León, Guanajuato, a 22 veintidós de marzo del año 2021 dos mil veintiuno. ---------------------------------------------------------------------------------------------

**V I S T O** para resolver el expediente número **2397/3erJAM/2019-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por la ciudadana **(…);** 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 17 diecisiete de octubre del año 2019 dos mil diecinueve, la parte actora presentó demanda, señalando como acto impugnado: ---------------------------------

*“La resolución contenida en el oficio TML/DGI/DC/18166/2019 emitido el 1 de octubre de 2019, que indebidamente pretende convalidar el avalúo de 7 de marzo de 2019 folio \*19030740877241\* .*

Como autoridades demandadas señala a la Tesorería Municipal, Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Dirección de Catastro, todas de este municipio de León, Guanajuato. --------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 24 veinticuatro de octubre del año 2019 dos mil diecinueve, se admite a trámite la demanda y se ordena correr traslado de la misma y sus anexos a la Dirección de Catastro de este municipio de León, Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

No se admite la demanda en contra de la Tesorería Municipal y Dirección de Impuestos Inmobiliarios, se le tiene a la actora por ofrecidas y se le admiten las pruebas documentales que ofrece a su escrito inicial de demanda, mismas que en ese momento se tiene por desahogadas debido a su propia naturaleza, así como la presuncional legal y humana en los que le beneficie; no se concede la suspensión solicitada. --------------------------------------

**TERCERO.** Por auto de fecha 29 veintinueve de noviembre del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene a la demandada por contestando en tiempo y forma legal la demanda, se le tienen por ofrecidas y admitidas como pruebas de su intención, las admitidas a la actora, por hacerlas suyas, y las que adjuntó a su escrito de contestación; se concede a la parte actora el termino de 7 siete días para que amplíe su demanda. ------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Mediante proveído de fecha 16 dieciséis de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, se agrega a los autos, y se acuerda como no procedente la solicitud de la demandada, en virtud de que se le tuvo por aportando constancias legales en su contestación a la demanda. ---------------------------------

**QUINTO.** Por acuerdo de fecha 16 dieciséis de enero del año 2020 dos mil veinte, se tiene a la parte actora por ampliando en tiempo y forma legal la demanda entablada en su contra, se corre traslado a la demandada para que de contestación a la ampliación a la demanda. -------------------------------------------

**SEXTO.** Mediante auto de fecha 17 diecisiete de febrero del año 2020 dos mil veinte, se tiene a la demandada por contestando en tiempo y forma la ampliación a la demanda; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ----------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** El día 19 diecinueve de junio del año 2020 dos mil veinte, 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, dándose cuenta del escrito de alegatos presentado por la parte actora y no se formularon 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.** La parte actora impugna el siguiente acto: ----------------------

*“La resolución contenida en el oficio TML/DGI/DC/18166/2019 emitido el 1 de octubre de 2019, que indebidamente pretende convalidar el avalúo de 7 de marzo de 2019 folio \* 19030740877241\* “*

Para acreditarlo adjunta, en original, el oficio número TML/DGI/DC/18166/2019 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal uno ocho uno seis seis diagonal dos mil diecinueve), así como el avalúo de fecha 07 siete de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, realizado al inmueble con cuenta predial 02 G 003483001 (cero dos letra G cero cero tres cuatro ocho tres cero cero uno); dichos documentos merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 118, 121 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. ----------------------------------------------------------

**TERCERO.** 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 autoridad demandada, señala que el presente proceso debe sobreseerse por extemporáneo, ya 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. -----------------------------------------------------------------------------------------

Lo anterior, al manifestar la autoridad demandada que la notificación del oficio TML/DGI/DC/18166/2019 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal uno ocho uno seis seis diagonal dos mil diecinueve), corresponde a una petición realizada por la actora, presentada el día 12 doce de julio del año 2019 dos mil diecinueve, y que ello no indica que se convalide el avalúo identificado por dicha actora, ya que el plazo de 30 treinta días hábiles que tenía para impugnar el resultado de dicho avalúo, feneció el día 20 veinte de agosto de 2019 dos mil diecinueve, al habérsele notificado el día 21 veintiuno de junio de 2019 dos mil diecinueve. ----------------

Ahora bien, de lo manifestado por las partes y de las constancias que obran en el sumario se desprende lo siguiente: ------------------------------------------

