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

**V I S T O** para resolver el expediente número **1128/3erJAM/2018-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta (…)**; 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 03 tres de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora presentó demanda señalando como actos impugnados: --------------------------------------------

*ACTO 1. La ilegal modificación del valor fiscal al inmueble propiedad de mi poderdante, que se identifica con la cuenta predial 02-P-022043-001 …*

*ACTO 2. La ilegal determinación del crédito fiscal por concepto del impuesto predial del periodo comprendido del sexto bimestre del año 2010, al segundo bimestre del año 2018…*

*ACTO 3. El mandamiento de ejecución de fecha 24 veinticuatro de mayo del año 2018 dos mil dieciocho …*

*ACTO 4. El embargo practicado en fecha 19 diecinueve de junio del año 2018 dos mil dieciocho…”*

Como autoridad demandada señala al Tesorero, Director de Ingresos, Director de Catastro, Director de Impuestos Inmobiliarios, Director de Ejecución y ministro ejecutor, todos de este municipio de León, Guanajuato. -

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 08 ocho de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, se admite a trámite la demanda y se ordena correr traslado a las autoridades demandadas, se tienen por ofrecidas y admitidas las pruebas documentales públicas que ofreció en su escrito inicial de demanda, mismas que se tienen por desahogadas debido a su naturaleza, así como la prueba presuncional legal y humana en lo que le favorezca. -----------------------------------

Ahora bien, respecto a la prueba documental que acompaña y ofrece en su escrito inicial de demanda, se le requiere para que manifieste la relación que guarda con los hechos controvertidos, apercibido que de no dar cumplimiento, se le tendrá por no ofrecida y no admitida. ---------------------------

En cuanto a la SUSPENSIÓN, se concede para el efecto de que se mantengan las cosas en el estado en que se encuentran hasta en tanto se dicte la resolución definitiva en la presente causa administrativa. -----------------------

**TERCERO.** Por acuerdo de fecha 20 veinte de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la parte actora por cumpliendo en tiempo y forma el requerimiento formulado, por lo que se tiene por admitida y desahogada la documental ofrecida. -----------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Mediante proveído de fecha 03 tres de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho, se requiere a quien se ostenta como ministro ejecutor para que exhiba la copia certificada con el que acredite su personalidad, apercibido que de no hacerlo se le tendrá por no contestada la demanda. -------

Se tiene a las autoridades demandadas por señalando domicilio para oír notificaciones. ---------------------------------------------------------------------------------------

**QUINTO.** Por auto de fecha 12 doce de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene al ministro ejecutor por cumpliendo con el requerimiento formulado, por lo que se tiene a las autoridades demandadas, Tesorero Municipal, Director de Ejecución, Directora de Catastro, Directora General de Ingresos, Directora de Impuestos Inmobiliarios y ministro ejecutor, por contestando en tiempo y forma legal la demanda. ---------------------------------------

Por otra parte, se les admite los mismos documentos que le fueron admitidos a la parte actora, así como los que adjuntaron a su escrito de demanda. ---------------------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, se le requiere al Director de Ejecución para que exhiba en copia certificada los documentos que adjuntó a su contestación; se concede a la parte actora el término de 7 siete días para que amplié su demanda. ------------

**SEXTO.** Mediante auto de fecha 25 veinticinco de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene al director de ejecución a través de su autorizada, por cumpliendo en tiempo y forma legal el requerimiento, por lo que se le admiten las pruebas, mismas que se tienen por desahogadas en ese momento por su propia naturaleza. ----------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** Por acuerdo de fecha 02 dos de octubre del año 2018 dos mil dieciocho, se requiere a la parte actora para que complete su escrito de ampliación a la demanda en los siguientes términos: ----------------------------------

1. Deberá exhibir un juego adicional de su escrito de ampliación a la 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. ----------------------------------------------------------------------------

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

**OCTAVO.** Mediante auto de fecha 11 once de octubre del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la parte actora por ampliando en tiempo y forma su demanda, se ordena correr traslado a las autoridades demandas. -----------------

**NOVENO.** Por auto de fecha 30 treinta de octubre del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene al Tesorero Municipal por apersonándose y señalando domicilio para oír notificaciones. --------------------------------------------------------------

Se tiene a la Directora de Impuestos Inmobiliarios y Director de Ejecución por ampliando su contestación a la demanda, no así al Tesorero Municipal, Directora de Catastro y Directora General de Ingresos y Ministro Ejecutor, ya que contra dichas autoridades no se admitió la ampliación a la demanda; se señala fecha para la celebración de la audiencia de alegatos. -----

**DÉCIMO.** El día 06 seis de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho, a las 13:00 trece horas, fue celebrada la audiencia de alegatos prevista en el artículo 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sin la asistencia de las partes, dándose cuenta del escrito de alegatos presentado por la parte actora, los que se ordena agregar a los autos para los efectos legales a que haya lugar. -----------------------

**C O N S I D E R A N D O :**

**PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1 fracción II y 3 párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; este Juzgado Tercero Administrativo, por razón de turno, resulta competente para tramitar y resolver el presente proceso, además por impugnarse un acto administrativo emitido por una autoridad del Municipio de León, Guanajuato.

