León, Guanajuato, a 05 cinco de noviembre del año 2020 dos mil veinte.

**V I S T O** para resolver el expediente número **1290/3erJAM/2019-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano **(…);** y -------------------------------------------------------------------------

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

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, en fecha 14 catorce de junio del año 2019 dos mil diecinueve, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como actos impugnados: ----------------

*“… con fecha 10 de junio de 2019, mi poderdante conoció supo y se enteró de que las autoridades del Municipio de León, Guanajuato que seguidamente relaciono y catalogo: despacharon y expidieron el AVALUO FISCAL de 22 de Agosto de 2018 folio 18082062533787”*

Como autoridades demandadas señala a la Dirección General de Ingresos, Dirección General de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, Dirección de Catastro y Dirección de Impuestos Inmobiliarios, todos de este Municipio de León, Guanajuato *(sic)*. ----------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 21 veintiuno de junio del año 2019 dos mil diecinueve, se admite a trámite la demanda y se ordena correr traslado a la Dirección General de Ingresos, Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Dirección de Catastro, se le tienen por admitidas las pruebas documentales que adjunto a su demanda, mismas que se tuvieron por desahogadas por su propia naturaleza, así como la presuncional legal y humana en lo que beneficie.

En lo que hace a la suspensión solicitada para efecto de mejor proveer, se requiere a la demandada para que informe si ha procedido o no, a instaurar el procedimiento administrativo de ejecución en contra de la parte actora. -----

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 09 nueve de julio del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene a la demandada por dando cumplimiento al requerimiento formulado, por lo que, en relación a la suspensión solicitada, se concederá una vez que la parte actora acredite que garantizó el interés fiscal.

**CUARTO.** Por acuerdo de fecha 18 dieciocho de julio del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene a las demandadas por contestando en tiempo y forma legal la demanda, se le admiten las pruebas que adjuntó la parte actora a la demanda, así como las que anexan a sus escritos de contestación; se concede a la parte actora el término de 7 siete días para que amplíe su demanda. ---------

**QUINTO.** Por auto de fecha 20 veinte de agosto del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene a la parte actora ampliando su demanda y se ordena correr traslado a las demandadas para den contestación. --------------------------------------

**SEXTO.** Mediante acuerdo de fecha 11 once de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene por contestando la ampliación a la demanda, en tiempo y forma legal a la Directora General de Ingresos. -----------------------------

Por otro lado, se tiene a la Directora de Impuestos Inmobiliarios y Directora de Catastro por no contestando la ampliación a la demanda; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. --------------

**SÉPTIMO.** El día 27 veintisiete de enero del año 2020 dos mil veinte, a las 12:00 doce horas con cero minutos, 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, se hace saber de la promoción 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.** Respecto de la existencia del acto impugnado, es de considerar que el actor señala lo siguiente: ------------------------------------------------

*“… con fecha 10 de junio de 2019, mi poderdante conoció supo y se enteró de que las autoridades del Municipio de León, Guanajuato que seguidamente relaciono y catalogo: despacharon y expidieron el AVALUO FISCAL de 22 de Agosto de 2018 folio 18082062533787”*

Para acreditar el acto impugnado adjunta el avalúo fiscal de fecha 22 veintidós de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, realizado al inmueble con cuenta predial 03 U 000033 001 (cero tres letra U cero cero cero cero tres tres cero cero uno), ubicado en Blvd. Aeropuerto, número 3350 (tres mil trescientos cincuenta), de la colonia Los Sauces de Arriba, con motivo de regularización, dicho documento obra en el sumario en copia certificada, por lo que merece pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 121, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que se trata de un documento público, expedido por un servidor público, en el ejercicio de sus funciones. ---------------------------------------------------------------------------------------------

En razón de lo anterior, se tiene por **debidamente acreditada** la existencia del acto impugnado. ----------------------------------------------------------------

**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 de la persona moral **(…)**, 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, la Directora General de Ingresos y la Directora de Catastro, señalan que 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, ya que emitieron la orden de valuación, misma que fue emitida y notificada con ajuste a los lineamientos legales. ----------------------------------------------------------------------

