León, Guanajuato, a 10 diez de febrero del año 2020 dos mil veinte. -----

**V I S T O** para resolver el expediente número **0168/3erJAM/2018-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano (…); y ---

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

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, en fecha 18 dieciocho de enero del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como acto impugnado: ------------------

*“… reclamo el avalúo realizado al parecer el 6 de noviembre de 2017 en Madero 102-415 y la falta de notificación del mismo. Del primero reclamo la aprobación del mismo y la fijación y cobro del impuesto predial del inmueble que la autoridad ubica erróneamente en Madero 102-414 y cuya ubicación correcta es en el condominio Plaza ubicado en el portal Bravo 2 en el jardín Principal de León, con cuenta predial 01E00168001 y cuenta catastral 01 001034001 020.”*

Como autoridad demandada señala a la Tesorería Municipal y Dirección General de Ingresos, de este municipio de León, Guanajuato. ----------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 22 veintidós de enero del año 2018 dos mil dieciocho, a efecto de acordar lo conducente, se requiere al actor para que dentro del término de 5 cinco días hábiles, aclare y complete su demanda en lo siguiente: ---------------------------------------------------------------------------------------------

1. Deberá de señalar la fecha de notificación del o los actos que impugna, o bien la fecha en la que se ostente sabedor de los mismos.
2. Señale las pretensiones intentadas en los términos del artículo 255 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, relacionado con los actos y autoridades que impugna. ---------------------------------------------------------
3. Exhiba 2 dos juegos de copias de su escrito de demanda firmados, a efecto de correr traslado a las autoridades que demandada, toda vez que se advierte que acompaño a su promoción dos juegos de copias simples de su demanda sin contener la firma de quien la suscribe. --

Ahora bien, en lo que respecta al ofrecimiento de la prueba consistente en la inspección ocular, se le requiere para que precise el objeto de la misma que pueda servir para fijar o aclarar hechos relativos al asunto planteado, así como la relación que guarda con los hechos que se quieran probar. Se le apercibe que, de no dar cumplimiento, se le tendrá por no presentada la demanda. ---------------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 31 treinta y uno de enero del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la parte actora por dando cumplimiento al requerimiento formulado, por lo que se admite la demanda y se ordena correr traslado a las autoridades demandadas, se admiten las pruebas documentales que ofreció en su escrito inicial de demanda, mismas que se tienen por desahogadas debido a su propia naturaleza, se admite además la presuncional legal y humana en lo que favorezca a la parte actora. ---------------

En lo que respecta a la prueba inspeccional ofrecida por el actor, no se admite. ------------------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Por acuerdo de fecha 21 veintiuno de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a las demandadas por contestando en tiempo y forma legal la demanda entablada en su contra, se les tiene por ofreciendo las documentales admitidas a la parte actora, así como las que adjuntan a su escrito de contestación a la demanda, mismas que en ese momento se tienen por desahogadas. Se concede a la parte actora el término de 7 siete días para que amplié su demanda. -------------------------------------------------------------------------

**QUINTO.** Por auto de fecha 13 trece de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la parte actora por ampliando en tiempo y forma su demanda, en lo que respecta a la prueba de inspección ocular no se admite. ---

En cuanto a la prueba testimonial que ofrece a cargo del perito valuador, no ha lugar a acordar de conformidad a su solicitud. -----------------------------------

Se les concede a las demandadas el plazo de 7 siete días para que realicen ampliación a la contestación a la demanda. -----------------------------------

**SEXTO.** Por auto de fecha 06 seis de abril del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a las 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. ----------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** Mediante proveído de fecha 21 veintiuno de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, en cuanto a los alegatos presentados por el actor se acuerda que en el momento procesal oportuno se ordenará agregar a los autos.

**OCTAVO.** El día 23 veintitrés de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, a las 10:00 diez horas, fue celebrada la audiencia de alegatos prevista en el artículo 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sin la asistencia de las partes. ---------

**NOVENO.** Por auto de fecha 16 dieciséis de mayo del año 2019 dos mil diecinueve, en cuanto a la promoción presentada, no ha lugar a acordar de conformidad, al no ser autorizado en la presente causa legal. ----------------------