**SEGUNDO.** En cuanto a la existencia del acto impugnado, el actor se duele de la modificación del valor fiscal al inmueble identificado con número de cuenta predial 02-P-022043-001 (cero dos letra P cero dos dos cero cuatro tres cero cero uno), la determinación del crédito fiscal por concepto del Impuesto Predial del periodo comprendido del primer bimestre del año 2010 dos mil diez al segundo bimestre del año 2018 dos mil dieciocho; mandamiento de ejecución de fecha 24 veinticuatro de mayo del año 2018 dos mil dieciocho y el embargo practicado en fecha 19 diecinueve de junio del año 2018 dos mil dieciocho. ---------------------------------------------------------------------------------------------

El primer acto consistente en la modificación del valor fiscal al inmueble con cuenta predial número 02-P-022043-001 (cero dos letra P cero dos dos cero cuatro tres cero cero uno), para acreditarlo la parte actora adjunta el mandamiento de embargo del Impuesto Predial de fecha 24 veinticuatro de mayo del año 2018 dos mil dieciocho y acta de embargo de fecha 19 diecinueve de junio del mismo año 2018 dos mil dieciocho, el cual corresponde al predio ubicado en El Carmen, colonia El Carmen, con número de cuenta predial 02-P-022043-001 (cero dos Letra P cero dos dos cero cuatro tres cero cero uno), de los cuales se desprenden los siguientes conceptos: --------------------------------------

|  |  |
| --- | --- |
| LIQUIDACIÓN DE LOS PERIODOS | 2010/06 AL 2018/2 |
| IMPORTES |  |
| IMPUESTO PREDIAL | $204,596.88 |
| RECARGOS DE PREDIAL | $48,440.83 |
| HONORARIOS DE AVALÚO | $6,834.22 |
| GASTOS DE EJECUCION | $8,183.86 |
| TOTAL | $268,055.79 |

De los conceptos anteriores, se desprende el concepto de honorarios de avalúo por lo que se acredita la existencia de la modificación al valor fiscal del inmueble ubicado en El Carmen, colonia El Carmen, número de cuenta 02-P-022043-001 (cero dos letra P cero dos dos cero cuatro tres cero cero uno), aunado a lo anterior, del documento determinante de crédito aportado por la demandada en copia certificada y que merece pleno valor probatorio, de conformidad a lo establecido en el artículo 117, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se aprecia que la base para el cálculo del Impuesto Predial del inmueble de referencia se determinó por avalúo catastral con fecha 26 veintiséis de octubre del año 2010 dos mil diez, en $10,904,095.20 (diez millones novecientos cuatro mil noventa y cinco pesos 20/100 moneda nacional), con efectos a partir del primer bimestre del año 2011 dos mil once. -

La determinación del crédito fiscal, mandamiento de ejecución y embargo se acreditan con las documentales aportadas en copia al carbón por el actor, así como con los documentos aportados por las demandadas en copia certificada, mismos que obran en el sumario, y que merecen pleno valor probatorio conforme a lo previsto por los artículos 117, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que se tiene debidamente acreditado la existencia de los actos impugnados. ---------------------------------------------------------------------------------

**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, el (…), se ostenta como apoderado general para pleitos y cobranzas de la Sociedad Mercantil (…); lo que acredita con la copia certificada de la escritura pública (…). --------------------

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

En ese sentido, el Tesorero Municipal, Directora General de Ingresos, Directora de Impuestos Inmobiliarios y Directora de Catastro mencionan que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción IV el artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y refiere que no emitieron los actos impugnados; así como el notificador demandado, quien sostiene que la parte actora ya conocía el requerimiento de pago y que no lo impugno. --------------------------------

El Director de Ejecución hace referencia a la fracción I del artículo 261 del Código de la materia, bajo el argumento de que no se afecta el interés jurídico del actor. -----------------------------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, no se actualiza la causal de improcedencia que hace valer el Director de Ejecución, contenida en la fracción I del artículo 261, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, relativa a que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos y resoluciones que no afecten el interés jurídico del actor. -----------------------------------------------------------------------------------

Lo anterior, considerando que a la parte actora se le determinó un crédito fiscal a su cargo, del cual además se le requirió su pago y se le embargaron bienes a fin de garantizar dicho pago, en razón de ello es que sin duda alguna afectan la esfera jurídica del impetrante. --------------------------------

Por otro lado, la fracción IV del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dispone que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos o resoluciones *“Respecto de los cuales hubiera consentimiento expreso o tácito, entendido que se da este último únicamente cuando no se promovió el proceso administrativo ante el Tribunal o los Juzgados”*

Ahora bien, considerando que el notificador señala que previo al mandamiento de ejecución y embargo al ahora actor ya se le había notificado el requerimiento de pago, esta juzgadora procede al estudio de las notificaciones de dichos actos, considerando, además, lo argumentado por la parte actora en su escrito de ampliación a la demanda. -------------------------------

Lo anterior, de acuerdo al criterio emitido por el Pleno del ahora Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato. -------------------

CONSENTIMIENTO TÁCITO. ANÁLISIS OFICIOSO DE LA NOTIFICACIÓN. Si en la contestación de demanda la autoridad adjuntó la constancia de notificación del acto impugnado, en términos del artículo 284, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y de la misma se desprende el hecho de que fue practicada con un tercero ajeno al asunto, no debe decretarse el sobreseimiento por consentimiento tácito, pues  queda acreditado que el acto impugnado fue conocido por el tercero, mas no por el actor, por lo cual resulta innecesaria la ampliación.

Ahora bien, y con la finalidad de determinar si la parte actora consintió los actos impugnados, se procede al análisis de los documentos que adjunta el Director de Ejecución, siendo estos los siguientes: --------------------------------------

* Documento determinante de crédito contenido en el oficio TML/DGI/2089/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal dos mil ochenta y nueve diagonal dos mil dieciocho), de fecha 09 nueve de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, suscrito por la Directora de Impuestos Inmobiliarios. ------------------------------------
* Citatorio y acta circunstanciada cuando no se encuentra el causante, ambas de fecha 22 veintidós de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, acta de notificación de fecha 23 veintitrés de febrero del año 2018 do mil dieciocho. ------------------------------------------------
* Requerimiento de pago PR 2018 00300322 (Letras P R dos mil dieciocho cero cero tres cero cero tres dos dos), de fecha 26 veintiséis de abril del año 2018 dos mil dieciocho, suscrito por el Director de Ejecución. ----------------------------------------------------------
* Citatorio y acta circunstanciada cuando no se encuentra el causante, ambos de fecha 26 veintiséis de abril del año 2018 dos mil dieciocho, acta circunstanciada de cumplimentación de citatorio de fecha 27 veintisiete de abril del año 2018 dos mil dieciocho. ---------------------------------------------------------------------------