La Directora de Impuestos Inmobiliarios menciona que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción VI del mencionado artículo 261, ya que, de las constancias que obran, no existe acto emitido por ella. ------

Respecto a la causal invocada por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, misma que dispone que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos y resoluciones: *“Que sean inexistentes, derivada claramente esta circunstancia de las constancias de autos”*; no resulta procedente en razón de que, si bien es cierto la actora solo impugna el avalúo de fecha 22 veintidós de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, al obrar en el sumario, en copia certificada, el oficio TML/DGI/22512/18 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal dos dos cinco uno dos diagonal dieciocho), por el cual se determina el Impuesto Predial y resultados del avalúo, suscrito precisamente por el encargado de despacho de dicha Dirección de Impuestos Inmobiliarios, mismo que, al ser fruto de avalúo impugnado, será analizado en la presente causa, por lo tanto, existe en el presente juicio acto impugnado a dicha directora. -------------------------------------------------------------------------------------

En cuanto a la causal de improcedencia invocada por la Directora General de Ingresos y la Directora de Catastro, prevista en la fracción IV del artículo 261, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dispone: ---------------------------------------

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

[…]

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

Dicha causal no se actualiza en razón de lo siguiente: ------------------------

El consentimiento puede ser expreso o tácito, este último se actualiza cuando no se promueve el juicio de nulidad dentro de los plazos señalados para ello, esto es, dentro de los 30 treinta días siguientes a aquel en que haya surtido efectos la notificación del acto o resolución impugnado, o bien, el actor se ostente sabedor del mismo, salvo las excepciones que el artículo 263 del ya mencionado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, el cual señala:

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

Cuando el interesado fallezca durante el término para la interposición de la demanda, el mismo se ampliará hasta por seis meses;

Cuando se demande la nulidad de un acto favorable al particular, las autoridades podrán presentar la demanda dentro del año siguiente a la fecha en que sea emitido el acto o resolución, salvo que haya producido efectos de tracto sucesivo, caso en el que podrá demandar la modificación o nulidad en cualquier época sin exceder de un año del último efecto, pero los efectos de la sentencia en caso de ser total o parcialmente desfavorable para el particular sólo se retrotraerán al año anterior a la presentación de la demanda; y

En caso de negativa ficta, la demanda podrá presentarse en cualquier tiempo, mientras no se notifique la resolución expresa.

La demanda podrá enviarse por correo certificado con acuse de recibo, si el actor tiene su domicilio fuera de la ciudad donde resida el Tribunal o Juzgado, en cuyo caso, se tendrá por presentada en la fecha que fue depositada en la oficina de correos.

Ahora bien, en el procedimiento de valuación, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, es hasta que se da a conocer los resultados del avalúo y la determinación del impuesto, cuando el particular puede inconformase con el procedimiento del que derivó dicho avalúo: --------------------------------------------

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

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

 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 anualmente la ley de ingresos para cada Municipio.

 Párrafo reformado P.O. 22-11-2019

Las demandas, adjuntan los siguientes documentos: --------------------------

* Avalúo fiscal de fecha 22 veintidós de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, realizado al inmueble con cuenta predial 03 U 000033 001 (cero tres Letra U cero cero cero cero tres tres cero cero uno), ubicado en Blvd. Aeropuerto, número 3350 (tres mil trescientos cincuenta), de la colonia Los Sauces de Arriba, con motivo de regularización. ------------------------------------------------------
* Seis fotografías en blanco y negro. -----------------------------------------
* Orden de valuación de fecha 01 uno de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, emitida por la Directora General de Ingresos. ------
* Orden de visita emitida por la Directora General de Ingresos. ---
* Citatorio de fecha 06 seis de agosto del año 2018 dos mil dieciocho y acta circunstanciada de hechos del mismo día. ----------------------
* Acta de notificación de la orden de valuación de fecha 07 siete de agosto del año 2018 dos mil dieciocho. -------------------------------------
* Acta circunstanciada de fecha 17 diecisiete de agosto del año 2018 dos mil dieciocho. ----------------------------------------------------------------
* Oficio TML/DGI/22512/18 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal dos dos cinco uno dos diagonal dieciocho), que contiene la determinación del Impuesto Predial de fecha 24 veinticuatro de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho. ----------------------------
* Citatorio de fecha 31 treinta y uno de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho. ----------------------------------------------------------------------
* Acta de notificación del resultado de avalúo, avalúo y determinación del Impuesto Predial de fecha 02 dos de enero del año 2019 dos mil diecinueve. -------------------------------------------------

