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

**V I S T O** para resolver el expediente número **1749/3erJAM/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 11 once de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como acto impugnado: ------------------

1. *La modificación del valor fiscal al inmueble del suscrito, ubicado en calle Honda de San Miguel sin número de colonia Barrio de San Miguel de esta ciudad, de la cual tuve conocimiento el día 25 de Octubre de 2018, mediante la notificación del Mandamiento de Embargo del Impuesto Predial.*
2. *La tasa aplicable al inmueble ubicado en calle Honda de San Miguel sin número de colonia Barrio de San Miguel de esta ciudad.*

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

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 18 dieciocho de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho, se admite a trámite la demanda de nulidad y se ordena correr traslado de la misma y sus anexos a las autoridades demandadas, se le admiten las documentales que ofreció en su escrito inicial de demanda, mismas que se tienen por desahogadas desde ese momento debido a su propia naturaleza jurídica. Así como la presuncional legal y humana en lo que le favorezca. --------------------------------------------------------------------------------------------

Respecto a la suspensión se concede para el efecto de que se mantengan las cosas en el estado en que se encuentran. ----------------------------------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 24 veinticuatro de enero del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene a las demandadas por contestando en tiempo y forma legal la demanda entablada en su contra, se les tiene por ofreciendo y se admite las pruebas admitidas a la parte actora, así como las que adjuntan a su contestación. ----------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, en cuanto a las documentales que ofrece y adjunta en copias simples la Directora General de Ingresos, se le requiere para que se haga acompañar de copias certificadas, apercibiéndole que en caso de no dar cumplimiento se le admitirán en copias simples. ----------------------------------------

Por lo que hace a la instrumental de actuaciones, que ofrece el Tesorero Municipal, no se admite, toda vez que no está reconocida como medio de prueba. ------------------------------------------------------------------------------------------------

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

**CUARTO.** Por auto de fecha 05 cinco de febrero del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene a la demandada por medio de su autorizada legal, por dando cumplimiento en tiempo y forma legal al requerimiento formulado, y se le tiene por admitidas y desahogas las pruebas ofrecidas. ---------------------------

**QUINTO.** Por acuerdo de fecha 11 once de febrero del año 2019 dos mil diecinueve, se regulariza el proceso y se admite a la parte actora la prueba de informes de autoridad, por lo que se requiere a la Dirección de Impuestos Inmobiliarios, a fin de que comunique sobre los hechos que haya conocido, deba conocer o presuma haber conocido con motivo del desempaño de sus funciones.

Se requiere a la parte actora para que complete su escrito de ampliación a la demanda. ---------------------------------------------------------------------------------------

**SEXTO.** Mediante auto de fecha 20 veinte de febrero del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene al actor por dando cumplimiento al requerimiento formulado, y se le tiene por ampliando su demanda, se ordena correr traslado a las demandadas para que den contestación a la ampliación a la demanda. --

**SÉPTIMO.** Por acuerdo de fecha 27 veintisiete de febrero del año 2019 dos mil diecinueve, se requiere a la directora de impuestos inmobiliarios, para que adjunte copia certificada del documento con el que acredite su personalidad, apercibida que en caso de no dar cumplimiento, se aplicará en su contra, el medio de apremio previsto en la fracción I, del numeral 27 del Código de la materia. -----------------------------------------------------------------------------

**OCTAVO.** Por auto de fecha 12 doce de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene las demandadas por contestando en tiempo y forma legal la ampliación a la demanda. --------------------------------------------------------------------

Por otro lado, se tiene a la Directora de Impuestos Inmobiliarios, en tiempo y forma con el requerimiento formulado, así como con el informe de autoridad, misma que se tiene por desahogada; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ----------------------------------------------------

**NOVENO.** El día 26 veintiséis de marzo 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. ----------------------

**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 relación a la existencia del acto impugnado, la parte actora impugna la modificación del valor fiscal al inmueble, ubicado en calle Honda de San Miguel sin número de colonia Barrio de San Miguel de esta ciudad, dicho acto se acredita con la orden de valuación aportada por la Directora General de Ingresos, en copia certificada, de fecha 04 cuatro de septiembre del año 2013 dos mil trece, así como con el avalúo de fecha 22 veintidós de octubre del año 2013 dos mi trece, estos relativos a la cuenta predial numero 01 M 006707 001 (cero uno letra M cero cero seis siete cero siete cero cero uno), los documentos anteriores merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. Así mismo, también impugna la tasa aplicada al inmueble antes mencionado, acto que se acredita con el informe de autoridad rendido por la Directora de Impuestos Inmobiliarios. ------------------------------------------------------