Por su parte, la parte actora en su escrito de ampliación a la demanda, señala lo siguiente: --------------------------------------------------------------------------------

*Tercero.- Resultan por demás ilegales las notificaciones practicadas en fecha 22 y 23 de febrero, 26 y 27 de abril, todas del año 2018, en virtud de que el notificador aduce las practicó “por instructivo”, sin embargo, dicha figura jurídica no se encuentra contemplada en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, para efectuar notificaciones o requerimientos de pago a los contribuyentes, […] tiene que llevarse a cabo forzosamente con persona alguna, ya sea el interesado o su representante legal, o bien, a falta de éstos con la persona que se encuentre en el domicilio al momento de llevar a cabo la diligencia; situación que no acontece en el caso que nos ocupa […] “*

Una vez analizados dichos documentos, se aprecia que tanto el documento determinante de crédito como el requerimiento de pago fueron notificados por instructivo. ----------------------------------------------------------------------

Al respecto el artículo 81 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, establece: -------------------------------------------------------------

Artículo 81. Las notificaciones se entenderán con el interesado o su representante, A falta de ambos, se dejará citatorio con cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio para que espere a una hora fija del día hábil siguiente. Si a quien haya de notificarse no atiende el citatorio, la notificación se hará por conducto de cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y, de negarse a recibirla o ser menor de edad, se realizará por instructivo que se fijará en la puerta del domicilio del interesado. En los casos en que el domicilio se encuentre cerrado, la citación o notificación se entenderá con el vecino mayor de edad más más cercano, fijándose una copia adicional en la puerta o lugar visible del domicilio. Si el vecino se niega a recibir la citación o notificación o fuere menor de edad, se efectuará por instructivo que se fijará en la puerta del domicilio del notificado.

En el momento de la notificación se entregará al notificado o a la persona con quien se entienda la diligencia, copia simple del documento a que se refiere la notificación y de sus anexos cuando los hubiere.

En ese sentido, y atendiendo a los documentos aportados por la demandada se aprecia que tanto la notificación del documento determinante de crédito y el requerimiento de pago, no se llevaron a cabo conforme lo establecido en el artículo antes transcrito, ya que el citatorio y la notificación se practicaron a través de instructivo, lo anterior, sin que el notificador, previo a dicho acto, se haya cerciorado de que la persona mayor de edad que se encontraba en el domicilio se negó a recibir la notificación, o bien, era menor de edad, o si el domicilio se encontraba cerrado, e incluso precisar que la diligencia se desahogó con el vecino ya con mayoría de edad y más cercano, y si éste se negaba a recibirla, para que entonces sí y solo una vez realizado lo anterior, la notificación se llevara a cabo por instructivo que se fijará en la puerta del domicilio del notificado. -----------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, la notificación realizada por la demandada impidió que el actor tuviera conocimiento oportuno de los actos, y manifestar en su caso, la inconformidad con ellos, esto en razón de que las notificaciones practicadas no fueron atendidas de manera personal con el interesado, su representante legal, o incluso cuando menos con una persona que estuviera en condiciones de entregar el documento a la ahora parte actora, por estar dentro de su domicilio o por tratarse de algún vecino. -------------------------------------------

Ahora bien, considerando que las notificaciones de los actos antes mencionados no se realizaron en los términos de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se tiene a la parte actora como sabedora de los actos impugnados en fecha 19 diecinueve de junio del año 2018 dos mil dieciocho, por lo tanto, no resulta procedente el consentimiento tácito invocado por la parte demandada, y en consecuencia no se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción IV del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato tácito. ---------------------------------------------------------------------------------

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

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

Bajo tal contexto, se desprende que en fecha 19 diecinueve de junio del año 2018 dos mil dieciocho, el actor tiene conocimiento del mandamiento de embargo por concepto de Impuesto Predial del inmueble con cuenta número 02P022043001 (cero dos letra P cero dos dos cero cuatro tres cero cero uno), y que corresponde al inmueble ubicado en El Carmen, colonia El Carmen, de esta ciudad. ------------------------------------------------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, la actora manifiesta que el día que se practicó el embargo tuvo conocimiento de la modificación del valor fiscal al inmueble de su propiedad, y niega se le haya realizado notificación alguna relacionada con cualquier avalúo, se le haya notificado orden de valuación, resultado de avalúo, y el documento que contenga la determinación del crédito fiscal relacionado. -

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la modificación del valor fiscal del inmueble propiedad de la parte actora, la determinación de del crédito fiscal por concepto de impuesto predial, el mandamiento de ejecución y embargo, todos los actos relacionados con la cuenta predial 02P022043001 (cero dos letra P cero dos dos cero cuatro tres cero cero uno), y que corresponde al inmueble ubicado en El Carmen, colonia El Carmen, de esta ciudad. ----------------------------------------------

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

Esta juzgadora, de manera primordial, procederá al análisis de los conceptos de impugnación en concordancia con los principios de congruencia y exhaustividad que deben regir en toda sentencia con lo que se respeta la garantía de acceso efectivo a la justicia y, en particular, el principio de completitud que ésta encierra; sin necesidad de transcribirlos en su totalidad, y atendiendo al principio de mayor consecuencia anulatoria; lo anterior, con base en el criterio sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito del Poder Judicial de la Federación, mencionado en la siguiente Jurisprudencia. -------------------------------------------------------------------------------------

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.** El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.” SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. No. Registro: 196,477. Jurisprudencia, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. VII, Abril de 1998, Tesis: VI.2o. J/129. Página: 599”.

