León, Guanajuato, a 08 ocho de junio del año 2021 dos mil veintiuno.

**V I S T O** para resolver el expediente número 0774/3erJAM/2019-JL, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta la ciudadana **(…)**, en su carácter de Directora de Catastro de León, Guanajuato, en contra del 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 26 veintiséis de abril del año 2019 dos mil diecinueve, la parte actora, Directora de Catastro de este municipio, presentó demanda de lesividad, señalando como acto impugnado: -------------------------------------------------------------

*“[…] consistente en el avalúo fiscal identificado bajo el folio 18050243809139 de fecha 02/05/2018 emitido por el Director de Catastro, en el cual se le asignó el valor unitario por metro cuadrado de 36.79 pesos, relativo a la cuenta predial 02AA19890001, con cuenta catastral 14003003001000, sector 14003 coordenadas X 221,757.00 Coordenada Y 2,332,345.00, ubicación del predio avenida gasoducto de la Colonia Ciudad Industrial Santa Lucia […]“*

Como demandado señaló al ciudadano **(…)**.-

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 07 siete de mayo del año 2019 dos mil diecinueve, se admite a trámite la demanda de lesividad, y se ordena correr traslado al ciudadano **(…)**, se tiene por ofrecidas y admitidas las pruebas documentales que adjuntó en su escrito inicial de demanda, las que en ese momento se tuvieron por desahogadas. ------------------

Por otro lado, y en cuanto a los documentos que ofrece y adjunta en copia simple la parte actora, se le requiere para que se haga acompañar de las originales o copias certificadas de las mismas, apercibida, que de no dar cumplimiento se le tendrán por admitidas en copias simples. -----------------------

**TERCERO.** Por auto de fecha 28 veintiocho de junio del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene a la parte actora por no dando cumplimiento en tiempo y forma al requerimiento formulado y se aplica el apercibimiento y se le tiene por admitida en copia simple. ------------------------------------------------------------------

Se tiene a la parte demandada por no contestado la demandada promovida en su contra; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ----------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** El día 05 cinco de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, a las 11:30 once horas con treinta 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, por lo que se procede a emitir la sentencia que en derecho corresponde. -----------------------------------------------------------------------------

**C O N S I D E R A N D O :**

**PRIMERO.** Que conforme a lo previsto por los artículos 1 fracción II, 3 segundo párrafo, 249, 251 fracciones I inciso b), II inciso b), 305, 306 y 307 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 juicio de lesividad, instado por la Directora de Catastro de León, Guanajuato. -----------

**SEGUNDO.** En relación a la existencia del acto impugnado, la parte actora señala: ---------------------------------------------------------------------------------------

*“[…] consistente en el avalúo fiscal identificado bajo el folio 18050243809139 de fecha 02/05/2018 emitido por el Director de Catastro, en el cual se le asignó el valor unitario por metro cuadrado de 36.79 pesos, relativo a la cuenta predial 02AA19890001, con cuenta catastral 14003003001000, sector 14003 coordenadas X 221,757.00 Coordenada Y 2,332,345.00, ubicación del predio avenida gasoducto de la Colonia Ciudad Industrial Santa Lucia […]”.*

A fin de acreditar la existencia del acto impugnado la Directora de Catastro adjuntó a su demanda el original del avalúo fiscal 18050243809139 (uno ocho cero cinco cero dos cuatro tres ocho cero nueve uno tres nueve), de fecha 02 dos de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, mismo que establece como motivo del avalúo “Regularización”, como tipo de inmueble urbano, del sector 14003 (uno cuatro cero cero tres), ubicación del predio, Avenida Gasoducto, colonia Ciudad industrial Santa Lucia, propietario **(…)**, superficie de terreno 8,164.74 (ocho mil ciento sesenta y cuatro punto setenta y cuatro metros cuadrados; mismo que merece pleno valor probatorio conforme a lo previsto por los artículos 117, 121 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

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

**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 ese sentido, el demandado al no dar contestación, no hace valer causales de improcedencia, y quien resuelve aprecia que no se actualiza alguna otra causal de improcedencia de las previstas en el citado artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que se pasa al estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda, no sin antes proceder a fijar los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. -----------------------

**CUARTO.** En cumplimiento con lo dispuesto en la fracción I del artículo 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, esta juzgadora procede a fijar los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. ---------------------------------