En ese sentido, la parte actora en su escrito de ampliación a la demanda señala: -----------------------------------------------------------------------------------------------

*4. El acta de notificación reproducida se diligencio de manera ilegal e indebida. Dicha acta de notificación SE ENTENDIO CON UN TERCERO QUE SE NEGÓ A FIRMAR; que rechazó y rehusó recibir y aceptar tal notificación. No aceptó y dijo que no rubricaba, ni suscribía; ni revisaba el acta de notificación de 2 de enero de 2019.*

*Ante la negativa referida, el notificador número 268 debió practicar la notificación “POR INSTRUCTIVO”. Así lo ordena y manda el artículo 41 del Código de Procedimiento Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Guanajuato que dice:*

*[…]*

Bajo tal contexto, el artículo 81 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, aplicable en materia fiscal dispone: ----

**Artículo 81.** Las notificaciones se entenderán con el interesado o su representante legal, previo cercioramiento de su domicilio. 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 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.

De lo anterior se desprende que las notificaciones se entenderán con el interesado o su representante legal, previo cercioramiento de su domicilio, si no se encuentran, 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. ---------------------------------------------------------------------------------------------

En el caso de que el particular no atienda el citatorio, se hará por conducto de cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio y, de negarse a recibirla o ser menor de edad, se realizará por instructivo que se fijará en la puerta del domicilio del interesado. --------------------------------------

Ahora bien, de la notificación practicada en día 02 dos de enero del año 2019 dos mil diecinueve, el notificador asentó lo siguiente: --------------------------

*En la ciudad de León, Guanajuato, siendo las 10:20 horas del día 02 del mes de enero de 2019 el suscrito […] en mi carácter de notificador adscrito a la Dirección General de Ingresos de la Tesorería Municipal; y de conformidad a lo previsto […] habiéndome cerciorado por los medios legales consistentes en placa oficial calle de ser el domicilio para oir y recibir notificaciones. Por tal motivo procedo a tocar la puerta del domicilio donde me encentro constituido acudiendo a mi llamado una persona de sexo masculino para atenderme ante quien me identifico con credencial […] y dijo llamarse […] identificándose con no se identificó. Acto continuo solicito la presencia de Representante legal de* **(…)***y al […] en ese momento le notifico de manera personal […] identificándose con no se idéntica EL RESULTADO DEL AVALUO Y AVALÚO de fecha 22 del mes de agosto del año 2018, practicado por el C, […] y autorizado por la […]. Adicionalmente se notifica la DETERMINACION DE IMPUESTO PREDIAL de fecha 24 delo mes de diciembre del año 2018, […].*

De igual manera el notificador, en dicho documento en la parte inferior derecha, asienta lo siguiente: *sociedad civil por conducto de Jorge procel manifiesta no es su deseo firma. “Tez blanco 67 años de edad, vecino 101, complexión media con collarín en cuello, cara ovalada ojos medianos color café claro, ceja poblada labios gruesos, frente mediana, nariz chata grande. - Lo testado no vale.- - Testigo 2 no es su deseo firma Tomas Hernández (Guardia turno del fraccionamiento.” ---------------------------------------------------------------------*

De la anterior constancia se desprende que la notificación realizada en fecha 02 dos de enero del año 2019 dos mil diecinueve, no se ajusta a lo previsto en el ya referido artículo 81 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, lo anterior, considerando que, si la persona a notificar no atiende el citatorio, se hará por conducto de cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio y, si este se niega a recibirla, se realizará por instructivo que se fijará en la puerta del domicilio del interesado. -----------

Lo anterior resulta así, toda vez que el notificador asentó que quien atendió la notificación manifestó su deseo de no firmar, describiendo a dicha persona, y ante tal negativa debió realiza la notificación por instructivo, así como también debió de asentar de qué manera se cercioró que dicha notificación fuera entregada al particular, lo que trae como resultado determinar que no se tiene por debidamente realizada la notificación de fecha 02 dos de enero del año 2019 dos mil diecinueve. ----------------------------------------