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

PRIMERO. Se impugna la actualización arbitraria que la autoridad fiscal realiza al valor fiscal del inmueble propiedad de mi representada, sin haber cumplido con las formalidades legales del procedimiento administrativo que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, para realizar dicho acto, dejando a mi representada en un total estado de indefensión, al desproveerle de los momentos oportunos para presentar las posibles objeciones que de acuerdo a la ley, tiene derecho mi poderdante. […]

En tales condiciones, para justificar y fundamentar la afirmación anteriormente apuntada, resulta indispensable tener presente lo establecido en los artículos 168, 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato […]

Al encuadrarse al caso que nos ocupa dentro de lo anteriormente expuesto, resulta mas que evidente que la autoridad fiscal incurrió en omisiones respecto al procedimiento llevado a cabo, si es que se llevó alguno, para determinar o modificar el valor fiscal del inmueble propiedad de mi poderdante, pues fue omisa al realizar conforme a la ley, el supuesto avalúo practicado; además de que a mi representada nunca le fue notificado persoanlmente y mediante acta circunstanciada, ni la orden de valuación, ni el resultado del supuesto avalúo practicado, ni la determinacion del impuesto predial. […]

Se niega que la autoridad hacendaria haya llevado a cabo el necesario acto de molestia que debió haber emitido en la orden de valuación respectiva. Al no haberlo dado a conocer y aún así, haberse modificado el valor fiscal, lleva a mi representada a un total estado de indefensión, pues resulta mas que evidente, que arbitrariamente la autoridad pretendió aumentar el valor fiscal del inmueble propiedad de mi poderdante, sin considerar los procedimientos legales establecidos para ello.

Así mismo causa perjuicio a los intereses de mi poderdante, toda vez que al no haber sido notificado de manera legal el resultado del avalúo, no le dio oportunidad de hacer valer el derecho que en su caso le correspondía, para realizar las aclaraciones pertinentes, con lo cual se deja ver claramente que hay una violación intrínseca a lo dispuesto por la norma […]

Por su parte, el Tesorero Municipal, la Directora General de Ingresos, la Directora de Impuestos Inmobiliarios y la Directora de Catastro niegan causar agravio, ya que el mandamiento de embargo fue emitido por autoridad diversa por lo que no se desprende que ellas lo hayan emitido, ordenado o ejecutado. --------------------------------------------------------------------------------------------

Por su parte, el Director de Ejecución niega causar agravio ya que dentro de sus atribuciones no se encuentra la acción de asignar el valor fiscal a los inmuebles, así como el determinar contribuciones. -------------------------------------

El notificador manifiesta que son inoperantes los agravios, ya que no se advierte que el actuar de dicha autoridad le haya ocasionado a la actora agravio. -----------------------------------------------------------------------------------------------

Una vez analizados lo expuesto por la parte actora, se llega a la conclusión que resulta FUNDADO y suficiente para decretar la nulidad de los actos impugnados en razón de lo siguiente: -----------------------------------------------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 **Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

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

 **Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

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

 **Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

1. El valor manifestado de sus inmuebles;
2. La terminación de nuevas construcciones, reconstrucciones o la ampliación de construcciones ya existentes;
3. La división, fusión o demolición de inmuebles;
4. Derogada.
5. Cualquier modificación que altere el valor fiscal de los inmuebles o los datos de su empadronamiento.

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

 **Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

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

 **Párrafo reformado P.O. 25-12-1990**

No habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, que tendrá vigencia por dos años, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique. En este caso no podrá exigirse al contribuyente que cubra las diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior.Cuando el contribuyente cubra de manera bimestral el impuesto predial y la autoridad municipal ordene la práctica de un avalúo, una vez determinado el valor que arroje el último y este sea notificado, los pagos posteriores serán cubiertos conforme al nuevo valor fiscal.

 **Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

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

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

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

 **Párrafo adicionado P.O. 22-12-2000**

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

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

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

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

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

 **Párrafo reformado P.O. 22-11-2019**

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

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

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

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

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

 **Párrafo reformado P.O. 25-09-2015**

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

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

1. Medie solicitud del interesado;
2. Se realicen construcciones o mejoras; y
3. Existan inmuebles ocultos a la acción fiscal.

IV…

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

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

 De igual manera se establece que la práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito y será practicada por los peritos que se designen para ese efecto, que los resultados del avalúo y la determinación del impuesto deberán notificarse al contribuyente, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes. ------------------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, en la práctica de los avalúos los peritos de la Tesorería Municipal deberán presentarse en hora y día hábiles en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva, y se identificarán con la documentación correspondiente, si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección del perito designado para efectuar la valuación, éste lo hará constar en acta circunstanciada firmada por él y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes, en tal caso, la valuación se hará con base en los elementos de que se disponga.--------------------------------------------

Los derechos por la práctica de avalúos serán cubiertos de acuerdo con las cuotas que se establezcan anualmente en las leyes de ingresos para los municipios del estado de Guanajuato. -------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, en el presente caso quedó acreditada la modificación del valor fiscal al inmueble con cuenta predial 02P022043001 (cero dos letra P cero dos dos cero cuatro tres cero cero uno), y que corresponde al inmueble ubicado en El Carmen, colonia El Carmen, de esta ciudad, sin embargo, la parte actora niega se le haya notificado la orden de valuación, así como el resultado del avalúo. ------------------------------------------------------------------------------

En efecto, para la práctica de los avalúos ordenados por la Tesorería los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles y se identificarán con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva, si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección del perito designado para efectuar la valuación, éste lo hará constar en acta circunstanciada firmada por él y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal, procedimiento que NO se acredito haber llevado en el presente caso, ya que la demandada fue omisa en aportar los documentos que así lo justificaran, es decir, las constancias que permitan soportar la legalidad de la modificación al valor fiscal del inmueble propiedad de la parte actora. --------------------------------

