León, Guanajuato, a 17 diecisiete de febrero del año 2021 dos mil veintiuno. ---------------------------------------------------------------------------------------------

**V I S T O** para resolver el expediente número **2586/3erJAM/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 05 cinco de noviembre del año 2019 dos mil diecinueve, la parte actora presentó demanda, señalando como actos impugnados: -------------------------------

*“I. Supuesto avalúo practicado con fecha 06/08/2019 y con número de folio 19080641447529, emitida por la Dirección General de Ingresos del H. Ayuntamiento del Municipio de León, Guanajuato, del inmueble con cuenta catastral 06-001-042-018-000 Ubicado en Nubes 102 Colonia Jardines del Moral del municipio de León estado de Guanajuato, cuyo propietario es la persona moral* **(…)** *acreditando de su dicho con escritura pública No 3583 Tomo numero 9 Volumen Segundo con fecha 18 Abril de 1989.*

*II. Supuesta notificación del resultado del supuesto avalúo determinación del impuesto predial. De fecha 11 de septiembre del 2019, oficio TML/DGI/17419/19. Cuenta Predial: 01M003983001. Emitido por la Tesorería Municipal.”*

Como autoridades demandadas señala a la Tesorería Municipal, Dirección General de Ingresos, Dirección de Impuestos Inmobiliarios, y Dirección de Catastro, todos de este Municipio de León, Guanajuato. ------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 13 trece de noviembre del año 2019 dos mil diecinueve, se admite a trámite la demanda y se ordena correr traslado a la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Dirección de Catastro. Por otro lado, no se admite la demanda en contra de la Tesorería Municipal y Dirección General de ingresos. ------------------------------------------------------------------------------

Se requiere a la parte actora para que anexe los originales y/o copias certificadas de la escritura pública que anexa a su demanda, apercibida que, de no dar cumplimiento se tendrán por admitidas en copia simple. ---------------

**TERCERO.** Mediante acuerdo de fecha 04 cuatro de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene a la parte actora por atendiendo y dando cumplimiento al requerimiento formulado, por lo que se le admiten las pruebas ofrecidas y en ese momento se tiene por desahogadas por su naturaleza jurídica. -----------------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Por auto de fecha 10 diez de enero del año 2020 dos mil veinte, se tiene a las demandadas por contestando en tiempo y forma legal la demanda entablada en su contra, se les admite como pruebas de su intención las ofrecidas y admitidas a la parte actora, así como las que adjuntan a su contestación a la demanda, mismas que en ese momento se tuvieron por desahogadas, así como la presuncional legal y humana en lo que les beneficie; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ---------

**QUINTO.** Por acuerdo de fecha 11 once de agosto del año 2020 dos mil veinte, se señala nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ----------------------------------------------------------------------------------------------

**SEXTO.** El día 31 treinta y uno de agosto del año 2019 dos mil diecinueve, a las 12:00 doce 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, se hace saber de la promoción de alegatos presentado por la parte actora y que no se presentaron alegatos por la demandada. --------

**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.** El presente proceso administrativo fue promovido oportunamente, conforme a lo establecido en el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, toda vez que el acto impugnado fue notificado en fecha 27 veintisiete de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve y la demanda se interpuso el día 05 cinco de noviembre del mismo año, por lo tanto, se encuentra dentro del término de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el demandante se ostenta sabedor de los actos impugnados. ---------------

**TERCERO.** Respecto de la existencia de los actos impugnados, es de considerar que el actor señala los siguientes: ---------------------------------------------

*“I. Supuesto avalúo practicado con fecha 06/08/2019 y con número de folio 19080641447529, emitida por la Dirección General de Ingresos del H. Ayuntamiento del Municipio de León, Guanajuato, del inmueble con cuenta catastral 06-001-042-018-000 Ubicado en Nubes 102 Colonia Jardines del Moral del municipio de León estado de Guanajuato, cuyo propietario es la persona moral* **(…)** *acreditando de su dicho con escritura pública No 3583 Tomo numero 9 Volumen Segundo con fecha 18 Abril de 1989.*

*II. Supuesta notificación del resultado del supuesto avalúo determinación del impuesto predial. De fecha 11 de septiembre del 2019, oficio TML/DGI/17419/19. Cuenta Predial: 01M003983001. Emitido por la Tesorería Municipal.”*