Ahora bien, al no tener por debidamente realizada la notificación de fecha 02 dos de enero del año 2019 dos mil diecinueve, y si el actor manifestó sabedor de los actos que impugna el día 10 diez de junio del año 2019 dos mil diecinueve, y las demandadas no desvirtuaron tal aseveración, entonces si la demanda es interpuesta el 14 catorce de junio del año 2019 dos mil diecinueve, es de considerar que la misma fue presentada dentro del término previsto en el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, esto es, dentro de los treinta días siguientes a aquél en que el actor se ha ostentado sabedor del contenido o ejecución del acto impugnado, por lo tanto, no se actualiza la causal de improcedencia en estudio. -----------------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, al no actualizarse las causales de improcedencia invocadas por las autoridades demandas y considerando que esta autoridad de oficio no determina la actualización de alguna otra prevista en el citado artículo 261 del código de la materia, pasamos al estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda. ---------------------------------------------------

**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 los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. ---------------------------------

De lo expuesto por el actor en su escrito de demanda, así como de las constancias que integran el presente proceso administrativo que nos ocupa, se desprende que en fecha 10 diez de junio del año 2019 dos mil diecinueve, él tuvo conocimiento que las demandadas expidieron el avalúo de fecha 22 veintidós de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, realizado al inmueble con cuenta predial 03 U 000033 001 (cero tres letra U cero cero cero cero tres tres cero cero uno), ubicado en Blvd. Aeropuerto, número 3350 (tres mil trescientos cincuenta), de la colonia Los Sauces de Arriba, con motivo de regularización. -

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del avalúo de fecha 22 veintidós de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, realizado al inmueble con cuenta predial 03 U 000033 001 (cero tres Letra U cero cero cero cero tres tres cero cero uno), ubicado en Blvd. Aeropuerto, número 3350 (tres mil trescientos cincuenta), de la colonia Los Sauces de Arriba, con motivo de regularización. -----------------------------------------

**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 sin necesidad de transcribirlos en su totalidad, 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”.

Bajo tal contexto, se procede al análisis de los conceptos de impugnación, en el cual el actor manifiesta: -----------------------------------------------------------------

*PRIMER CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN:*

*… ordenan y mandan DE MODO ESTRICTO Y RIGUROSO que el acto administrativo de molestia y privativo denominado AVALUO FISCAL; que se demanda y litiga: debe despacharse debida y adecuadamente fundado y motivado. … trámites y REQUISITOS DE PROCEDIMIENTO ADMINSITRATIVO que establecen las leyes.*

*[…]*

*[…] las autoridades demandadas cometieron; consumaron e incurrieron en las irregularidades y anomalías que mi representado demanda y litiga en los Hechos 1, 2 y 3. Hechos que por la importancia y trascendencia del caso; además con fundamento en el Principio General de Derecho “ECONOMIA PROCESAL” , […].*

*[…]*

*Conforme a lo expresado en los Hechos 1, 2 3 Y PÁRRAFOS QUE ANTECEDEN: […] el acto administrativo de molestia y enfado combatido: no obedece y no cumple el derecho; no observa y no respeta la ley.*

*Por el contrario: las autoridades demandadas, al expedir el acto combatido: quebranta y vulnera la ley. Infringe ni conculca en el derecho. Atropellen ni postean los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 137 fracción VI y VIII; así como artículo 208 del Código de Procedimiento de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Guanajuato.*

*[…]*

*SEGUNDO CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN:*

*[…] que las autoridades demandadas tienen la obligación y el deber ineludible e inexcusable de expedir y despachar el acto administrativo denominado avalúo fiscal:*

* *Sin que medie, ni tercie error o equivocación.*
* *Sin que suceda ocurra inexactitud o hierro.*

*Conforme a lo expresado en el hecho 4 y párrafos que anteceden, pido a Usted C. Magistrado tenga a bien concluir en que el acto administrativo de molestia y enfado que se demanda y litiga, no obedece y no cumple el derecho. No observa y no respeta la ley.*