En ese sentido, de la demanda interpuesta así como de las constancias que integran el presente proceso administrativo, se desprende que en fecha 13 trece de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, el ciudadano **(…)**, demandado en el presente juicio de lesividad, solicito la reactivación de la cuenta predial número 02AA19890001 (cero dos Letra A A uno nueve ocho nueve cero cero cero uno), y mediante oficio TML/DGI/8117/2018 (Letra T M L diagonal Letra D G I diagonal ocho uno uno siete diagonal dos mil dieciocho), de fecha 09 nueve de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, suscrito por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, se le informa que se realiza la reactivación de la cuenta predial dentro del padrón inmobiliario conforme al avalúo de regularización con número de folio 18050243809139 (uno ocho cero cinco cero dos cuatro tres ocho cero nueve uno tres nueve). ----------------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, la Directora de Catastro acude a demandar el avalúo mencionado, ya que considera que el valor unitario por metro cuadrado que se estableció en el mismo, por la cantidad de $36.79 pesos (treinta y seis pesos 79/100 moneda nacional), y un valor total del terreno por $300,380.78 (trescientos mil trescientos ochenta pesos 78/100 moneda nacional), valor que manifiesta fue tomado del contrato de compraventa celebrado en fecha 22 veintidós de noviembre del año 2017 dos mil diecisiete, entre el demandado y el ciudadano Salvador López Ornelas, es incongruente ya que el valor fiscal contemplado para la zona industrial, sector 14003 (uno cuatro cero cero tres), es de $711.90 (setecientos once pesos 90/100 moneda nacional), por metro cuadrado, que es el valor asignado para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, de acuerdo a la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato y refiere, además, que el valor de $36.79 (treinta y seis pesos 79/100 moneda nacional), no se encuentra contemplado dentro de la ley de ingresos referida. -----------------------------------------------------------------------------------

En ese contexto, el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato dispone: ------------------------------

**Artículo 305**. La autoridad emisora de actos o resoluciones administrativas favorables a particulares, cuando no pueda anularlo o revocarlo por sí misma por lo previsto en las leyes o reglamentos, podrá deducir su acción de lesividad ante el Tribunal o Juzgado, cuando:

1. Se afecten disposiciones de orden público o el interés social;
2. No exista fundamento legal para que la autoridad emita la resolución favorable;
3. El interesado se haya conducido con dolo, mala fe o violencia para conseguir la resolución favorable; o
4. Se haya concedido un beneficio indebido al contribuyente.

**Artículo 306.** El procedimiento de lesividad sólo podrá iniciarse a petición de la autoridad que emitió la resolución favorable al particular, dentro del año siguiente a la fecha en que se haya 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.

**Artículo 307.** Los errores de carácter material o aritméticos en los actos o resoluciones, podrán rectificarse de manera oficiosa o a petición de parte.

El error material existe cuando se escriben unas palabras por otras, se omita un dato circunstancial o se equivoquen los nombres propios ortográficamente; y, el error aritmético se da cuando se equivoquen las cantidades o no coincidan las cantidades en número con las escritas en letra o viceversa. En ambos casos, no debe cambiar el sentido de la resolución administrativa.

Conforme a lo anterior, el juicio de lesividad procede en contra de actos o resoluciones favorables a particulares, cuando la autoridad que los o las emitió no pueda anularlo o revocarlo por sí misma, y siempre que se den los siguientes supuestos: Se afecten disposiciones de orden público o el interés social; no exista fundamento legal para que la autoridad emita la resolución favorable; el interesado se haya conducido con dolo, mala fe o violencia para conseguir la resolución favorable; o se haya concedido un beneficio indebido al particular. --------------------------------------------------------------------------------------------

La finalidad de la declaratoria de nulidad en el juicio de lesividad consiste en observar el principio de seguridad jurídica, con el objetivo de evitar que los actos o las resoluciones de naturaleza administrativas que se encuentren investidos de ilegalidad produzcan sus efectos en el mundo jurídico; en ese sentido, cuando un acto administrativo o una resolución administrativa que resultó favorable a un particular pero se dictó en contravención a las disposiciones legales aplicables, la autoridad administrativa puede acudir al juicio de lesividad para corregir los errores que estime que en ella se cometieron. -------------------------------------------------------------

Lo anterior, con apoyo en Registro digital: 2014869 Instancia: Plenos de Circuito Décima Época Materia(s): Administrativa Tesis: PC.XI. J/4 A (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 45, Agosto de 2017, Tomo III, página 1286 Tipo: Jurisprudencia. ------------------------------------