Para acreditarlos el actor adjunta, a su escrito de demanda, el avalúo de fecha 06 seis de agosto del año 2019 dos mil diecinueve, realizado al predio con cuenta predial 01M003983001 (cero uno letra M cero cero tres nueve ocho tres cero cero uno), con domicilio en calle Nubes, número 102 ciento dos, de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad, así como el oficio TML/DGI/17419/19 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal uno siete cuatro uno nueve diagonal diecinueve), de fecha 11 once de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve, suscrito por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, documento que contiene la notificación del resultado del avalúo y determinación del Impuesto Predial; los documentos anteriores obran en el sumario en original, por lo que merecen 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 tratan de documentos públicos, expedidos por un servidor público, en el ejercicio de sus funciones. ----------------------------------------

Así mismo, en cuanto a la notificación obra en el sumario, en copia certificada aportada por la demandada los siguientes documentos: citatorio de fecha 26 veintiséis de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve, acta circunstanciada de misma fecha, acta de notificación levantada en fecha 27 veintisiete de septiembre del mismo año 2019 dos mil diecinueve; los cuales merecen pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por los artículos 78, 117, 118, 121, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----------------------------------------

En razón de lo anterior, se tiene por **debidamente acreditada** la existencia de los actos impugnados. ----------------------------------------------------------

**CUARTO.** 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 con poder general para actos de pleitos y cobranzas y actos de administración otorgado por la sociedad mercantil **(…)**, lo que acredita con la copia certificada de la escritura pública **(…)**-----------------------------------------------------

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

En tal contexto, se aprecia que las autoridades demandadas señalan que el proceso es improcedente, ya que el actor vierte manifestaciones ineficaces e improcedentes y no acredita una afectación a su esfera jurídica, y al no obrar acto que vaya en contra del principio de legalidad se debe sobreseer el juicio e invocan las causales de improcedencia previstas en la fracciones I y VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. ---------------------------------------------------

Causales de improcedencia que no se actualizan, en principio considerando que los argumentos son encaminados a defender la legalidad de los actos impugnados, lo que necesariamente llevaría a quien resuelva a analizar los argumentos y entrar al fondo del asunto. ---------------------------------

En segundo término, porque la causal dispuesta en la fracción I del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, no se actualiza, toda vez que dicha fracción dispone que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos y resoluciones que no afecten el interés jurídico del actor, sin embargo, el actor al acudir a demandar el avalúo de fecha 06 seis de agosto del año 2019 dos mil diecinueve, realizado al predio con cuenta predial 01M003983001 (cero uno Letra M cero cero tres nueve ocho tres cero cero uno), con domicilio en calle Nubes, número 102 ciento dos, de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad, y el oficio número TML/DGI/17419/19 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal uno siete cuatro uno nueve diagonal diecinueve), de fecha 11 once de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve, suscrito por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, documento que contiene la notificación del resultado del avalúo y determinación del Impuesto Predial, así como la notificación de los mismos, actos que al ser dirigidos a él es que le otorgan interés jurídico para intentar su nulidad. ------------------------------------------------------------------------

Apoya el razonamiento anterior, el criterio sustentado por la Segunda Sala del entonces Tribunal de lo Contencioso Administrativo en la sentencia de 9 nueve de enero de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, dictada en el expediente número 19/954/1994, con el rubro y texto siguientes: -------------------

INTERES JURIDICO. LO TIENEN QUIENES SON DESTINATARIOS DE UN ACTO ADMINISTRATIVO. El interés jurídico que funda la pretensión del acto deriva, de manera evidente, del hecho de ser destinatario de un acto administrativo cuya existencia ha sido debidamente acreditada en autos del presente juicio y que, al ser dirigido a dicho gobernado, pudiera infringir en su perjuicio las disposiciones legales aplicables, por lo que no es atendible el razonamiento de la parte demandada relativa al sobreseimiento.