*[…]*

Por su parte la autoridad demandada, Directora General de Ingresos, niega causar agravio, ya que emitió la orden de valuación de acuerdo a sus atribuciones, misma que le fue notificada con las formalidades legales. ---------

La Directora de Impuestos Inmobiliarios niega causar agravio que el avalúo se llevó a cabo conforme a los lineamientos establecidos en la Ley, y que no está en posibilidad de responder por hechos o agravios que no fueron emitidos ni realizados por dicha autoridad. -----------------------------------------------

La Directora de Catastro niega causar agravio alguno, que el avalúo se llevó a cabo conforme a los lineamientos establecido en la Ley, y que el desconocimiento que realiza el actor de su notificación, se desvirtúa con las constancias aportadas por sus codemandadas, logrando desvirtuar tales negativas. --------------------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, en su ampliación a la demanda el actor manifiesta como conceptos de impugnación: ---------------------------------------------------------------------

*PRIMER CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN:*

*[…]*

*En el caso a estudio y como se demanda y litiga en el Hecho 2: las autoridades demandadas incurrieron en las irregularidades y anomalías ahí referidas. Hecho 2 que, por la importancia y trascendencia del caso, mucho agradeceré se tenga aquí por reproducido como si se insertara a la letra.*

*[…]*

*Por el contrario: las autoridades demandadas, al expedir el acto combatido: quebrantan y vulneran la ley. Infringen y conculcan el derecho. Atropellan y pisotean los artículos 261 fracción IV […]*

*Luego y por tanto, el acto administrativo de molestia y enfado combatido es ilegal e indebido; es injusto y abusivo; es inicuo y arbitrario. Procede ordenar su anulación y cancelación; su proscripción e invalidación. Su inutilización y así declara fundada la acción y pretensión que intenta mi representada.*

*SEGUNDO CONCEPTO DE IMPUGNACION:*

*[…]*

*En el caso a estudio y como se demanda y litiga en los Hechos 3 y 4: las autoridades demandadas cometieron las irregularidades y anomalías que en tales hechos se expresan y señalan. Hechos 3 y 4 que respetuosamente pido se tengan aquí por reproducidos como se insertaran e introdujeran a la letra y así se concluya en que el acto combatido es infundado e inmotivado.*

*[…]*

*Por el contario: las autoridades demandadas, al expedir el acto combatido: quebrantan y vulneran la ley. Infringen y conculcan el derecho. Atropellan y pisotean los artículos 41 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Guanajuato […]*

*[…]*

*TECER CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN:*

*[…]*

*En el caso en estudio y como se demanda en el Hecho 5, las autoridades demandadas incurrieron en las irregularidades y anomalías que se señalan y apuntan en tal hecho. Hecho 5 que, por la importancia y trascendencia del caso, respetuosamente pido se tenga aquí por reproducido como si se insertara a la letra.*

*[…]*

*CUARTO CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN:*

*[…]*

*En el caso a estudio y como se demanda en el Hecho 6, las autoridades demandadas incurrieron en las irregularidades y anomalías que se señalan y apuntan en tal hecho. Hecho 6 que por la importancia y trascendencia del caso, respetuosamente pido se tenga por reproducido como si se insertara a la letra.*

Las autoridades demandadas, respecto a la ampliación a la demanda, manifiestan: ----------------------------------------------------------------------------------------

La Directora General de Ingresos menciona que existe consentimiento tácito por lo que niega causar agravio; y en cuanto a la Directora de Impuestos Inmobiliarios y Directora de Catastro, se les tuvo por no contestando la ampliación a la demanda. -----------------------------------------------------------------------

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, quien resuelve determina que los agravios hechos valer por la parte actora resultan **FUNDADOS** y suficientes para decretar la nulidad total del acto impugnado, en atención a los siguientes razonamientos: -----------------------------------------------------------------------

La Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en los siguientes artículos dispone: ---------------------------------------------------------------

**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.

**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:

(Primer párrafo reformado. P.O. 25 de septiembre de 2015)

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

(Fracción Reformada. P.O. 25 de septiembre de 2015)

II. Medie solicitud del interesado;

III. Se realicen construcciones o mejoras; y

IV. Existan inmuebles ocultos a la acción fiscal.

Interpretando los artículos en cita, podemos destacar que el valor fiscal de los inmuebles puede ser modificado por la manifestación de su valor por los contribuyentes, cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del mismo 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, cuya práctica deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito y ejecutada por peritos que ésta designe para ese efecto.