* La demandada emite el avaluó de fecha 07 siete de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, realizado al inmueble con cuenta predial 02 G 003483001 (cero dos letra G cero cero tres cuatro ocho tres cero cero uno), y ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2813 (dos mil ochocientos trece), de la colonia Barrio de Guadalupe. -------------------------------------------------------------------------
* En fecha 20 veinte de junio del año 2019 dos mil diecinueve, la demandada emite citatorio, acta circunstanciada de hechos y notificación del resultado del avalúo. --------------------------------------
* En fecha 21 veintiuno de junio del año 2019 dos mil diecinueve, determina el Impuesto Predial. ----------------------------------------------
* Escrito suscrito por la actora, ciudadana **(…)**, con fecha de recibido en la Dirección General de Ingresos, el día 12 doce de julio del año 2019 dos mil diecinueve, según se desprende del sello de recibido y de lo manifestado por la demandada. --------------------------------------------------------------------
* Oficio número TML/DGI/DC/18166/2019 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal uno ocho uno seis seis diagonal dos mil diecinueve), de fecha 01 primero de octubre del año 2019 dos mil diecinueve, suscrito por la Directora de Catastro por medio del cual se le da contestación al escrito antes mencionado y enterado a la actora en fecha 07 siete de octubre del referido año. -----------------------------------------------------------------------

Del avalúo de fecha 07 siete de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, realizado al inmueble con cuenta predial 02 G 003483001 (cero dos letra G cero cero tres cuatro ocho tres cero cero uno), se desprende que éste se llevó a cabo con motivo de regularización. ------------------------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, debe invocarse lo dispuesto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato: ----------------------------

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.

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.

En ese sentido y para el caso que nos ocupa, se desprende que una vez realizado un avalúo, ordenado por la Tesorería Municipal, los resultados del mismo, así como la determinación del Impuesto Predial deberán notificarse al contribuyente, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes. ----------------------------------------------------

Ahora bien, de las documentales que obran en autos, se desprende que la parte actora hace uso del derecho otorgado en el transcrito precepto legal, al presentar escrito ante la Dirección General de Ingresos en fecha 12 doce de julio del año 2019 dos mil diecinueve. -------------------------------------------------------

La demandada, Directora de Catastro, a través del oficio número TML/DGI/DC/18166/2019 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal uno ocho uno seis seis diagonal dos mil diecinueve), de fecha 01 primero de octubre del año 2019 dos mil diecinueve, otorga contestación al escrito formulado por la actora, por lo tanto, ello implica estar en presencia de un acto definitivo, ya que revela la última voluntad de la demandada, y es precisamente en este momento, cuando se le entera del contenido del oficio, que la actora está en posibilidad de demandar tanto el avalúo, los actos procedimentales ejecutados para llevarlo a cabo y la determinación del Impuesto Predial. ----------------------------------------------------------------------------------

Luego entonces, al enterarle a la actora el oficio de contestación en fecha 07 siete de octubre de 2019 dos mil diecinueve, se considera que es hasta esta fecha a partir de la cual corre el término de los 30 treinta días dispuesto en el artículo transcrito (176), por lo tanto, no feneció el día 20 veinte de agosto de 2019 dos mil diecinueve, como lo argumenta la parte demandada. ----------------

Por todo lo antes expuesto, es que no le asiste la razón a la demandada, respecto de la actualización de la causal de improcedencia por ella invocada y prevista en la fracción IV, del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, al tenerse como notificados a la actora el avalúo, los actos procedimentales ejecutados para llevarlo a cabo y la determinación del Impuesto Predial en fecha 07 siete de octubre de 2019 dos mil diecinueve y presentar su demanda el día 17 diecisiete del mismo mes ya año, toda vez que con ello se encuentra dentro del término legal de los 30 treinta días. -------------------------------------------

En este punto es importante precisar, que si bien es cierto esta resolutora aprecia que el avalúo de fecha 07 siete de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, no le es dirigido a la parte actora, ciudadana **(…)**, también es cierto, que la personalidad para demandar dicho acto, le fue reconocida por la demandada mediante el oficio número TML/DGI/DC/18166/2019 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal uno ocho uno seis seis diagonal dos mil diecinueve), ahora impugnado. -----------------------------------------------------------------------------------------

Por último y considerando que, de oficio, este Juzgado determina que no se actualiza ninguna otra causal de improcedencia que impida el estudio de fondo de esta causa administrativa, se determina que es procedente el presente proceso administrativo. --------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** En cumplimiento con 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 la actora en su escrito de demanda, así como de las constancias que integran la causa administrativa que nos ocupa, se desprende lo siguiente: ------------------------------------------------------------------------------------------

