León, Guanajuato, a 17 diecisiete de marzo del año 2020 dos mil veinte.

**V I S T O** para resolver el expediente número **1254/3erJAM/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 septiembre del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora presentó demanda señalando como actos impugnados: --------------------------------

1. *La ilegal modificación del valor fiscal al inmueble propiedad de mi poderdante, que se identifica con la cuenta predial 02-A-A39257-001 …*
2. *La ilegal determinación del crédito fiscal por concepto del impuesto predial del periodo comprendido del primer bimestre del año 2011, al tercer bimestre del año 2018…*
3. *El mandamiento de ejecución de fecha 20 veinte de junio del año 2018 dos mil dieciocho…*
4. *El embargo practicado en fecha 17 diecisiete de julio 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 07 siete de septiembre 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. -----------------------------------

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.** Mediante proveído de fecha 01 uno de octubre del año 2018 dos mil dieciocho, previo a acordar lo conducente, se requiere para que dentro del término de 05 cinco días hábiles, exhiban copias certificadas de los documentos con los que acredite la personalidad jurídica, apercibidos que de no dar cumplimiento se les tendrá por no contestada su demanda. ---------------

**CUARTO.** Por auto de fecha 16 dieciséis de octubre del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la Directora de Catastro y ministro ejecutor, por dando cumpliendo en tiempo y forma al requerimiento formulado, por lo que se tiene a las demandadas por contestando en tiempo y forma legal la demanda. -------

Se admite como pruebas las admitidas a la parte actora, así como las que adjuntan a su escrito de contestación y cumplimiento, pruebas que dada su naturaleza en ese momento se tienen por desahogadas. --------------------------

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

**QUINTO.** Mediante acuerdo de fecha 17 diecisiete de enero del año 2019 dos mil diecinueve, se dice al actor que no ha lugar a acordar como procedente su escrito de alegatos, y se le tiene por no ampliando su demanda; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. -----------------------

**SEXTO.** El día 29 veintinueve de enero del año 2019 dos mil diecinueve 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, 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-A-A39257-001 (cero dos letras A A tres nueve dos cinco siete cero cero uno), la determinación del crédito fiscal por concepto del Impuesto Predial del periodo comprendido del primer bimestre del año 2011 dos mil once al tercer bimestre del año 2018 dos mil dieciocho; mandamiento de ejecución de fecha 20 veinte de junio del año 2018 dos mil dieciocho y el embargo practicado en fecha 17 diecisiete de julio del año 2018 dos mil dieciocho. ---------------------------------------------------------------------------------------------

Para acreditar el primer acto, consistente en la modificación del valor fiscal al inmueble con cuenta predial número 02-A-A39257-001 (cero dos Letra A A tres nueve dos cinco siete cero cero uno), la parte actora adjunta el recibo número RA8447556 (Letra R A ocho cuatro cuatro siete cinco cinco seis), del cual se desprende como fecha de movimiento el 27 veintisiete de octubre del año 1992 mil novecientos noventa y dos; y un valor fiscal de $31,200.00 (treinta y un mil doscientos pesos 00/100 moneda nacional). ------------------------------------

Respecto de la determinación del crédito fiscal, el mandamiento de ejecución y embargo, obra en el sumario el mandamiento de embargo del Impuesto Predial de fecha 20 veinte de junio del año 2018 dos mil dieciocho, y acta de embargo practicada el día 17 diecisiete de julio del mismo año 2018 dos mil dieciocho, constancias con las cuales se acreditan los anteriores actos. -----

Los documentos antes citados, obran en el sumario en copia certificada, por lo 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, y en consecuencia 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 del ente colectivo (…); 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, todas las autoridades demandadas en la presente causa, refiere que se actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, fracción VI bajo el argumento de que no existe acto emitido por dicha autoridad. -------------------------------------------------------------------

Respecto de la fracción VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, misma que dispone que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos o resoluciones: *“Que sean inexistentes, derivada claramente esta circunstancia de las constancias de autos”*. ------------------------------------------------