Así mismo, también se interpreta 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; y que 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. --------------------------------------------------

Ahora bien, la parte actora en su escrito inicial de demanda y de ampliación vincula sus conceptos de impugnación con el capítulo de hechos de su demanda y en estos manifestó: ------------------------------------------------------------

*Mi representada* **(…)** *es propietaria y poseedora del terreno […]*

*Con fecha 10 de junio de 2019, mi poderdante conoció; supo y se enteró de que las autoridades demandadas del Municipio de León Guanajuato que seguidamente relación y catalogo: despacharon y expidieron avalúo fiscal de 22 de Agosto de 2018 […]*

*3. El avalúo fiscal del 22 de Agosto de 2018 […] se despachó y expidió:*

*Viciado y dañado de ilegalidad e injusticia*

*Afectado de violación y transgresión de la ley*

*Perjudicado de transgresión y conculcado del derecho*

*El avalúo fiscal que se demanda y litiga*

1. *Se practicó SIN ORDEN DE VISITA DOMICILICARIA*
2. *Se realizó sin mandato; sin mandamiento escrito de autoridad competente*
3. *[…]*

*4. El avalúo fiscal […]*

*Las autoridades demandadas: valuaron y trazaron el TERRENO RUSTICO de mi representada, como si fuese predio urbanizado; construido y poblado: con todos los servicios municipales. Lo que es falso e inadecuado.*

*De lo anterior se desprende que la parte actora se duele de que el avalúo impugnado está viciado y que se practicó SIN ORDEN DE VISITA DOMICILICARIA, además que las autoridades demandadas: valuaron y trazaron el TERRENO RUSTICO de mi representada, como si fuese predio urbanizado; construido y poblado: con todos los servicios municipales. Lo que es falso e inadecuado.*

Ahora bien, respecto a que el avalúo impugnado se practicó sin previa orden de avalúo, dicho argumento es infundado, esto al obrar en el sumario orden de valuación de fecha 01 uno de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, así como la orden de visita, misma que fue debidamente notificada previo citatorio de fecha 06 seis de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, el día 07 siete de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, ambas emitidas por la Directora General de Ingresos, toda vez que la última de las diligencias fue practicada con el ahora representante legal de la parte actora, esto por así desprenderse de la misma. -----------------------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, resulta fundado el argumento de la parte actora en el sentido de que el avalúo impugnado se clasifica como un inmueble suburbano y se le aplica un valor correspondiente a un inmueble urbano, esto conforme a lo siguiente: ------------------------------------------------------------------------------------------

En el avalúo impugnado, se señala como tipo de inmueble sujeto a valuación “Suburbano”, con ubicación en Blvd. Aeropuerto, número 3350 tres mil trescientos cincuenta, de la colonia los Sauces de Arriba, aplicándosele un valor unitario de 508.20 (quinientos ochos punto veinte) por metro cuadrado, y un valor promedio por metro cuadrado de $482.79 (cuatrocientos ochenta y dos punto setenta y nueve) por metro cuadrado. -----------------------------------------

En hoja anexa a dicho avalúo la demandada asienta las siguientes observaciones: ---------------------------------------------------------------------------------------

1. *EL INMUEBLE SE CLASIFICA EN ZONA SUBURBANA EN BASE A LA UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL PLANO DE VALORES DE TERRENO PARA EL MUNCIPIO DE LEON GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018, […]*
2. *PARA EL CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO EN EL PRESENTE AVALUO SE APLICA EL VALOR UNITARIO POR TRAMO DE BLVD. AEROPUERTO […] DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARITUCLO 6, FRACCION I, INCISO A.1 DE LA LEY DE INGRESOS PARA EL MUNCIPIO DE LEON, GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018.*
3. *SE APLICA EL FACTOR DE SUPERFICIE DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARITUCULO 6 FRACCION ii INCISO A) PUNTO 2, INCISO B) DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO […] ESTE FACTOR SE APLICA A LOS PREDIOS CON UNA SUPERFICIE DE ENTRE 5.1 A 10 HECTAREAS Y SERA DE 0.95*