**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 autoridades del Municipio de León, Guanajuato. -

**SEGUNDO.** En relación a la existencia del acto impugnado, la parte actora se duele del avalúo realizado al inmueble de su propiedad con cuenta predial número 01E001683001 (cero uno letra E cero cero uno seis ocho tres cero cero uno); acto que se acredita con los documentos que en copia certificada fueron aportados por la demandada, mismos que merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 121 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en razón de lo anterior, se tiene por debidamente acreditada la existencia del acto impugnado. ---------------------------------------------

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

En tal contexto, se aprecia que las autoridades demandadas refieren, en el mismo sentido, que se actualiza la causal de improcedencia prevista en las fracciones IV y VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -------------------

Respecto a la causal prevista en la fracción IV, las demandadas argumentan que resulta aplicable ya que la parte actora tuvo conocimiento de la orden de valuación, resultado del avalúo y notificaciones respectivas y trascurrieron los 30 treinta días para realizar cualquier aclaración. --------------

Bajo tal contexto, se determina que no resulta procedente el argumento de las demandadas, ello considerando que el actor niega que en el domicilio donde se realizaron dichos actos sea el correcto, lo que coloca a quien resuelve a que necesariamente entre al fondo del presente asunto para analizar lo argumentado por ambas partes. --------------------------------------------------------------

Por otro lado, y con respecto a la causal prevista en la fracción VI, que dispone que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos y resoluciones que sean inexistentes, al manifestar el Tesorero que no ha emitido, ordenado ni ejecutado acto en contra del actor y la Directora General de Ingresos menciona que ha realizado todas y cada una de las actuaciones apegadas a legalidad, de manera fundada y motivada. --------------------------------

La anterior causal de improcedencia no se actualiza, en virtud de que el acto administrativo impugnado en el presente proceso administrativo quedó debidamente acreditado, esto es, el avalúo realizado al inmueble propiedad del actor con cuenta predial número 01E001683001 (cero uno letra E cero cero uno seis ocho tres cero cero uno). -------------------------------------------------------------------

No obstante lo anterior, esta Juzgadora por ser una cuestión de orden público y, por tanto, de estudio oficioso y preferente, aprecia que el Tesorero Municipal no emitió los actos impugnados en el presente asunto, esto 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 ella lo haya emitido. -------------------------------------------------------------------------------

En el presente asunto, el Tesorero Municipal niega haber emitido los actos impugnados, esto es el avalúo de fecha 06 seis de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. ----------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, para llegar a la verdad respecto de la negativa del Tesorero, es preciso hacer referencia a lo señalado por el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal vigente a la emisión del acto impugnado, en lo que corresponde a las atribuciones de la Dirección General de Ingresos: -----

Artículo 54. La Dirección General de Ingresos tiene, además de las atribuciones comunes a los directores generales que no ostenten el cargo de titular de dependencia, las siguientes:

…

…

XXVIII. Ordenar y autorizar la práctica de avalúos en los términos de la legislación vigente;

…

En este punto es oportuno señalar que los artículos 15, incisos C ) y D) y 16 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, disponen como autoridades fiscales a los Tesoreros Municipales, así como los interventores e inspectores de dichas tesorerías, ello conforme a lo siguiente: -

Artículo 15. Son autoridades fiscales para los efectos de esta ley y demás disposiciones vigentes, las siguientes:

C) Los Tesoreros Municipales.

D) Autoridades, Interventores e Inspectores de la Tesorería Municipal.

Por su parte el artículo 16 de dicha Ley, autoriza la delegación de facultades de las autoridades fiscales Municipales: -------------------------------------

Artículo 16. Las autoridades fiscales para el cumplimiento de sus funciones y el ejercicio de sus facultades podrán delegarlas, siempre que no contravengan las disposiciones legales respectivas.

Ahora bien, en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, vigente a la fecha de la emisión del acto impugnado, confiere facultades a la Dirección General de Ingresos para ordenar y autorizar la práctica de avalúos. ------------------------------------------------

Bajo tal contexto, y de acuerdo con la anterior normatividad y conforme con los documentos aportados en la presente causa, no se desprende que el acto impugnado haya sido emitido por el Tesorero Municipal. -----------------------------

A mayor abundamiento, el Tesorero Municipal, autoridad señalada como demandada en la presente causa administrativa por el actor, negó haber emitido acto alguno de los señalados como impugnados en el cuerpo de la demandada, y de acuerdo con los diversos dispositivos legales, así como de las constancias que obran en la presente causa administrativa nos llevan a concluir que no se acredita que dicho tesorero haya ordenado, intentado ejecutar o en su caso ejecutar el acto combatido, en consecuencia, es evidente que se actualiza la causa de improcedencia prevista en la fracción VII del artículo 261 con relación al numeral 251 fracción II inciso a) ambos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por tanto, se sobresee el proceso administrativo, sólo respecto a los actos atribuidos al Tesorero Municipal. ------------------------------------------------