Ahora bien, de acuerdo al considerando que antecede quedó debidamente acreditado la existencia de los actos impugnados, por lo que no resulta aplicable al presente caso la causal de improcedencia invocada por las demandadas, aunada a la circunstancia de que no realizan razonamientos del porque se actualiza dicha improcedencia. -------------------------------------------------

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

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

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 17 diecisiete de julio del año 2018 dos mil dieciocho, es levantada el acta de embargo, por concepto de Impuesto Predial del inmueble con cuenta número 02AA39257001 (cero dos Letra A A tres nueve dos cinco siete cero cero uno), ubicado en Pedregal del Carmen, fraccionamiento Pedregal del Carmen, de esta ciudad. ------------------

Cabe señalar que el mandamiento de embargo del impuesto predial va dirigido a la persona moral ARRENDADORA GEMMO SA DE CV, sin embargo, la actora acredita que dicho acto le es dirigido a su representada, esto es, ARRENDADORA GENMO SA DE CV, lo anterior, al acreditar la propiedad del inmueble al que corresponde la cuenta predial a la que se le practica el embargo, así como por haber realizado el pago correspondiente al Impuesto Predial para el ejercicio fiscal 2010 dos mil diez, según el recibo número RA8447556 (Letras R A ocho cuatro cuatro siete cinco cinco seis), mismo que obra en el sumario foja 29 veintinueve y del cual se desprende que desde dicho acto ya había un error en cuanto a la denominación correcta de la persona moral actora. ----------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, 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 del crédito fiscal por concepto de Impuesto Predial, el mandamiento de ejecución y embargo, actos todos relacionados con la cuenta predial 02 AA39257001 (cero dos letras A A tres nueve dos cinco siete cero cero uno). --------------------------------------------------------------------------------------

**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 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 personalmente y mediante acta circunstanciada, ni la orden de valuación, ni el resultado del supuesto avalúo practicado, ni la determinación 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 manifiesta que no emitió, ejecutó o trató de ejecutar acto alguno en contra de (…). -----------------------------------------------------------------

Por su parte, la Directora General de Ingresos, la de Impuestos Inmobiliarios y el Director de Catastro argumentan que los actos fueron emitidos a nombre de (…). -----------------------------

El ministro ejecutor, argumenta que la notificación realizada fue ajustada a derecho. --------------------------------------------------------------------------------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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** **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**

1. 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.

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 o por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal; 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, dichas normas disponen 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 horas y días 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 acredita la modificación del valor fiscal al inmueble con cuenta predial 02 AA39257001 (cero dos letras A A tres nueve dos cinco siete cero cero uno), 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 el perito designado para efectuar la valuación, 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, en consecuencia no existe prueba alguna que permita 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 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, razón por lo cual su estudio debe ser integral, en consecuencia de ello esta juzgadora aprecia que dentro del apartado de pretensiones de la demanda la parte actora aduce un concepto de impugnación, por lo tanto, 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.*

A fin de proceder con el análisis, respecto del anterior concepto de impugnación, resulta 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 en 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. ---------------------

En tal sentido, es que la autoridad debe notificar, previo a 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. --------------------------------------------------------------------------------------

Luego entonces, quien resuelve llega a la conclusión de que las demandadas fueron omisas en cumplir con la debida notificación de la determinación del crédito fiscal, toda vez que no aportaron documento alguno para así acreditarlo, ya que incluso no aportan la determinación del crédito fiscal, en consecuencia tampoco su notificación, o bien, no aportan constancia alguna que contenga otro acto emitido dentro del procedimiento administrativo de ejecución, que nos lleven a considerar la determinación del crédito fiscal y su correspondiente notificación, toda vez que en el sumario solo obra el mandamiento de ejecución y acta de embargo. ---------------------------------

En tal sentido, 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 él, 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.