En ese sentido, resultaba necesario que la demandada fundara y motivara debidamente y en una forma clara y comprensible para el particular, por qué clasifica un inmueble como suburbano y aplica valores establecidos en el artículo 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, mismo que corresponde a inmuebles urbanos, y al no efectuarlo así genera incertidumbre a la parte actora al desconocer los parámetros tomados por la demandada para determinar el valor fiscal en $48,636,455.18 (cuarenta y ocho millones seiscientos treinta y seis mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos 18/100 moneda nacional). -------------------

En efecto, en el oficio número TML/DGI/22512/18 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal dos dos cinco uno dos diagonal dieciocho), que contiene la determinación del Impuesto Predial de fecha 24 veinticuatro de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho, se establece: --------------------------------

*[…]*

*Respecto del inmueble materia de esta determinación, este se encuentra ubicado dentro del polígono URBANO, radicado en el Plano de Valores de Terreno para el Municipio de León, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 204 segunda parte, de fecha 22 de noviembre de 2017.”*

Por todo lo antes expuesto se concluye que el avalúo impugnado no cumple con el requisito de fundamentación y motivación, ya que, para ello, en el acto de autoridad se debe dar a conocer al particular los preceptos legales aplicables al caso concreto, así como de manera detallada y completa el motivo del acto de autoridad y la argumentación lógica jurídica que explique con claridad la razón por la cual los preceptos de ley tienen aplicación, lo que no ocurrió en el avalúo impugnado, ya que la demandada no da a conocer al ahora actor todos aquellos datos que la llevaron a determinar el valor fiscal al inmueble valuado. ---------------------------------------------------------------------------------

Lo anterior con apoyo en la Jurisprudencia(Común), Tesis: 991, Apéndice de 2011, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo I. Constitucional 3. Derechos Fundamentales Segunda Parte - TCC Sexta Sección - Fundamentación y motivación Pag. 2323. ------------------------------------

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN.

El contenido formal de la garantía de legalidad prevista en el artículo 16 constitucional relativa a la fundamentación y motivación tiene como propósito primordial y ratio que el justiciable conozca el "para qué" de la conducta de la autoridad, lo que se traduce en darle a conocer en detalle y de manera completa la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto de voluntad, de manera que sea evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir el mérito de la decisión, permitiéndole una real y auténtica defensa. Por tanto, no basta que el acto de autoridad apenas observe una motivación pro forma pero de una manera incongruente, insuficiente o imprecisa, que impida la finalidad del conocimiento, comprobación y defensa pertinente, ni es válido exigirle una amplitud o abundancia superflua, pues es suficiente la expresión de lo estrictamente necesario para explicar, justificar y posibilitar la defensa, así como para comunicar la decisión a efecto de que se considere debidamente fundado y motivado, exponiendo los hechos relevantes para decidir, citando la norma habilitante y un argumento mínimo pero suficiente para acreditar el razonamiento del que se deduzca la relación de pertenencia lógica de los hechos al derecho invocado, que es la subsunción.
CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

En este contexto, y con base en las consideraciones antes realizadas, se decreta la NULIDAD TOTAL del avalúo fiscal de fecha 22 veintidós de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, realizado al inmueble con cuenta predial 03 U 000033 001 (cero tres letra U cero cero cero cero tres tres cero cero uno), ubicado en Blvd. Aeropuerto, número 3350 (tres mil trescientos cincuenta), de la colonia Los Sauces de Arriba, con motivo de regularización; así como la NULIDAD TOTAL del oficio número TML/DGI/22512/18 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal dos dos cinco uno dos diagonal dieciocho), que contiene la determinación del Impuesto Predial de fecha 24 veinticuatro de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho, por ser fruto de un acto viciado. -----

Lo anterior con apoyo en la Jurisprudencia(Común), Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Volumen 121-126, Sexta Parte, Pag. 280, Séptima Época. --

ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE. Si un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta inconstitucional, todos los actos derivados de él, o que se apoyen en él, o que en alguna forma estén condicionados por él, resultan también inconstitucionales por su origen, y los tribunales no deben darles valor legal, ya que de hacerlo, por una parte alentarían prácticas viciosas, cuyos frutos serían aprovechables por quienes las realizan y, por otra parte, los tribunales se harían en alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal.
PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Es importante precisar que no se efectúa pronunciamiento alguno sobre la declaración de nulidad decretada, al estar en presencia del ejercicio de facultades discrecionales relacionadas con la verificación del cumplimiento de normatividad en materia de obligaciones relacionadas con el medio ambiente, por lo que esta Juzgadora no puede obligar a la autoridad administrativa a que ejerza nuevamente esa facultad discrecional de determinada manera, pero tampoco puede impedir el que vuelva a ejercerla. ---------------------------------------

Lo anterior con base en la Jurisprudencia (Administrativa), Novena Época Tesis: I.13o.A. J/1 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XIII, Mayo de 2001. ----------------------

NULIDAD LISA Y LLANA Y NULIDAD PARA EFECTOS RESPECTO DE ACTOS EMANADOS DE FACULTADES DISCRECIONALES. EXACTA APLICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 2a./J. 89/99, DE LA SEGUNDA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN.

De las consideraciones que informan la ejecutoria de la [contradicción de tesis 6/98](https://sjf.scjn.gob.mx/SJFSist/Paginas/DetalleGeneralV2.aspx?id=5743&Clase=DetalleTesisEjecutorias), fallada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de la cual emanó la jurisprudencia 2a./J. 89/99, de rubro: "[ÓRDENES DE VISITA DOMICILIARIA. LA NULIDAD DECRETADA POR VICIOS FORMALES EN SU EMISIÓN, DEBE SER DECLARADA CON FUNDAMENTO EN LA PARTE FINAL DE LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 239 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN](https://sjf.scjn.gob.mx/SJFSist/Paginas/DetalleGeneralV2.aspx?id=193566&Clase=DetalleTesisBL).", se advierte que cuando el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa declare la nulidad de actos que deriven de facultades discrecionales, respecto de los cuales se haya actualizado la causal de nulidad contenida en la fracción II del artículo 238 del Código Fiscal de la Federación, la nulidad que se declare no debe ser lisa y llana, pues con ello se atentaría contra la facultad discrecional con que cuentan las autoridades hacendarias, pero tampoco puede ser para efectos, pues se estaría obligando a la autoridad a emitir un acto en perjuicio del particular. Por lo tanto, la nulidad deberá ser decretada en términos del artículo 239, fracción III, in fine, para el único efecto de dejar insubsistente la resolución combatida, sin perjuicio de que la autoridad pueda, si procede, ejercer de nueva cuenta sus facultades de comprobación, pero sin que se encuentre obligada a ello por virtud de la sentencia de nulidad.

DÉCIMO TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

**SEPTIMO.** La parte actora solicita como pretensión: ------------------------

*“… LA NULIDAD DEL ACTO IMPUGNADO; ya que no ha sido emitido conforme a derecho al ser visibles las ilegalidades por carecer de fundamentación y no haber respetado las formalidades esenciales del procedimiento. Razones todas por las que el acto impugnado CARECE DE ELEMENTOS DE VALIDEZ*.”

Respecto a dichas pretensiones, las mismas se consideran satisfechas conforme a lo expuesto en el Considerando que antecede. ----------------------------

Por lo expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 298, 299, 300, fracción II y 302, fracción III, 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 del acta de los actos impugnados. ---------------------

**TERCERO.** Se decreta la **nulidad total** del avalúo fiscal de fecha 22 veintidós de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, realizado al inmueble con cuenta predial 03 U 000033 001 (cero tres letra U cero cero cero cero tres tres cero cero uno); así como la **nulidad total** del oficio número TML/DGI/22512/18 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal dos dos cinco uno dos diagonal dieciocho); lo anterior, con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Sexto de esta sentencia. ------------------------------

**CUARTO.** Se considera satisfecha la pretensión de la parte actora de conformidad a lo señalado en el Consideran Séptimo de esta resolución. --------

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

En su oportunidad, archívese este expediente, como asunto totalmente concluido y dese de baja en el Sistema de Control de expedientes de los Juzgados Administrativos Municipales 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. ---