La demandada emite avaluó en fecha 07 siete de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, respecto del inmueble con cuenta predial 02 G 003483001 (cero dos letra G cero cero tres cuatro ocho tres cero cero uno); en fecha 21 veintiuno de junio del año 2019 dos mil diecinueve, notifica los resultados del mismo a la actora, quien presenta escrito en el cual solicita la revisión del avalúo, y a través del oficio número TML/DGI/DC/18166/2019 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal uno ocho uno seis seis diagonal dos mil diecinueve), de fecha 01 primero de octubre del año 2019 dos mil diecinueve, otorga contestación al escrito de la actora. --------------------------------

En ese sentido la justiciable acude a demandar el oficio TML/DGI/DC/18166/2019 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal uno ocho uno seis seis diagonal dos mil diecinueve), así como el avalúo de fecha 07 siete de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, realizado al inmueble con cuenta predial 02 G 003483001 (cero dos letra G cero cero tres cuatro ocho tres cero cero uno), por lo tanto, dichos actos constituyen la Litis del presente proceso administrativo. --------------------------------------------------------

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

Esta juzgadora, procederá al estudio 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, la actora en sus conceptos de impugnación primero y segundo señala: -------------------------------------------------------------------------------------

*“PRIMER CONCEPTO DE IMPUGNACION.*

*El artículo 16 Constitucional, 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios y Estado de Guanajuato, articulo 137 fracción VI del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y Municipio de Guanajuato orden y mandan que las prácticas de todo avalúo sea ordenada por la Tesorería Municipal y se cumplan las formalidades de ley.*

*[…]*

*En el caso a estudio y como lo demanda y litigo en los hechos 2 y 3; las autoridades demandadas incurrieron en ilegalidades e irregularidades que en tales hechos se señala y apuntan. Hechos 2 y 3 que con fundamento en el principio general de derecho “ECONOMIA PROCESAL”, respetuosamente pido se tengas aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran.*

*[…]*

*SEGUNDO CONCEPTO DE IMPUGNACION.*

*El artículo 16 primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 137 fracción I, VI del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y Municipio de Guanajuato: ordenan y mandan que las prácticas de todo avalúo sea ordenada por la Tesorería Municipal y se cumplan las formalidades de ley.*

*[…]*

*En el caso a estudio y como lo demando y litigo en los hechos 4; las autoridades demandadas incurrieron en ilegalidades e irregularidades que en tales hechos se señala y apuntan. Hechos 2 y 3 que con fundamento en el principio general de derecho “ECONOMIA PROCESAL”, respetuosamente pido se tengas aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran.*

*[…]*

Ahora bien, en el capítulo de hechos de la demanda identificados con los números 2 dos, 3 tres y 4 cuatro, la parte actora se duele de lo siguiente: -------

*2. Se puede observar como un hecho notorio, que el acto administrativo impugnado oficio […] tiene como apoyo y base esencial; como fundamento y motivo sustancial; como sustento y causa; como constitutivo y condición sine qua non: AVALUO DE 7 DE MARZO DE 2019 […]*

*3. El acto administrativo denominado avalúo de 7 de marzo de 2019, folio […] Se diligencio y tramito ilegal e ilícitamente. Se gestionó y curso arbitraria e injustamente. Dicho avalúo incurrió en transgresión e infracción del derecho […]*

*Niego lisa y llanamente que se haya practicado el avalúo objetado en base a la orden de la Tesorería Municipal. Niego lisa y llanamente que en la práctica del avalúo se haya levantado acta circunstanciada que contenga el requerimiento y designación de testigos. La identificación y designación de peritos.*

4. El acto administrativo denominado avalúo de 7 de marzo de 2019, folio […]

Se despachó y expidió ilegal e indebidamente.

La autoridad que lo firma, descuida y olvida fundar con exactitud y precisión su competencia.