Por otro lado, quien resuelve determina que la causal de improcedencia prevista en la fracción VI, NO SE ACTUALIZA, 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”*; esto en razón de que en el considerando SEGUNDO de esta resolución quedó debidamente acreditado la existencia de los actos impugnados. -----------------------------------------------------------------------------------------

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

**SEXTO.** 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. ---------------------------------

El actor en su escrito de demanda manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que el día 04 cuatro de noviembre del año 2019 dos mil diecinueve, tuvo conocimiento del avalúo fiscal realizado al inmueble de su propiedad ubicado en calle Nubes, número 102 ciento dos, de la colonia Jardines del Moral, de este municipio de león, Guanajuato, y que en esa misma fecha tuvo conocimiento de los resultados de avalúo y determinación del Impuesto Predial. ------------------------------------------------------------------------------------------------

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del avalúo de fecha 06 seis de agosto del año 2019 dos mil diecinueve, realizado al predio con cuenta predial 01M003983001 (cero uno letra M cero cero tres nueve ocho tres cero cero uno), con domicilio en calle Nubes, número 102 ciento dos, de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad, y el oficio número TML/DGI/17419/19 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal uno siete cuatro uno nueve diagonal diecinueve), de fecha 11 once de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve, suscrito por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, documento que contiene la notificación del resultado del avalúo y determinación del Impuesto Predial y la notificación de los mismos. -----------------------------------------------------------------------------------------------

**SEPTIMO.** 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 los cuales el actor manifiesta: -------------------------------------------------------------

*PRIMERO. Tanto el supuesto avalúo, como la supuesta notificación del resultado del avalúo combatidas, TRANSGREDEN EN MI PERJUICIO LOS PRINCIPIOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, lo anterior en virtud de que los documentos citados son omisos en establece las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que fue notificada la supuesta solicitud de avalúo igualmente carece de la debida fundamentación del procedimiento de notificación […] Aunado a que la autoridad demandada me deja en completo ESTADO DE INDEFENSION, al levantar el supuesto avalúo así como la supuesta notificación del resultado del avalúo, sin notificar con las formalidades esenciales debidas establecidas en los ordenamientos legales, correspondientes y procedentes que en el presente escrito señalan.*

*SEGUNDO. Conforme a lo establecido en el supuesto avalúo […] en la sección de notas y colindancias, señala textualmente “Para el ejercicio fiscal 2019 que se encuentra en el sector 6001 y en el artículo 6, fracción I Inciso A, tabla 7”. Señalando que el valor referido del terreno en dicha tabla es de $ 2,895.98 (Dos mil ochocientos noventa y cinco pesos con 98 centavos Monedad nacional) por metro cuadrado; […] lo cual presenta una diferencia contra el indicado en el supuesto avaluó, por la cantidad de $5,323.63 (Cinco mil trescientos veinte y tres pesos con 63 centavos Moneda Nacional) por metro cuadrado […].*

*TERCERO. Conforme al reglamento de peritos valuadores inmobiliarios para el municipio […] señalando que en el cuerpo del supuesto avalúo […] donde indica el perito valuador, no señala o refiere su número de perito ante la autoridad competente, por tal motivo desconocemos la personalidad y la capacidad legal […].*

*CUARTO. Conforme al reglamento de peritos valuadores inmobiliarios para el municipio de León, Guanajuato […] en el cuerpo del supuesto avalúo […] indica que los techos son de concreto lo cual demuestra lo falta de exactitud del avalúo, violando así el artículo antes señalado, ya que el ultimo techo es de lámina canalizada galvanizada y los muros no son de tabique como lo indica el supuesto avalúo, sino de taleros de yeso, […]*

Por su parte la autoridad demandada, Directora de Impuestos Inmobiliarios, argumenta que los conceptos de impugnación son ineficaces, ya que carecen de sustento que acredite una afectación directa a su esfera jurídica y señala que no ha emitido, ordenado ejecutado o tratado de ejecutar el acto impugnado. ------------------------------------------------------------------------------------------

Respecto al documento determinante de crédito, refiere que se encuentra debidamente fundado y motivado emitido por autoridad competente. ------------------------------------------------------------------------------------------

La Directora de Catastro, sostiene que el actor vierte manifestaciones sin sustento lógico que acredite una afectación a su esfera jurídica, y que el valor del terreno por metro cuadrado aplicado al inmueble se encuentra contemplado por la Ley, siendo que se localiza geográficamente sobre una vialidad denominada Paseo de los Insurgentes, correspondiéndole el valor por metro cuadrado de $5,061.42 (cinco mil sesenta y un pesos 42/100 moneda nacional), valor determinado para el tramo comprendido del Boulevard Paseos del Moral a avenida León, el cual se encuentra en el artículo 6 de la Ley de Ingresos. ----------------------------------------------------------------------------------------------

Señala, además, que el Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios Externos no resulta aplicable, ya que aplica a los peritos externos. ---------------