En razón de lo anterior, se tiene por debidamente acreditada 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 la parte actora en el presente proceso. -------

En tal sentido, el ciudadano (…), se ostenta como apoderado legal del ciudadano (…), 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 tal contexto, se aprecia que el Tesorero Municipal menciona que no existe acto emitido por dicha autoridad, por lo que debe sobreseerse, ya que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción VI, del artículo 261, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. ----------------------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, se determina que no le asiste la razón a la demandada, toda vez que la mencionada fracción establece que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos y resoluciones: *“Que sean inexistentes, derivada claramente esta circunstancia de las constancias de autos…”.* ----------------------------------------------------------------------------------------------

En ese sentido, y de acuerdo a lo expuesto en el Considerando Segundo de esta resolución, quedó debidamente acreditada la existencia de los actos impugnados, aunada a la circunstancia de que, además de la modificación al valor fiscal del inmueble de su propiedad, el actor impugna la tasa aplicada para el cálculo del Impuesto Predial, por lo que resulta necesario que el Tesorero acuda al presente proceso administrativo, a fin de defender dichos actos. ---------------------------------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, la Directora General de Ingresos y Director de Ejecución, mencionan que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción I y IV del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los municipios de Guanajuato. -----------------------------------------

La Directora General de Ingresos, menciona que el acto impugnado, fue emitido y notificado dentro de un procedimiento de valuación legalmente instaurado y el Director de Ejecución refiere que no ha trasgredido las garantías y derechos del actor. ----------------------------------------------------------------

Ahora bien, en principio se aprecia que las demandadas no hacen razonamiento alguno con relación a la causal de improcedencia que mencionan se actualiza, ya que sus argumentos van encaminados a defender la legalidad de los actos impugnados, lo que llevaría a quien resuelve necesariamente a entrar al fondo del asunto que nos ocupa, de igual manera, esta Juzgadora aprecia que dichas causales de improcedencia, no son aplicables. -----------------

Lo anterior, guarda su apoyo por identidad sustancial, en 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.”

Bajo tal contexto, y con la finalidad de no cometer alguna violación procesal, y considerando que, aunque las demandadas no realizan razonamiento alguno, señalan que los actos impugnados fueron consentidos, esta juzgadora procede al estudio de las notificaciones de los 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 para el Estado y los Municipios 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: ----------------------------------------------------------------------------

* Requerimiento de pago del Impuesto Predial de fecha 18 dieciocho de enero del año 2016 dos mil dieciséis y acta de notificación de requerimiento de pago de fecha 14 catorce de marzo del mismo año 2016 dos mil dieciséis. --------------------------
* Requerimiento de pago del Impuesto Predial de fecha 20 veinte de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis y acta de notificación de requerimiento de pago de fecha 10 diez de enero del año 2017 dos mil diecisiete. ---------------------------------------------------------------
* Mandamiento de embargo de fecha 25 veinticinco de enero del año 2017 dos mil diecisiete y acta de embargo de fecha 04 cuatro de abril del mismo año. -------------------------------------------------------
* Requerimiento de pago del Impuesto Predial de fecha 21 veintiuno de agosto del año 2018 dos mil dieciocho y acta de notificación de requerimiento de pago de fecha 17 diecisiete de septiembre de 2018 dos mil dieciocho. -----------------------------------
* Mandamiento de embargo del Impuesto Predial de fecha 26 veintiséis de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho y acta de embargo de fecha 25 veinticinco de octubre del mismo año. -------

Una vez analizados dichos documentos, se aprecia lo siguiente: que ninguno de éstos fue ejecutado con la parte actora y que el requerimiento de pago del impuesto predial de fecha 18 dieciocho de enero del año 2016 dos mil dieciséis, y acta de notificación de requerimiento de pago de fecha 14 catorce de marzo del mismo año 2016 dos mil dieciséis, fueron llevados a cabo en otro domicilio que no corresponde al del contribuyente, ahora actor. --------------------