Ahora bien, considerando que la demanda debe analizarse como un todo y por ello su análisis debe ser integral, por lo tanto, no debe circunscribirse al apartado de los conceptos de impugnación, sino a cualquier parte de ésta donde se advierta la exposición de motivos esenciales de la causa de pedir, en consecuencia esta juzgadora aprecia que dentro del apartado de pretensiones de la demanda la parte actora aduce un concepto de impugnación, por lo cual se procede a su análisis: -------------------------------------------------------------------------

1. *Una vez resuelto el presente asunto y tomando en cuenta lo preceptuado por el artículo 39 de la Ley de Hacienda para los Municipio del Estado de Guanajuato, la determinación del crédito fiscal que emita la autoridad contemple la caducidad de sus facultades y se limite por tanto, a una determinación de no mas de cinco años anteriores a la fecha de determinación del crédito.*

Bajo tal contexto, es oportuno hacer referencia a lo dispuesto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato: ------------------------

**ARTÍCULO** **24.** Las autoridades fiscales están facultadas para determinar créditos fiscales, dar las bases de su liquidación o fijarlo en cantidad líquida, comprobar el cumplimiento de las disposiciones fiscales y la comisión de infracciones a dichas disposiciones para lo cual podrán:

[…]

**ARTÍCULO 43.** La obligación fiscal nace cuando se realizan los supuestos jurídicos o de hecho previstos en las Leyes Fiscales.

**ARTÍCULO 44.** El crédito fiscal es la obligación determinada en cantidad líquida conforme a las disposiciones vigentes en el momento de su nacimiento, siéndole aplicables las normas sobre procedimientos que se expidan con posterioridad, para efectos de su pago voluntario o del requerimiento del mismo en los términos de Ley.

 **ARTÍCULO 45.** El crédito fiscal debe pagarse en la fecha o dentro del plazo señalado en las disposiciones respectivas. A falta de disposición expresa, deberá pagarse dentro de los quince días siguientes al nacimiento de la obligación fiscal o de la fecha en que haya surtido efectos la notificación del mismo.

De las normas jurídicas transcritas se desprenden las siguientes premisas: ---------------------------------------------------------------------------------------------

La obligación fiscal nace cuando se actualizan los supuestos jurídicos o de hechos previstos en las leyes fiscales y en el momento en que esa obligación se determina en cantidad líquida se convierte en crédito fiscal. Una vez que la obligación fiscal se ha determinado en cantidad líquida, es decir, cuando se convierte el crédito fiscal, debe pagarse en la fecha o dentro del plazo señalado en las disposiciones respectivas. A falta de disposición expresa, deberá pagarse dentro de los quince días siguientes al nacimiento de la obligación fiscal o de la fecha en que haya surtido efectos la notificación del mismo. ---------------------

Que la autoridad debe notificar, previo al iniciar el procedimiento administrativo de ejecución, la determinación del crédito fiscal, en el que dé a conocer al particular de manera clara y precisa los fundamentos y motivos que originaron dicho crédito; en tal sentido, no es susceptible iniciar el procedimiento administrativo de ejecución si no se ha notificado la determinación del crédito fiscal, ya que el ciudadano desconoce de dónde emana la cantidad líquida que se le está cobrando. Lo anterior, se apoya en el siguiente criterio: ----------------------------------------------------------------------------------

ANTES DE INICIAR EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN, DEBE NOTIFICARSE AL CIUDADANO LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. En materia fiscal, la autoridad debe notificar, previo al iniciar el procedimiento administrativo de ejecución, la determinación del impuesto, incluyendo los elementos del mismo, como son: sujeto, objeto, base, tasa o tarifa. Del mismo modo, debe aclarar en el acto de molestia el porqué de la cantidad líquida que se causa y desglosar qué cantidad corresponde al impuesto, cuál a las multas, recargos, y otras que se pudieran incluir en el caso en concreto, tal y como se establece en el artículo 45 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, que refiere que el crédito fiscal debe pagarse dentro de los quince días siguientes a que haya surtido efectos la notificación del crédito. Por lo anterior, no es susceptible iniciar el procedimiento administrativo de ejecución si no se ha notificado la determinación del crédito fiscal, ya que el ciudadano desconoce de dónde emana la cantidad líquida que se le está cobrando. La aseveración en contrario inobserva lo previsto por los artículos 16 de nuestra carta magna y 137, fracción VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios del Estado de Guanajuato. (Ponente: Magistrado Arturo Lara Martínez. Toca 449/15 PL, recurso de reclamación interpuesto por la autorizada del Director de Ejecución adscrito a la Tesorería municipal de León, Guanajuato, parte demandada. Resolución de 30 de septiembre de 2015)

Bajo tal contexto, y siendo la determinación del crédito fiscal un acto previo al inicio del procedimiento administrativo de ejecución resultaba menester que la parte actora fuera debidamente notificada de la referida determinación, lo cual no aconteció en razón de lo ya expuesto y fundado en el Considerando Cuarto de esta resolución. ---------------------------------------------------

Luego entonces, quien resuelve considera que le asiste la razón al justiciable, por las siguientes consideraciones: en principio y con la finalidad de dilucidar lo expuesto por la parte actora, resulta oportuno hacer referencia a la siguiente jurisprudencia, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Número 391776. 886. Tribunales Colegiados de Circuito. Séptima Época. Apéndice de 1995. Tomo III, Parte TCC, Pág. 681. ----------------------------