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, quien resuelve determina que los conceptos de impugnación referidos como SEGUNDO y CUARTO, resultan **FUNDADOS** y suficientes para decretar la nulidad total de los actos impugnados, en razón de lo siguiente: ------------------------------------------------------

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 se duele del valor aplicado al terreno en el avalúo impugnado, ya que señala que para el ejercicio fiscal 2019 dos mil diecinueve, los inmuebles que se encuentra en el sector 6001 (seis cero cero uno), del artículo 6, fracción I, inciso A, tabla 7, le corresponde una cantidad de $2,895.98 (Dos mil ochocientos noventa y cinco pesos con 98 centavos monedad nacional) por metro cuadrado y la demandada en el mencionado avalúo refiere como valor la cantidad de $5,323.63 (Cinco mil trescientos veinte y tres pesos con 63 centavos moneda nacional) por metro cuadrado. -------------

Del avalúo de fecha 06 seis de agosto del año 2019 dos mil diecinueve, se desprende del apartado correspondiente al cálculo del valor de terreno una superficie de 868.64 (ochocientos sesenta y ocho punto sesenta y cuatro), metros cuadrados, así como un valor unitario por metro cuadrado por $5,061.42 (cinco mil sesenta y uno 42/100). En el mismo avalúo, en el apartado de medidas y colindancias se establece lo siguiente: ------------------------------------

*PARA EL CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO EN EL PRESENTE AVALUO SE APLICA EL VALOR UNITARIO POR TRAMO DE BOULEVAR PASEO DE LOS INSURGNETES TRAMO COMPRENDIDO DE BOULEVAR PASEO DEL MORAL A AVENIDA LEON DE ACUERDO A LO QUE ESTABLECIDO EN EL ARITUCLO 6, FRACC I, INCISO A.1 DE LA LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE LEON GUANAJUATO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019.*

*EL INMUEBLE SE CLASIFICA EN RESIDENCIAL EN BASE A LA UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL PLANO DE VALORES DE TERRENO PARA EL MUNCIPIO DE LEON GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019 DONDE INDICA QUE SE ENCUENTRA EN EL SECTOR 6001 Y EL ARTIUCLO 6, FRACCION I, INCISO A, TABLA 7 ZONA HABITACIONAL RESIDENCIAL DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNCIPIO DE LEON GUANAJUATO 2019, QUE SEÑALA QUE LOS INMUEBLES UBICADOS EN ESTA ZONA SON SUPERIOR DE LUJO, SUPERIOR Y MEDIO SUPERIOR. DISPONE DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA URBANA, COMO PUEDE SER: DRENAJE, AGUA POTABLE, ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRAADO PUBLICO, PAVIMENTOS, LINEAS TELEFONICAS Y AREAS VERDES, MISMOS QUE CORRESPONDEN AL PREDIO VALUADO.*

La Directora de Catastro señala, en su contestación a la demanda, que el valor del terreno por metro cuadrado aplicado al inmueble se encuentra contemplado por la Ley, siendo que se localiza geográficamente sobre una vialidad denominada Paseo de los Insurgentes, correspondiéndole el valor por metro cuadrado de $5,061.42 (cinco mil sesenta y un pesos 42/100 moneda nacional), valor determinado para el tramo comprendido del Boulevard Paseos del Moral a avenida León, el cual se encuentra en el artículo 6 de la Ley de Ingresos. ----------------------------------------------------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, resultaba necesario que la demandada fundara y motivara debidamente y en una forma clara y comprensible para el particular, por qué aplica a toda la superficie del terreno (868.64 (ochocientos sesenta y ocho punto sesenta y cuatro), el valor de $5,061.42 (cinco mil sesenta y un pesos 42/100 moneda nacional), ello considerando que en el propio avalúo señala que dicho inmueble se encuentra en el sector 6001 (seis cero cero uno), que corresponde a zona habitacional residencial, de manera específica dicho sector corresponde a la colonia Jardines del Moral, con un valor de $2895.98 (dos mil ochocientos noventa y cinco punto noventa y ocho), y al aplicarle el valor de $5,061.42 (cinco mil sesenta y un pesos 42/100 moneda nacional) resultaba necesario que motivará y fundamentará su aplicación, así como el que motivará porque no aplica el valor de $2895.98 (dos mil ochocientos noventa y cinco punto noventa y ocho). -----------------------------------------------------