Con relación al requerimiento de pago del Impuesto Predial de fecha 20 veinte de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis y acta de notificación de requerimiento de pago de fecha 10 diez de enero del año 2017 dos mil diecisiete, el notificador, previo citatorio, notifica por instructivo, omitiendo con esto llevar a cabo la notificación en términos del artículo 81 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, es decir, si quien ha de notificarse no atiende el citatorio, o bien, si el domicilio se encuentra cerrado, la notificación debió realizarse con el vecino de mayor de edad y más cercano, circunstancias y actos que no llevó a cabo el notificador, ya que solo procedió a notificar por instructivo. -------------------------------------------------------------------------

El artículo 81 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, dispone: -----------------------------------------------------------------------------

**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.

Artículo reformado P.O. 22-11-201

Con relación al mandamiento de embargo de fecha 25 veinticinco de enero del año 2017 dos mil diecisiete y acta de embargo de fecha 04 cuatro de abril del mismo año, el notificador omite levantar acta circunstanciada, y para el requerimiento de pago del Impuesto Predial de fecha 21 veintiuno de agosto del año 2018 dos mil dieciocho y acta de notificación de requerimiento de pago de fecha 17 diecisiete de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, no existe citatorio, por lo tanto, dichos actos procedimentales se efectuaron en contra de lo dispuesto por el artículo 81 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. ---------------------------------------------------------------------------

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 25 veinticinco de octubre 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. ---------------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, esta Juzgadora aprecia que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción VII del artículo 261, concatenada con el artículo 265 fracción VII, ambas del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -------------------

En efecto el artículo 261 dispone que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos y resoluciones y en su fracción VII, señala: *“En los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición legal”. --------------------------------------------------------------------------------------------------*

En ese sentido el artículo 265, fracción VII del Código de la materia, establece que el escrito de demanda expresará, los conceptos de impugnación del acto o resolución que se combate. --------------------------------------------------------

En tal sentido, la parte actora impugna la tasa aplicable al inmueble ubicado en calle Honda de San Miguel sin número de la colonia Barrio de San Miguel de esta ciudad, no obstante, omite realizar conceptos de impugnación en contra de dicho acto, ello al analizar de manera integral la demanda, toda vez que de la misma no se desprende manifestación o argumento alguno en contra de la tasa aplicada para el cálculo del Impuesto Predial. --------------------

De igual manera, en su escrito de ampliación a la demanda, no hace algún razonamiento con la finalidad de dar a conocer el daño o lesión que le causa la tasa aplicada para el cálculo del Impuesto Predial, en el inmueble de marras. ------------------------------------------------------------------------------------------------

Aunado a lo anterior, en el informe rendido por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, y con relación a la tasa que se aplicó a la base del Impuesto Predial del inmueble identificado con número de cuenta 01M006707001 (cero uno letra M cero cero seis siete cero siete cero cero uno), ubicado en calle Honda de San Miguel, sin número colonia Barrio de San Miguel, informa lo siguiente: -------------------------------------------------------------------

*“La tasa aplicada a la base del impuesto predial de la cuenta 01M006707001 es la establecida en el artículo 5 fracción I inciso a) de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato para el ejercicio fiscal correspondiente, la cual es aplicable a inmuebles urbanos con edificaciones y consistente en 0.2340%.”*

En ese sentido y considerando que dicha tasa, es contemplada en todas las Leyes de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, como la más baja, y considerando que la actora no realizó pronunciamiento alguno en su contra, por lo que con respecto a dicho acto impugnado, se decreta el SOBRESEIMIENTO. -----------------------------------------------------------------------------

Por último, quien resuelve, de oficio, determina que no se actualiza alguna otra causal de improcedencia de las previstas en el citado artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que se pasa al estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda, no sin antes proceder a 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.

De lo expuesto por el actor en su escrito de demanda, se desprende que en fecha 25 veinticinco de octubre del año 2018 dos mil dieciocho, le fue notificado el mandamiento de embargo, y por dicho medio tiene conocimiento de la modificación del valor fiscal al inmueble de su propiedad. --------------------

Refiere además que para el ejercicio fiscal del año 2012 dos mil doce, el valor fiscal del inmueble de su propiedad era de $3,166,408.65 (tres millones cientos sesenta y seis mil cuatrocientos ocho pesos 65/100 moneda nacional), hecho que las demandas afirman no ser propios; sin embargo, la actora omite adjuntar el documento que acredite el valor fiscal a que hace referencia, ya que el estado de cuenta que anexa a su demanda corresponde al año 2018 dos mil dieciocho. ---------------------------------------------------------------------------------------------