PRESCRIPCION Y CADUCIDAD EN MATERIA FISCAL. Cuando el artículo 32 del Código Fiscal de la Federación establece que la prescripción se inicia a partir de la fecha "en que el crédito o el cumplimiento de la obligación pudieron ser legalmente exigidos", está indicando que a partir del momento en que la autoridad puede legalmente proceder a exigir el crédito, por la falta de pago oportuno y espontáneo, corre la prescripción de la obligación de pagarlo, independientemente de que la autoridad haya dado o no, algún paso tendiente a su determinación y cobro; y que a partir de los actos que para esos efectos haya realizado (y notificado), se reanuda el correr del propio término de prescripción. Sería ilógico pensar que el término para la prescripción de un crédito no empieza a correr sino hasta el momento en que el Fisco lo notifica al causante, pues esto contradiría radicalmente los objetivos de la prescripción, que son el dar seguridad jurídica a las relaciones entre el Fisco y los obligados de manera que la amenaza del cobro no se cierna indefinidamente sobre éstos. Por lo demás, la prescripción de la obligación de pagar un adeudo fiscal (establecida en el artículo 32 del Código señalado), y la caducidad de las facultades del Fisco para liquidar obligaciones fiscales o dar las bases para su liquidación (establecida en el artículo 88), son cuestiones que pueden correr simultánea o sucesivamente, según las características del caso, sin que pueda decirse que la obligación del causante de pagar no pueda empezar a prescribir mientras las autoridades no liquiden o les caduque la facultad para hacerlo. En un caso lo que desaparece legalmente es la obligación del causante de pagar, aunque si decide hacerlo no se trataría de un pago de lo indebido. Y en el otro caso lo que desaparece legalmente es el derecho del Fisco a dar bases para liquidar un crédito. O sea que los objetos de ambas instituciones son diferentes: en uno, una obligación del causante, y en otro, una facultad del Fisco. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO. Séptima Epoca: Amparo directo 627/72. Armando Landeros Gallegos. 29 de enero de 1973. Unanimidad de votos. Amparo directo 204/74. Afianzadora Insurgentes, S. A. 13 de agosto de 1974. Unanimidad de votos. Amparo directo 477/75. Teófilo F. González Jr. 25 de noviembre de 1975. Unanimidad de votos. Amparo directo 721/75. Inmobiliaria Marnel, S. A. 20 de abril de 1976. Unanimidad de votos. Amparo directo 1/77. Industrias Unidas, S. A. 23 de febrero de 1977. Unanimidad de votos.

De lo anterior se desprende: la autoridad exactora debe ejercitar la facultad de determinar el crédito fiscal, y si no lo hace en el término de cinco años, contados a partir de que se realiza el hecho imponible, se actualiza la caducidad de dichas facultades; una vez determinado el crédito fiscal, si no se realiza gestión alguna de cobro al contribuyente el referido crédito prescribe, también en el término de cinco años, contados a partir de que se determinó aquél, concretamente, del día en que se notificó al contribuyente dicha liquidación. ------------------------------------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, en materia municipal, el artículo 39 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato establece: --------------

**ARTÍCULO** **39.** Las facultades de las autoridades fiscales para determinar la existencia de obligaciones fiscales, señalar las bases de su liquidación o fijarlas en cantidad líquida, para imponer sanciones por infracciones a las disposiciones fiscales, así como las facultades de verificar el cumplimiento de dichas disposiciones, se extinguen en el término de cinco años, no sujeto a interrupción ni suspensión. Dicho término empezará a correr a partir:

I. Del día siguiente al en que se hubiere vencido el plazo establecido por las disposiciones fiscales para presentar declaraciones, manifestaciones y avisos;

II. Del día siguiente al en que se produjo el hecho generador del crédito fiscal, si no existiera obligación de presentar declaraciones, manifestaciones o avisos; y

III. Del día siguiente al en que se hubiere cometido la infracción a las disposiciones fiscales, pero si la infracción fuere de carácter continuo, el término correrá a partir del día siguiente al en que hubiere cesado.

Las facultades de las autoridades para investigar hechos de delito en materia fiscal, no se extinguirán conforme a este artículo.

El plazo señalado en este artículo no está sujeto a interrupción y sólo se suspenderá cuando se interponga algún recurso administrativo o juicio.

Los contribuyentes, transcurridos los plazos a que se refiere este artículo podrán solicitar se declare que se han extinguido las facultades de las autoridades fiscales.

Ahora bien, es de considerar que de manera expresa el artículo mencionado no hace referencia al concepto de caducidad, lo realiza al establecer los casos en que opera la extinción de las facultades de las autoridades fiscales, para determinar la existencia de obligaciones fiscales, para señalar las bases de su liquidación o fijarlas en cantidad líquida, para imponer sanciones por infracciones a las disposiciones fiscales, así como las facultades de verificar el cumplimiento de dichas disposiciones; además, precisa que el plazo para que se configure la caducidad es de cinco años y sólo se suspenderá cuando se interponga algún medio de impugnación, precisando que dicho plazo inicia a partir del día siguiente al en que se hubiere vencido el plazo establecido por las disposiciones fiscales para presentar declaraciones, manifestaciones y avisos, o bien, al día siguiente al en que se produjo el hecho generador del crédito fiscal, si no existiera obligación de presentar declaraciones, manifestaciones o avisos, así como, al día siguiente al en que se hubiere cometido la infracción a las disposiciones fiscales, pero si la infracción fuere de carácter continuo, el término correrá a partir del día siguiente al en que hubiere cesado. -------------------------------------------------------------------------------

De conformidad con lo expuesto, se determina que le asiste la razón a la parte actora, ya que el acto impugnado se dictó en contravención a las normas jurídicas aplicables, ello al quedar acreditado en autos que la demandada no ha notificado la determinación del crédito fiscal a la demandante por concepto de Impuesto Predial, por lo que se concluye que han caducado sus facultades para determinar dicho crédito fiscal, conforme al análisis que sobre ello se realizará. ---------------------------------------------------------------------------------------------

Lo anterior, de acuerdo a lo dispuesto en los preceptos de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, artículos 24, 43, 44 y 45, mismos que ya fueron transcritos, al desprenderse de éstos las siguientes premisas: ---------------------------------------------------------------------------------------------

La obligación fiscal nace cuando se actualizan los supuestos jurídicos o de hechos previstos en las leyes fiscales y en el momento en que esa obligación se determina en cantidad líquida se convierte en crédito fiscal. Una vez que la obligación fiscal se ha determinado en cantidad líquida, es decir, cuando se convierte el crédito fiscal, debe pagarse en la fecha o dentro del plazo señalado en las disposiciones respectivas. A falta de disposición expresa, deberá pagarse dentro de los quince días siguientes al nacimiento de la obligación fiscal o de la fecha en que haya surtido efectos la notificación del mismo. ---------------------