Una vez estudiado lo anterior, y considerando que, de oficio, este Juzgado determina que no se actualiza ninguna otra causal de improcedencia que impida el estudio de fondo del presente proceso, por lo tanto, éste resulta procedente. -------------------------------------------------------------------------------------------

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

De lo expuesto por el actor en su escrito de demanda, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende que en fecha 10 diez de enero del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora se ostenta sabedora del avalúo realizado al inmueble de su propiedad, con cuenta predial número 01 E 001683001 (cero uno letra E cero cero uno seis ocho tres cero cero uno), mismo que considera ilegal por lo que acude a demandar su nulidad. -----------------------------------------------------------------------------------------------

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del avalúo realizado al inmueble con cuenta predial número 01 E 001683001 (cero uno letra E cero cero uno seis ocho tres cero cero uno). ---------------------------------------------------------------------------------------------

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

Este juzgado de manera primordial procederá al análisis de los conceptos de impugnación, lo anterior, sin necesidad de transcribirlos en su totalidad, considerando 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”.

Precisado lo anterior, el actor menciona, como conceptos de impugnación: ----------------------------------------------------------------------------------------

*“El cobro se hace sin que se haya cubierto previamente el requisito de notificarme el nuevo avalúo para darme la oportunidad de revisarlo y en su caso inconformarme e impugnarlo […] el valuador se ubicó en lugar extraño a mi domicilio de la cuenta que se cobra ya que no está en Madero 112 sino en portal Bravo 2 cuarto piso despacho 415. […] Aparte de lo anterior que de suyo es suficiente no se consideran ni mi edad ni mi condición económica soslayando el artículo 164 de la ley de hacienda y los principios constitucionales para fijar las cargas fiscales …”*

Respecto de lo anteriormente manifestado, el Tesorero Municipal señala que no ha emitido, ordenado o ejecutado acto de autoridad en contra del actor, que los actos que impugna son atribuibles a otras autoridades; menciona, además, que las notificaciones fueron legalmente practicadas, que el domicilio en el cual se constituyó el perito es el correcto, que la propia parte actora anexa a su demanda un documento que dice desconocer, pero lo presenta de manera voluntaria. -------------------------------------------------------------------------------------------

Por su parte, la Directora General de Ingresos refiere que el cobro que se le hace al contribuyente se encuentra legalmente sustentado, y que el inmueble propiedad del actor tenía como antecedente del último avalúo en el año 2009 dos mil nueve, que la notificación fue realizada de manera legal. ----

Por su parte el actor manifiesta que no se le notificó el avalúo, quitándole la oportunidad de revisarlo e inconformarse o impugnarlo, que el valuador se ubicó en otro lugar diverso a su domicilio y que no se le está considerando ni su edad, ni condición económica. ---------------------------------------

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

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

I. Mediante el valor manifestado por los contribuyentes de sus inmuebles, aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones que anualmente señale la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado;

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

III. (Fracción derogada. P.O. 25 de diciembre de 1990)

IV. Por avalúo realizado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal, usando medios o técnicas fotogramétricas.

(Fracción adicionada. P.O. 26 de diciembre de 1997)

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

(Párrafo reformado. P.O. 25 de diciembre de 1990)

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

(Párrafo reformado. P.O. 22 de diciembre del 2000)

Al término de la vigencia establecida y en tanto se practica el nuevo avalúo, la base del Impuesto Predial seguirá siendo la del último valor fiscal.

(Párrafo reformado. P.O. 26 de diciembre de 1997)

Cuando el contribuyente cubra por anualidad el impuesto predial y posteriormente la autoridad municipal ordene la práctica de un avalúo, no podrá exigirse el pago de las diferencias que resulten del valor anterior y el que arroje el avalúo practicado, en el ejercicio fiscal en que se llevó a cabo el avalúo.

(Párrafo adicionado. P.O. 22 de diciembre del 2000)

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

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

(Párrafo reformado. P.O. 26 de diciembre de 1997)

La valuación se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y se formulará en las formas oficiales expedidas para tales efectos, aplicando los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado.