Así las cosas y, respecto del valor fiscal del inmueble ubicado en Honda de San Miguel, Barrio de San Miguel, con cuenta predial 01M006707001 (cero uno Letra M cero cero seis siete cero siete cero cero uno), se acredita la existencia de la modificación del valor fiscal a la cantidad de $7,887,978.90 (siete millones ochocientos ochenta y siete mil novecientos setenta y ocho pesos 90/100 moneda nacional); sin embargo, la actora no acredita que el valor previo a dicho avalúo era $3,166,408.65 (tres millones cientos sesenta y seis mil cuatrocientos ocho pesos 65/100 moneda nacional). ------------------------------------

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la modificación al valor fiscal del inmueble mencionado. -----------------------------------------------------------------------------------------

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

Este juzgado de manera primordial procederá al análisis de los conceptos de impugnación, esgrimidos en el escrito inicial de demandada, en su conjunto, al guardar relación con el acto impugnado, sin que ello implique que no se analicen todos, y sin necesidad de transcribirlos en su totalidad, considerando el criterio sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito del Poder Judicial de la Federación, mencionado en la siguiente Jurisprudencia. ------------------------------------------------------------------------------------

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

En ese sentido, se procede en principio, al estudio del argumento de los agravios PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO, en virtud que están dirigidos a controvertir la legalidad del avalúo impugnado. -----------------------------------------

*PRIMERO. La resolución que se reclama y la cual refiero en los hechos 1, 2 y 3 vulnera en perjuicio la garantía de legalidad y seguridad jurídica tutelada por el artículo 16 Constitucional […]*

*En el presente caso para la realización del avalúo que se consigna en el estado de cuenta, se debió haber efectuado mediante una Orden de valuación, y la supuesta “Orden de Valuación” de “Inspección” en la cual se apoya el acto que se reclama y que refiero en los hechos vulneran en mi perjuicio la garantía de legalidad y seguridad jurídica […] ya que la misma no me fue notificada, nunca se hizo de mi conocimiento, […]*

*En el presente caso se incumple todo lo anterior en virtud de que NIEGO LISA Y LLANAMENTE QUE EXISTA UNA Orden de Valuación y por lo tanto no se expresa el Objeto de la misma, ni se expresa el lugar donde se ordena la visita […]*

*[…]*

*SEGUNDO. La resolución que se reclama y a la cual me refiero en los hechos vulneran en mi perjuicio mis derechos fundamentales de audiencia, legalidad y seguridad jurídica previstas por los artículos 14 y 16 Constitucionales, […]*

*En el presente caso se podrá dar cuenta que la autoridad incumple con lo previsto por los numerales que se citan como infringidos, ya que no existe Orden de Valuación ni se levanta el acta circunstanciada, como lo prevén el artículo 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, lo que vicia de ilegalidad el acto de molestia.*

*De igual forma también se omite circunstanciar el porqué de la modificación del valor del inmueble, es decir que elementos incidieron en que variara en tal magnitud el valor fiscal, y que tampoco dentro del acto que se impugna se exprese porque procedía tal determinación, es decir no acredita que haya cumplido con los extremos que señala la Ley en los preceptos citados […]*

*Además tal y como se reseña en los hechos se podrá dar cuenta que el avalúo se practica el día 22 de Octubre de 2018, y el impuesto predial se determina A PARTIR DEL 1 BIMESTRE DE 2013, esto es no se da el plazo para hacer las aclaraciones a que aduce la Ley.*

*[…]*

*TERCERO. El acto recurrido también conculca en mi perjuicio el derecho humano de legalidad tutelado por el artículo 16 de Nuestra Carta Magna, que ordena que todos los actos de autoridad se encuentran adecuada y suficientemente fundados y motivados.*

*[…]*

*Ahora bien, en el presente caso de la lectura de los artículos citados por la autoridad y la motivación contenida podrá advertirse que en ningún momento se realiza la adecuación respectiva ordenada por el artículo 16 Constitucional y la Jurisprudencia de nuestro máximo tribunal de amparo por lo que debe dejarse sin efecto el acto recurrido.*

Por su parte, la autoridad demandada, Tesorero Municipal y Directora General de Ingresos, niegan causar agravio alguno ya que niegan haber emitido acto alguno. La Directora General de Ingresos menciona que es responsable de la orden de valuación, pero que se encuentra debidamente fundada y motivada, misma que se realizó con motivo de la regularización y que fue debidamente notificada. --------------------------------------------------------------