Por regla general, la determinación y liquidación de los créditos fiscales corresponden a las autoridades fiscales, salvo disposición expresa en contrario. Dicho de otro modo, la determinación y liquidación de los créditos fiscales corresponderá a los contribuyentes sólo cuando la ley expresamente lo establezca. -------------------------------------------------------------------------------------------

Por tanto, mientras no exista la determinación de un crédito no puede hablarse de prescripción, sino de caducidad de las facultades del fisco, precisamente para hacer esa determinación. ---------------------------------------------

En el caso en concreto, la autoridad demandada no acredito que, previo a los actos impugnados en el presente proceso, a la parte actora se le haya determinado y notificado el crédito fiscal que se le requiere. ------------------------

Bajo tal contexto, y conforme al artículo 165 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, el Impuesto Predial debe pagarse por anualidad en una exhibición, durante el primer bimestre del año, o bien por bimestre, dentro del primer mes que corresponda, esto al disponer: ---------

**Artículo 165**.- Este impuesto deberá cubrirse por anualidad en una sola exhibición durante el primer bimestre del año, o bien por bimestre dentro del primer mes que corresponda, a elección del contribuyente, hecha excepción de las cuotas mínimas a que se refiere la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado, las cuales deberán cubrirse por anualidad durante el primer bimestre.

Conforme a lo anterior, el pago por concepto de Impuesto Predial es de carácter obligatorio y debe pagarse al fisco municipal por anualidad, en una sola exhibición durante el primer bimestre del año, o bien, por bimestre dentro del primer mes que corresponda de ese año; entonces, si la obligación fiscal nace cuando se actualizan los supuestos jurídicos o de hechos previstos en las leyes fiscales, en consecuencia, por cuanto hace al cobro del Impuesto Predial, la obligación fiscal respectiva surge cada año cuando es en una solo sola exhibición; o bien, por bimestre dentro del primer mes que corresponda de ese año. -----------------------------------------------------------------------------------------------------

En el presente caso, a la parte actora le es emitido mandamiento de embargo por concepto de Impuesto Predial, levantándose un acta de embargo el día 19 diecinueve de junio del año 2018 dos mil dieciocho, cuyo hecho generador del crédito fiscal se produjo de manera anual, o bien, por bimestre dentro del primer mes que corresponda de dicho año, se tiene que las facultades de la autoridad fiscal para determinar el crédito fiscal, caducaron para requerir el pago del impuesto predial, así como los recargos y actualización de la cuenta predial 02P022043001 (cero dos Letra P cero dos dos cero cuatro tres cero cero uno), y que corresponde al inmueble ubicado en El Carmen, colonia El Carmen, para los años: 2011 dos mil once, 2012 dos mil doce y año 2013 dos mil trece, de este último sólo los dos primeros bimestres, es decir, los que corresponden a los meses de enero-febrero y marzo y abril; esto con fundamento en lo dispuesto por el artículo 39, fracción II de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. ----------------------------

Por lo anterior, al resultar fundados los conceptos de impugnación en estudio, al no llevar a cabo el procedimiento establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, para modificar el valor fiscal del inmueble propiedad de la parte actora con número de cuenta predial 02P022043001 (cero dos letra P cero dos dos cero cuatro tres cero cero uno), y que corresponde al inmueble ubicado en El Carmen, colonia El Carmen, de esta ciudad, así como por haber caducado las facultades de la demandada para determinar el crédito fiscal, con sustento en lo dispuesto por los artículos 300, fracción II, y 302, fracciones II y IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, procede decretar la **nulidad** de la modificación del valor fiscal, ahora bien, por ser fruto de actos viciados, también resulta nulo la determinación del impuesto predial realizado con base en dicho valor fiscal, así como el mandamiento de ejecución y embargo llevados a cabo para hacer efectivo dicho crédito fiscal. ----------------

**SÉPTIMO.** En virtud de que los conceptos de impugnación antes analizados resultaron fundados y suficientes para decretar la nulidad del acto; resulta innecesario el estudio del resto de los agravios, ya que ello no cambiaría, ni afectaría el sentido de esta resolución. ----------------------------------

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

“CONCEPTOS DE VIOLACION. CUANDO SU ESTUDIO ES INNECESARIO. Si al considerarse fundado un concepto de violación ello trae como consecuencia la concesión del amparo, es innecesario analizar los restantes, ya que cualquiera que fuera el resultado de ese estudio, en nada variaría el sentido de la sentencia.” Segundo Tribunal Colegiado Del Quinto Circuito. No. Registro: 223,103. Jurisprudencia. Materia(s): Común. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. I, Abril de 1991. Tesis: V.2o. J/7. Página: 86. Genealogía: Gaceta número 40, abril de 1991, página 125.

**OCTAVO.** En relación a las pretensiones solicitadas, en términos del artículo 255 del Código de la materia, la parte actora solicita: ---------------------

*Primero. Conforme a la fracción I del precepto legal invocado, la nulidad de los actos o resoluciones impugnadas, esto es:*

1. *Se declare nula de pleno derecho la modificación del valor fiscal al inmueble propiedad de mi poderdante, por no haberse emitido conforme a los lineamientos establecidos en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, para llevar a cabo el procedimiento valuatorio.*
2. *Como consecuencia del inciso anterior, se declare la nulidad de la ilegal determinación del crédito fiscal por concepto del impuesto predial del periodo comprendido del primer sexto bimestre del año 2010, al segundo bimestre del año 2018 (2010/6 al 2018/2), por un monto total de $268,055.79 (doscientos sesenta y ocho mil cincuenta y cinco pesos 79/100 moneda nacional), referida en el mandamiento de embargo de fecha 24 veinticuatro de mayo del año 2018 dos mil dieciocho.*
3. *Como consecuencia de los incisos anteriores, se decrete la nulidad de las actuaciones que integran el procedimiento administrativo de ejecución incoado en contra de mi poderdante.*