ARTÍCULO 177. En la práctica de los avalúos a que se refiere la fracción II del artículo 162 de esta Ley, los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles y se identificarán con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva.

(Párrafo reformado. P.O. 26 de diciembre de 1997)

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

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

Haciendo una interpretación a los artículos en cita, podemos destacar que el valor fiscal de los inmuebles puede ser modificado por la manifestación hecha por los contribuyentes, cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre de ellos o 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, cuya práctica deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito y deberá ser practicada por los peritos que ésta designe para este efecto, los resultados del avalúo y la determinación del impuesto deberán notificarse al contribuyente, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes; ahora bien, para la práctica de avalúos señalados en la fracción II del artículo 162 de la referida Ley, los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles y se identificarán con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva, si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección, se hará constar en acta circunstanciada firmada por el o los peritos y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes. ----------------------------------------------------------------------------------

En el presente caso, la parte actora niega lisa y llanamente se le haya notificado el avalúo practicado al inmueble de su propiedad. ------------------------

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

Por su parte, la demandada, Directora General de Ingresos, adjunta los siguientes documentos: --------------------------------------------------------------------------

* Avalúo de fecha 06 seis de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. --------------------------------------------------------------------------
* Orden de valuación de fecha 20 veinte de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, emitida por la Directora General de Ingresos. -
* Citatorio y acta circunstanciada cuando no se encuentra el causante, ambos de fecha 25 veinticinco de octubre del año 2017 dos mil diecisiete. ----------------------------------------------------------------
* Acta de notificación de orden de valuación de fecha 26 veintiséis de octubre del año 2017 dos mil diecisiete. -------------------------------
* Acta circunstanciada de fecha 06 seis de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. ----------------------------------------------------------------
* Citatorio y acta circunstanciada cuando no se encuentra el causante, ambos de fecha 16 dieciséis de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. ----------------------------------------------------------------
* Acta de notificación y resultado de avalúo de fecha 17 diecisiete de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete. --------------------------

Ahora bien, respecto a los documentos aportados por la parte demandada, la actora realiza ampliación a su demanda y manifiesta los siguientes agravios: -------------------------------------------------------------------------------

*“… el perito se constituyó en la calle Madero 202-415 para realizar el examen del inmueble base de su avalúo, entonces el mismo es de origen erróneo por haber examinado un inmueble no solo diferente al de mi cuenta predial y catastral, sino que ni siquiera existe*

*Al imponer a mi despacho un valor por el terreno que no ocupa, el perito incurre en un acto absurdo sin perjuicio de lo que en seguida menciono.*

*El perito descalificado no da la mínima razón para otorgar valores, como ya tengo dicho, y eso descalifica absolutamente su peritaje el cual carece de cualquier valor atento a lo que la jurisprudencia tiene determinado. Al final del peritaje solamente menciona […] Esto no es un razonamiento. Y ni siquiera dice donde existe esa tabla de valores, ni quien la hizo, ni como, ni por qué debemos otorgarle confianza. Así que el párrafo señalado no tiene la calidad de razonamiento adecuado para sostener el dicho del perito.”*

Por su parte, las autoridades demandadas en la ampliación a su contestación a la demanda mencionan que los agravios deben declararse inatendibles, por insuficientes e inoperantes, ya que el actor no realiza razonamiento jurídico. ---------------------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, el actor se duele de que no le fue notificado el avalúo, para desvirtuar dicha dolencia la demandada adjunta diversos documentos, sin embargo, el actor menciona que el perito que elaboró el avalúo impugnado, se constituyó en la calle Madero 102-415 (ciento dos cuatrocientos quince), siendo este domicilio erróneo, que, respecto al avalúo, no da la mínima razón de los valores que otorga, es decir, de donde los toma y porque resultan aplicables. --------------------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, de la orden de valuación se desprende que el domicilio del inmueble a valuar es el ubicado en Francisco I. Madero, número 102-405 ciento dos guion cuatrocientos cinco, y respecto de esto el actor menciona que su domicilio es el ubicado en Portal Bravo, número 2 dos, por lo que los peritos se constituyeron en un domicilio distinto, realizando el avalúo a un domicilio inexistente. ------------------------------------------------------------------------------------------