Por su parte, la demandada sostiene que los conceptos de impugnación son inoperantes, ya que son ambiguos y superficiales, y no combaten el acto impugnado. ------------------------------------------------------------------------------------------

Del análisis de lo anterior, se llega a la conclusión de que los conceptos de impugnación referidos resultan FUNDADOS, de acuerdo con lo siguiente: -

En esencia, la parte actora niega lisa y llanamente se le haya practicado el avalúo con base en una orden emitida por la Tesorería Municipal, que se haya levantado acta circunstanciada y que la misma tenga la identificación y designación de testigos. -------------------------------------------------------------------------

En razón de los anteriores argumentos, resulta oportuno invocar lo dispuesto por la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en los siguientes artículos: ----------------------------------------------------

**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, se determina 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 Predial 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 demandada refiere que el avalúo de fecha 07 siete de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, fue emitido con motivo de regularización, según se desprende del capítulo de hechos de su contestación, inciso c), segundo párrafo, y manifiesta que los actos administrativos consistentes en la regulación del inmueble *“fueron emitidos en todo momento bajo el cobijo y sustento de legalidad y notificado al contribuyente en total apego a o requisitados por las normas aplicables”. --------------------------------------*

Al respecto, es de precisar que los actos administrativos se presumen legales, sin embargo, de conformidad a lo señalado en el artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, las autoridades deben probar los hechos cuando el actor los niegue lisa y llanamente, esto al disponer: ---------------------------------------------------------

Artículo 47. Los actos administrativos se presumirán legales; sin embargo, las autoridades administrativas deberán probar los hechos que los motiven cuando el interesado los niegue lisa y llanamente, a menos que la negativa implique la afirmación de otro hecho.

En tal contexto, al negar la actora lisa y llanamente la práctica del avalúo con base en una orden emitida por la Tesorería Municipal, que se haya levantado acta circunstanciada y que la misma tenga la identificación y designación de testigos, es que correspondía a la demandada acreditar todo lo anterior, así como el que la regulación del inmueble se efectuó dentro de la legalidad, que fue notificado a la contribuyente y con apego a las normas aplicables. --------------------------------------------------------------------------------------------

Luego entonces, en el caso concreto, la autoridad debió cumplir con la carga procesal, exhibiendo los documentos que acrediten como fue que se llevó a cabo el avalúo que modificó el valor fiscal del inmueble propiedad de la parte actora, que conforme a lo señalado en el artículo 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se efectuó la correspondiente orden de avalúo y se levantó acta circunstanciada, lo que dentro del presente proceso no aconteció y la consecuencia es que se tengan por ciertos los hechos narrados por la impugnante y por lo tanto FUNDADOS sus argumentos. ------

En ese contexto, y con base en las consideraciones ante realizadas, se decreta la NULIDAD TOTAL del avalúo de fecha 07 siete de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, realizado al inmueble con cuenta predial 02 G 003483001 (cero dos letra G cero cero tres cuatro ocho tres cero cero uno), y por derivar de un acto viciado, la NULIDAD TOTAL del oficio número TML/DGI/DC/18166/2019 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal uno ocho uno seis seis diagonal dos mil diecinueve), suscrito por la Directora de Catastro. ------------------------------------------------------------------------

Lo anterior, de conformidad con los artículos 300 fracción II y 302 fracciones II y III del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. ------------------------------------------------

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

*“… La nulidad del acto o resolución impugnada, cuando no haya sido emitido conforme a derecho:*

1. *El acto administrativo denominado: TML/DGI/DC/18166/2019 emitido el 1 de octubre de 2019, que indebidamente pretende convalidar el avalúo de 7 de marzo de 2019 folio \*19030740877341\**
2. *La condena a la autoridad demandada para el pleno restablecimiento del derecho violado en los términos de la ley respectiva y el pago de los daos causados.*
3. *El pago de los daños y perjuicios causados.*

Respecto a dichas pretensiones, las mismas se consideran satisfechas conforme a lo expuesto en el Considerando Quinto de esta sentencia; ahora bien, respecto a el pago de los daños y perjuicios causados, la actora no los acredita, aunado a que, en caso de existir, serian materia de un diverso juicio.

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

**TERCERO.** Se decreta la **nulidad total** del avalúo de fecha 07 siete de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, realizado al inmueble con cuenta predial 02 G 003483001 (cero dos letra G cero cero tres cuatro ocho tres cero cero uno), y por derivar de un acto viciado, la **nulidad total** del oficio número TML/DGI/DC/18166/2019 (Letra T M L diagonal letras D G I diagonal letras D C diagonal uno ocho uno seis seis diagonal dos mil diecinueve), suscrito por la Directora de Catastro; lo anterior, con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Quinto de esta sentencia. ---------------

**CUARTO.** Se considera satisfecha la pretensión de la parte actora lo anterior conforme a los argumentos expuesto en el Considerando Sexto de esta sentencia. --------------------------------------------------------------------------------------------

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

En su oportunidad, archívese este expediente, como asunto totalmente concluido y dese de baja en el 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. ---