En el mismo sentido, el actor se duele de lo que la demandada señala como falta de exactitud del avalúo, respecto de uno de los techos del inmueble valuado al ser de lámina canalizada galvanizada y los muros no son de tabique como lo indica el avalúo, sino de taleros de yeso. ----------------------------------------

Respecto de lo anterior, la autoridad demandada no realiza manifestación alguna y debió acreditar que lo asentado en el avalúo corresponde al inmueble propiedad del actor. ---------------------------------------------

Por su parte, la demandada adjunta diversos documentos correspondientes al procedimiento de avalúo llevado a cabo en el inmueble ubicado en calle Nube, número 102 ciento dos, de la colonia Jardines del Moral, de manera particular el acta circunstanciada levantada en fecha 25 veinticinco de julio del año 2019 dos mil diecinueve, de la cual se desprende que el perito designado asentó lo siguiente: -----------------------------------------------------------------

*“Nos constituimos en calle nubes #102 Jardines del Moral, siendo las 9:30 hrs del día jueves 25 de Julio de 2019, recibiéndonos las srta Alama Arely Duran recepcionista se procede a realizar visita observando oficinas, consultorios, área de estacionamiento sin más (ilegible) en su proyecto se termina visita”*

De lo anterior, no se desprende cuáles son los elementos o bien, cómo fue que el perito determinó las características del inmueble ubicado en calle Nubes, número 102 ciento dos, de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad de León, Guanajuato, ya que en el acta circunstanciada no asentó ningún elemento o la descripción del inmueble, ni tampoco la técnica usada para determinar los elementos de la construcción. ---------------------------------------------

Por todo lo antes expuesto se concluye que el avalúo impugnado no cumple con el requisito de la debida 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 particular 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 de fecha 06 seis de agosto del año 2019 dos mil diecinueve, realizado al predio con cuenta predial 01M003983001 (cero uno letra M cero cero tres nueve ocho tres cero cero uno), con domicilio en calle Nubes, número 102 ciento dos, de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad, y por derivar de un acto declarado nulo, se decreta la nulidad total del oficio número TML/DGI/17419/19 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal uno siete cuatro uno nueve diagonal diecinueve), de fecha 11 once de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve, suscrito por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, al tratarse del documento que contiene la notificación del resultado del avalúo y la determinación del Impuesto Predial.

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.

Cabe precisar que no se declara efecto alguno sobre la declaración de nulidad al estar en presencia del ejercicio de facultades discrecionales, por lo que esta Juzgadora no puede obligar a la autoridad administrativa a que ejerza nuevamente esa facultad discrecional de determinada manera, pero tampoco impedir para volver a ejercer dichas atribuciones. --------------------------------------

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.

**OCTAVO.** En virtud de que el argumento estudiado resultó fundado y es suficiente para declarar la nulidad total del acto impugnado; resulta innecesario el estudio de los conceptos de impugnación restantes, ya que su análisis no afectaría ni variaría el sentido de esta resolución. ----------------------

Sirve de apoyo, también a lo anterior, la tesis de jurisprudencia que dispone: ----------------------------------------------------------------------------------------------

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

**NOVENO.** La parte actora solicita como pretensiones: ----------------------

1. *Se declare por este H. Juzgado la NULIDADA TOTAL, lisa y llana del supuesto avalúo fiscal….*
2. *La declaración de NULIDAD TOTAL, de la supuesta notificación del resultado del avalúo determinación del impuesto predial, con oficio TML/DGI/17419/19…”*

Respecto a dichas pretensiones, las mismas se consideran satisfechas conforme a lo expuesto en el Considerando SÉPTIMO de esta sentencia. -------

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 laNULIDAD TOTAL del avalúo de fecha 06 seis de agosto del año 2019 dos mil diecinueve, realizado al predio con cuenta predial 01M003983001 (cero uno letra M cero cero tres nueve ocho tres cero cero uno), con domicilio en calle Nubes, número 102 ciento dos, de la colonia Jardines del Moral de esta ciudad, y por derivar de un acto declarado nulo, se decreta la nulidad del oficio número TML/DGI/17419/19 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal uno siete cuatro uno nueve diagonal diecinueve), de fecha 11 once de septiembre del año 2019 dos mil diecinueve, suscrito por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, al tratarse del documento que contiene la notificación del resultado del avalúo y la determinación del Impuesto Predial; lo anterior, con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando SÉPTIMO de esta sentencia. -----------------------

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