Aunque 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; el plazo para que se configure la caducidad es de cinco años y sólo se suspenderá cuando se interponga algún medio de impugnación; 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; 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, 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. -------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, en el presente caso, le asiste la razón a la parte actora respecto de que han caducado las facultades de la demandada para determinar el crédito fiscal, esto en razón de que el acto impugnado se dictó en contravención a las normas jurídicas aplicables, toda vez que en autos quedó acreditado que la demandada no efectúo la notificación de la determinación del crédito fiscal a la demandante por concepto de impuesto predial, por lo que se concluye que han caducado sus facultades de la demandada para determinar dicho crédito fiscal; conclusión que se robustecerá, conforme el siguiente análisis. ----------------------------------------------------------------------------------------------

De los ya transcritos artículos 24, 43, 44 y 45 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, cuyas premisas ya fueron precisadas, resulta importante considerar que: ------------------------------------------

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 y como ya se concluyó, la autoridad demandada no acreditó que previo a los actos impugnados en la presente causa, 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, se transcribe para mejor comprensión el precepto legal que así lo dispone: ----------------------------------------

**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; entonces si la obligación fiscal nace cuando se actualizan los supuestos jurídicos o de hechos previstos en las leyes fiscales, entonces, 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. --------------------------------------

En el presente caso, a la parte actora le es emitido mandamiento de embargo por concepto de impuesto predial, efectuando para ello un acta de embargo el día 17 diecisiete de julio del año 2018 dos mil dieciocho. Considerando en el caso concreto que el hecho generador del crédito fiscal se produjo de manera anual, o bien, por bimestre dentro del primer mes que corresponda, se tiene que las facultades de la autoridad fiscal para determinar el crédito fiscal, caducó para requerir el pago del impuesto predial, así como los recargos y actualización de la cuenta predial 02AA39257001 (cero dos Letra A A tres nueve dos cinco siete cero cero uno), de los ejercicios fiscales anteriores a 2014 dos mil catorce, es decir, del año 2011 dos mil once, 2012 dos mil doce y año 2013 dos mil trece, hasta el tercer bimestre, lo anterior conforme a 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 02 AA39257001 (cero dos letras A A tres nueve dos cinco siete cero cero uno), 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 bimestre del año 2011, al tercer bimestre del año 2018 (2011/1 al 2018/3), por un monto total de $223,638.91 (doscientos veintitrés mil seiscientos treinta y ocho pesos 91/100 moneda nacional), referida en el mandamiento de embargo de fecha 20 veinte de junio 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 01AA39257001, al ente colectivo denominado “ARRENDADORA GENMO, S.A DE C.V.”*
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, esto es, persista como valor fiscal vigente el de $31,200.00 (treinta y un mil doscientos pesos 00/100 moneda nacional), 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 de ejecución, 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 01AA39257001 (cero uno Letra A A tres nueve dos cinco siete cero cero uno]), al ente colectivo denominado (…)

No ha lugar a acordar de conformidad, lo anterior considerando que dicha pretensión formo parte de la Litis y quedó debidamente acreditada que (…), son la misma persona moral.

1. Se tome en consideración el valor fiscal para la determinación del impuesto predial adeudado y demás fines legales, sea el valor fiscal previo al que se impugna en la presente, esto es, persista como valor fiscal vigente el de $31,200.00 (treinta y un mil doscientos pesos 00/100 moneda nacional), y continúe así hasta en tanto no se practique legalmente un nuevo avalúo fiscal que lo modifique. -------

Se reconoce el derecho solicitado por la parte actora, ello considerando que dicho valor fiscal es el único acreditado en la presente causa, con fundamento en el artículo 168, segundo párrafo de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Guanajuato.

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 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 02AA39257001 (cero dos Letra A A tres nueve dos cinco siete cero cero uno), de los ejercicios fiscales 2011 dos mil once, 2012 dos mil doce y año 2013 dos mil trece, primero, segundo y tercer bimestre. --

1. 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. ----------

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, consistentes en modificación del valor fiscal, determinación del impuesto predial, mandamiento de ejecución y embargo, relativos al inmueble con cuenta predial número 01AA39257001 (cero uno letras A A tres nueve dos cinco siete cero cero uno]); 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. ---