En el mismo sentido, el Director de Ejecución señala que del escrito de demanda el actor impugna la modificación del valor fiscal y la tasa aplicable, pero adjunta un mandamiento de embargo, por lo que son actos diversos y que solo es responsable del mandamiento de embargo. -------------------------------------

Además, el Director de Ejecución, defiende la legalidad del mandamiento de embargo, al sostener que se encuentra emitido en ejercicio de sus facultades y atribuciones, que el actor pretende alegar el desconocimiento de un crédito fiscal, pero como propietario se encuentra obligado al pago del Impuesto Predial. ----------------------------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, de lo manifestado por el actor se desprende que la orden de valuación no le fue notificada, no se hizo de su conocimiento, y niega lisa y llanamente su existencia, señala, además, que no se levanta acta circunstanciada, se omite circunstanciar el porqué de la modificación del valor del inmueble, es decir, que elementos incidieron en que variara en tal magnitud el valor fiscal. -------------------------------------------------------------------------

Respecto del anterior argumento, resulta oportuno invocar lo dispuesto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, sobre el procedimiento para llevar a cabo la modificación del valor fiscal de inmuebles por parte de la Tesorería Municipal. ---------------------------------------------------------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Haciendo una interpretación a los artículos en cita, podemos destacar que el valor fiscal de los inmuebles, puede ser modificado por la manifestación hecha por los contribuyentes, cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras, no habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, la práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito y deberá ser practicada por los peritos que ésta designe para este efecto, los resultados del avalúo y la determinación del impuesto deberán notificarse al contribuyente, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes, para la práctica de avalúos señalados en la fracción II del artículo 162 de la referida Ley, los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles y se identificarán con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva, si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección, se hará constar en acta circunstanciada firmada por el perito y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes. ----------------------------------------------------------------------------------

En el presente caso, la parte actora refiere que tuvo conocimiento del avalúo y nuevo valor fiscal otorgado a su inmueble en fecha 25 veinticinco de octubre del año 2018 dos mil dieciocho, cuando le fue notificado un mandamiento de ejecución de impuesto predial y niega haya emitido y notificado la orden de valuación, así como el acta circunstanciada y notificado los resultados del avalúo. -----------------------------------------------------------------------

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

En el caso en particular, la Directora General de Ingresos, a su escrito de contestación a la demanda adjunta, en copia certificada, los siguientes documentos: -----------------------------------------------------------------------------------------

* Orden de valuación, de fecha 04 cuatro de septiembre del año 2013 dos mil trece, folio 413296 (cuatro uno tres dos nueve seis).
* Avalúo de fecha 22 veintidós de octubre del año 2013 dos mil trece. ---------------------------------------------------------------------------------
* Acta circunstanciada de fecha 15 quince de octubre del año 2013 dos mil trece. ----------------------------------------------------------------------
* Citatorio para esperar al notificador en fecha 16 dieciséis de octubre. ------------------------------------------------------------------------------
* Razón en caso de citatorio de fecha 15 quince de octubre del año 2013 dos mil trece. ---------------------------------------------------------------
* Acta de notificación de fecha 16 dieciséis de octubre del año 2013 dos mil trece. ----------------------------------------------------------------------
* Acta circunstanciada de fecha 22 veintidós de octubre del año 2013 dos mil trece. ---------------------------------------------------------------

Ahora bien, la parte actora, en su ampliación a la demanda no realiza pronunciamiento alguno sobre los actos emitidos y adjuntados por la Directora General de Ingresos. ------------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, la Directora General de Ingresos, en su ampliación a la contestación a la demanda, niega causar agravio alguno, y señala que la actora se aboca en realizar manifestaciones sobre actuaciones realizadas por otra autoridad y sostiene lo manifestado en el escrito de contestación a la demanda, es decir, la legal emisión de los actos. -------------------------------------------------------

De igual manera, el Director de Ejecución señala no causar menoscabo alguno, y sostiene y defiende la legalidad de los actos, que se encuentran emitidos en ejercicio de sus atribuciones, con el objeto de hacer efectivo el crédito fiscal a cargo del actor. -----------------------------------------------------------------