En tal sentido, quien resuelve considera que dicho agravio resulta FUNDADO, en principio respecto al acta circunstanciada llevada a cabo en fecha 06 seis de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, se precisa que todo acto de molestia dirigido a un particular debe estar debidamente fundado y motivado, y tratándose de actas circunstanciadas debe constar de manera fehaciente que ésta se llevó a cabo en los términos dispuestos por la norma jurídica, con la finalidad de no crear incertidumbre jurídica, para el justiciable y que la misma sea legal. ------------------------------------------------------------------------

Lo anterior resulta así toda vez que el artículo 177, primer párrafo, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, dispone que para llevar a cabo los avalúos a que se refiere la fracción II del artículo 162 de la Ley de Hacienda, 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. En tal sentido, el artículo 26 fracción III (citado por la autoridad demandada en el acta circunstanciada), del mismo ordenamiento legal establece que: -------------

III. Al iniciarse la visita en el domicilio fiscal, los visitadores que en ella intervengan se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, requiriéndola para que designe dos testigos; si éstos no son designados o los designados no aceptan servir como tales, los visitadores los designarán, haciendo constar esta situación en el acta que levante, sin que esta circunstancia invalide los resultados de la visita.

De los preceptos legales anteriores, se desprende que para el desahogo de las actas circunstanciadas se debe, en primer término, verificar el domicilio en donde se va a llevar a cabo la diligencia, requerir al actor para que nombre dos testigos, si no los designa o bien éstos no aceptan dicho cargo, los visitadores, en el caso en particular, los peritos los designarán, en razón de que carecen de fe pública, haciendo constar esta situación en el acta que levanten, cabe la posibilidad de que, atendiendo a la relevancia que revisten los testigos, éstos puedan ser sustituidos en cualquier tiempo, resultando intrascendente que no sean los mismos en toda la fase o proceso de valuación, pero es menester que en toda la visita existan dichos dos testigos, a fin de que puedan dar testimonio de las acciones u omisiones y demás acontecimientos y actos realizados por los visitadores. ------------------------------------------------------------------

A mayor abundamiento, los testigos pueden ser sustituidos en cualquier tiempo por no comparecer al lugar donde se esté llevando a cabo la visita, por ausentarse de dicho lugar antes de que concluya la diligencia o por manifestar su voluntad de dejar de ser testigo; en tales circunstancias la persona con la que se entienda la visita deberá designar de inmediato a otro y ante su negativa o impedimento, los visitadores podrán designar a quienes deban sustituirlos. La sustitución de los testigos no invalida los resultados de la visita, o bien, la participación de unos u otros. -------------------------------------------

En tal sentido, del acta circunstanciada de fecha 06 seis de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, se aprecia que no fue entendida con alguna persona, y que el perito sólo designa un testigo, lo que trae como consecuencia que dicha diligencia esté afectada de nulidad, ya que debió señalar dos, tal y como lo dispone la norma jurídica invocada en párrafos anteriores, aunado a que el señalamiento de testigos, como ya se precisó, tiene un doble propósito: primero que ellos atestigüen la legalidad de la realización de la diligencia y, segundo que revistan de formalidad al acto mismo, a fin de que se concrete su legal existencia, máxime que el actor en el presente caso, niega se hayan constituido en su domicilio. ---------------------------------------------------------------------

Por tanto, si en la especie la autoridad demandada no acreditó que el avalúo se haya desarrollado en términos del artículo 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se actualiza la irregularidad prevista en el artículo 302, fracción III del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y en los términos de la fracción II del artículo 300 del citado Código, en consecuencia se decreta la nulidad total del avalúo de fecha 06 seis de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, realizado al inmueble con cuenta predial 01 E 001 683 001 (cero uno letra E cero cero uno seis ocho tres cero cero uno). ----------------------------------------------------------------------------------------------------

**SEXTO.** El actor en su escrito de demanda y en su ampliación a la misma, no precisa la pretensión solicitada, sin embargo, con la nulidad decretada respecto al avalúo impugnado, ésta se considera satisfecha. ----------

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

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

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

**SEGUNDO.** Resultó procedente el proceso administrativo promovido por el justiciable. -----------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Se declara el sobreseimiento respecto al Tesorero Municipal, de acuerdo a lo expuesto en el Considerando Tercero de esta sentencia. --------------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Se decreta la nulidad total del avalúo de fecha 06 seis de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, relativa al inmueble con cuenta predial 01 E 001683001 (cero uno letra E cero cero uno seis ocho tres guion cero cero uno); lo anterior de acuerdo a lo expuesto y razonado en el Considerando Quinto 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. ---