*Segundo. Conforme a la fracción II del mismo artículo 255, el reconocimiento del derecho a efecto de que:*

1. *Se reconozca como propietario del inmueble identificado con cuenta predial 02P022043001, al ente colectivo denominado* (…)
2. *El valor fiscal que se tome en consideración para la determinación del impuesto predial adeudado y demás fines legales, sea el valor fiscal previo al que se impugna en la presente, y continúe asi, hasta en tanto no se practique legalmente un nuevo avalúo fiscal que lo modifique.*
3. *Una vez resuelto el presente asunto y tomando en cuenta lo preceptuado por el artículo 39 de la Ley de Hacienda para los Municipio del Estado de Guanajuato, la determinación del crédito fiscal que emita la autoridad contemple la caducidad de sus facultades y se limite, por tanto, a una determinación de no mas de cinco años anteriores a la fecha de determinación del crédito.*
4. *Una vez resuelto el presente asunto, basándose en lo preceptuado por los artículos 45 y 49 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, y tomando en cuenta la fecha en que se notifique la determinación del nuevo crédito fiscal que resulte como consecuencia de la sentencia dictada, esto es, la fecha a partir de la cual se exigible tal crédito fiscal (puesto que antes de esa fecha de ningún modo se conoce dicho crédito), se considere esta fecha como inicio para el cálculo de recargos, solamente en caso que no sea pagado en el término que la propia ley le establece para ello.*

En tal sentido, y respecto a las pretensiones solicitadas por la parte actora consistentes en la nulidad de la modificación del valor fiscal al inmueble de su propiedad, de la ilegal determinación del crédito fiscal por concepto del impuesto predial, así como de las actuaciones que integran el procedimiento administrativo, se consideran satisfechas de acuerdo a lo expuesto y fundado en el Considerando Séptimo de la presente sentencia. ---------------------------------

Por otro lado, y respecto a las siguientes pretensiones: -----------------------

1. *Se reconozca como propietario del inmueble identificado con cuenta predial 02P022043001 (cero dos Letra P cero dos dos cero cuatro tres cero cero uno), al ente colectivo denominado* (…)*.*; no ha lugar a acordar de conformidad, lo anterior considerando que no existe controversia respecto a dicho asunto. ---------------------------------
2. *El valor fiscal que se tome en consideración para la determinación del impuesto predial adeudado y demás fines legales, sea el valor fiscal previo al que se impugna en la presente, y continúe así hasta en tanto no se practique legalmente un nuevo avalúo fiscal que lo modifique*. Se reconoce tal pretensión con fundamento en lo dispuesto por el artículo 168, segundo párrafo de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Guanajuato. --------------------------------
3. *Una vez resuelto el presente asunto y tomando en cuenta lo preceptuado por el artículo 39 de la Ley de Hacienda para los Municipio del Estado de Guanajuato, la determinación del crédito fiscal que emita la autoridad contemple la caducidad de sus facultades y se limite, por tanto, a una determinación de no más de cinco años anteriores a la fecha de determinación del crédito*. Se reconoce el derecho a declarar que caducaron las facultades de las autoridades fiscales municipales para determinar el impuesto predial, así como los recargos y actualización de la cuenta predial 02P022043001 (cero dos Letra P cero dos dos cero cuatro tres cero cero uno), para los ejercicios fiscales 2011 dos mil once, 2012 dos mil doce y año 2013 dos mil trece, únicamente de los bimestres primero y segundo. -------------------------------------------------------------------------------
4. *Una vez resuelto el presente asunto, basándose en lo preceptuado por los artículos 45 y 49 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, y tomando en cuenta la fecha en que se notifique la determinación del nuevo crédito fiscal que resulte como consecuencia de la sentencia dictada, esto es, la fecha a partir de la cual sea exigible tal crédito fiscal (puesto que antes de esa fecha de ningún modo se conoce dicho crédito), se considere esta fecha como inicio para el cálculo de recargos, solamente en caso que no sea pagado en el término que la propia ley le establece para ello*. Con relación a la presente pretensión no ha lugar al reconocimiento, ello en virtud de que la determinación de créditos fiscales es una facultad discrecional, por lo que la autoridad puede o no ejercerla, aunada a la circunstancia de que se estaría hablando de actos futuros, es decir, no es un acto que ya existe y del cual se pueda solicitar su nulidad, en principio y después el reconocimiento del derecho. --------------------

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

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

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

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

**TERCERO.** Se decreta la **nulidad** de los actos impugnados: modificación del valor fiscal, determinación del Impuesto Predial, mandamiento de ejecución y embargo, todos relativos al inmueble con cuenta predial número 02P022043001 (cero dos letra P cero dos dos cero cuatro tres cero cero uno), y que corresponde al inmueble ubicado en El Carmen, colonia El Carmen, de esta ciudad; lo anterior, conforme a expuesto y fundado en el Considerando Sexto de esta sentencia. --------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Se reconoce el derecho de la accionante, en los términos previstos en el Considerando Octavo de esta resolución. ------------------------------

**Notifíquese a la autoridad demandada por oficio y a la parte actora personalmente.** ------------------------------------------------------------------------------------

En su oportunidad, archívese este expediente, como asunto totalmente concluido y dese de baja en el Libro de Registros que se lleva para tal efecto. -

Así lo resolvió y firma la Jueza del Juzgado Tercero Administrativo Municipal de León, Guanajuato, licenciada **María Guadalupe Garza Lozornio**, quien actúa asistida en forma legal con Secretario de Estudio y Cuenta, licenciado **Christian Helmut Emmanuel Schonwald Escalante**,quien da fe. ---