 300 fracciones II y VI y 302 fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado Administrativo Municipal, por razón de turno, resultó competente para tramitar y resolver el presente proceso administrativo. -------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Se declara la NULIDAD de la resolución contenida en el oficio número TML/DGI/DC/2390/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal dos tres nueve cero diagonal dos mil dieciocho), de fecha 25 veinticinco de enero del año 2018 dos mil dieciocho, emitido por el Director de Catastro, **para el efecto** de que se emitida una nueva resolución, debidamente fundada y motivada en términos de lo establecido en el Considerando Sexto de esta sentencia. ------------------------------------------------------

**TERCERO.** No se le reconoce a la parte actora el derecho solicitado en su escrito de demanda, por las razones expuestas en el sexto considerando de este fallo. ---------------------------------------------------------------------------------------------

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. ---