El Tesorero Municipal niega causar agravio y menciona que no existe señalamiento realizado y el actor hace manifestaciones sobre las actuaciones realizadas por otra autoridad. -----------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, si bien es cierto la parte actora negó lisa y llanamente la existencia de la orden de valuación y el acta circunstanciada, la demandada desvirtuó dicha negativa con los documentos aportados a la presente causa, actos que el actor estuvo en posibilidad de combatir a través de la ampliación a la demanda, ya que cuando a la parte actora se le corre traslado con dichos documentos, se considera sabedor de dichos actos, por lo que no se le deja en estado de indefensión, toda vez que al darle vista, puede combatir dichos actos en la ampliación a la demanda, máxime, sin embargo, quien resuelve aprecia que el actor en su escrito de demanda inicial señaló que dichos actos no le fueron notificados. ---------------------------------------------------------------------------------

Sin embargo, los documentos aportados por la demandada resultan insuficientes para desvirtuar la negativa formulada por la parte actora, ya que una vez que nos remitimos a dichos documentos, se aprecia que éstos no fueron desahogados con el actor y que los peritos, no llevaron a cabo la notificación en términos del citado artículo 81 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. ---------------------------------------------------------------------------

Es decir, el notificador realiza la notificación de la orden de valuación por instructivo sin agotar el procedimiento que establece el aludido artículo 81 de la Ley de Hacienda ya mencionada, por lo que no puede tenerse como legalmente realizada la notificación de la orden de valuación, y en consecuencia todos los demás actos que le siguieron, como son el acta circunstanciada de fecha 22 veintidós de octubre del año 2013 dos mil trece. --

En el mismo sentido y respecto al acta circunstanciada, de los documentos adjuntados por la demandada no se desprende que al actor se le haya notificado de la diligencia a desarrollarse el día 22 veintidós de octubre del año 2013 dos mil trece, tampoco existe documento que acredite que le fueron notificados a la parte actora los resultados del avalúo impugnado. -----

Por tanto, si en la especie la autoridad demandada no acreditó que la modificación del valor fiscal se haya desarrollado en términos del artículo 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se actualiza la irregularidad prevista en el artículo 302, fracción III del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y en términos de la fracción II del artículo 300 del citado Código, se decreta la nulidad total de la modificación del valor fiscal del inmueble con cuenta predial numero 01 M 006707 001 (cero uno Letra M cero cero seis siete cero siete cero cero uno), ubicado en calle Honda de San Miguel sin número, colonia Barrio de San Miguel, que lo fijo en $7,887,978.90 (siete millones ochocientos ochenta y siete mil novecientos setenta y ocho pesos 90/100 moneda nacional); y en consecuencia, por ser derivado de un acto declarado nulo, se declara la nulidad del procedimiento administrativo de ejecución llevado a cabo para su cobro. -------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** Con relación a la pretensión solicitada por la parte actora, esta es, la prevista en la fracción I y III del artículo 255 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, consistente en la nulidad del acto que se impugna, misma que quedó colmada de acuerdo a lo expuesto y razonado en el considerando que antecede y respecto al reconocimiento de un derecho amparado en una norma jurídica, considerando el sentido de la sentencia se considera satisfecha dicha pretensión. -------------------------------------------------------------------------------------------

Por lo expuesto y además con fundamento en los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1 fracción II, 3 párrafo segundo, 137 fracción VI, 261 fracción VII, 265 fracción VII, 298, 299, 300, fracción II y 302 fracción II del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se

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

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

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

**TERCERO.** Se decreta el sobreseimiento del acto impugnado, señalado como la tasa aplicable al inmueble ubicado en calle Honda de San Miguel sin número, de la colonia Barrio de San Miguel, de esta ciudad. ------------------------

**CUARTO.** Se declara la **nulidad total** de la modificación del valor fiscal realizada a través del avalúo de fecha 22 veintidós de octubre del año 2013 dos mil trece, al inmueble con cuenta predial número 01 M 006707 001 (cero uno Letra M cero cero seis siete cero siete cero cero uno), ubicado en calle Honda de San Miguel sin número colonia Barrio de San Miguel de esta ciudad de León, Guanajuato, así como del Procedimiento Administrativo de Ejecución; lo anterior conforme a lo expuesto y fundado en el Considerando Sexto de esta sentencia. ---------------------------------------------------------------------------------------------

**QUINTO.** Se considera satisfecha la pretensión de la parte actora, de acuerdo al Considerando Séptimo de la presente 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. ---