ACCIÓN DE LESIVIDAD. EXISTE LESIÓN JURÍDICA AL ESTADO CUANDO EL ACTO ADMINISTRATIVO SE DICTÓ EN CONTRAVENCIÓN DE LA LEY (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). Conforme a los artículos 3, fracción XIX, 13 y 14 del Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo, el procedimiento de lesividad es aquel por el cual las autoridades administrativas pueden solicitar ante el Tribunal de Justicia Administrativa, la declaración de nulidad de alguna resolución que haya sido favorable al particular y que se haya emitido en contravención a la ley. Asimismo, de lo establecido por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 15/2006-PL, se tiene que los elementos para la procedencia de la acción de lesividad son: a) la calidad de parte actora, que recae en la autoridad administrativa que pretende anular, modificar o revocar la resolución o acto administrativo que dictó; b) el carácter de parte demandada, que es el particular que obtuvo la resolución favorable, determinación que debe otorgarle un derecho o concederle un beneficio; y c) que la nulidad del acto derive de que éste no reúne los elementos o requisitos de validez que señala la legislación aplicable. Así pues, la finalidad de la declaratoria de nulidad en el juicio de lesividad es observar el principio de seguridad jurídica, como valor fundamental del derecho, respecto de los actos del Estado, con el objetivo de evitar que los actos administrativos que se encuentran investidos de ilegalidad produzcan sus efectos en el mundo jurídico. Entonces, cuando una resolución administrativa favorable a un particular se dictó en contravención a las disposiciones legales aplicables, la autoridad administrativa puede acudir al procedimiento de lesividad para corregir los errores que estime que en aquélla se cometieron, aun cuando no se acredite que se causó un daño al Estado, pues dicho acto, por sí mismo, le ocasiona una lesión jurídica, ya que al ser contraria a la ley, no puede engendrar derechos ni producir consecuencias jurídicas válidas. PLENO DEL DECIMOPRIMER CIRCUITO. Contradicción de tesis 4/2016. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Décimo Primer Circuito y el Sexto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con residencia en Morelia, Michoacán. 25 de abril de 2017. Unanimidad de cinco votos de los Magistrados José Ma. Alvaro Navarro, Juan García Orozco, Mario Óscar Lugo Ramírez, Gilberto Romero Guzmán y Jaime Uriel Torres Hernández. Ponente: Gilberto Romero Guzmán. Secretaria: Minerba Noemí García Sandoval.

Bajo tal contexto, en el presente asunto la calidad de parte actora lo tiene la Directora de Catastro, que es quien emite el avalúo, y el carácter de demandado recae en el ciudadano **(…)**, que es el particular que obtuvo la resolución favorable. --------------------------------------------

Ahora bien, en términos de lo dispuesto por el artículo 305 por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, corresponde a la actora acreditar la procedencia de alguno de los supuestos establecidos en el mismo. ---------------------------------------------------------

**QUINTO.** Con la finalidad de acreditar la procedencia del juicio de lesividad la parte actora, Directora de Catastro, en su escrito de demanda argumenta lo siguiente: --------------------------------------------------------------------------

*PRIMER CONCEPTO DE VIOLACION. Por disposición expresa de la Ley, la autoridad emisora del acto favorable al particular, no puede por mutuo propio anular o revocar su determinación […]*

*[…] el acto emitido por la autoridad actora, afecta disposiciones de orden público o el interés social, por los motivos expuesto.*

*[…], se considera que se concedió un beneficio indebido al contribuyente, ahora demandado, lo anterior es así, pues baste analizar el avalúo que a través del presente juicio se pretende se decrete la nulidad del valor señalado, pues como ha quedado señalado la parte demandada obtuvo un acto administrativo a su favor, generado por la violación a disposiciones de orden público y de interés social, viéndose beneficiado con el valor asignado…*

*SEGUNDO CONCEPTO DE VIOLACION. El valor que le fue asignado al inmueble antes referido propiedad de la parte demanda, no se encuentra establecido en la Ley, razón suficiente para la procedencia del presente juicio de lesividad, pues el valor que le fue otorgado por esta autoridad, fue de acuerdo a la información proporcionada por el solicitante […].*

En razón de lo anterior, se procede a determinar si se actualizan algunos de los supuestos previstos en las fracciones del artículo 305 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y con ello la procedencia de la acción de lesividad promovida por la autoridad, Directora de Catastro. ---------------------------------------------------------

La fracción I, del mencionado artículo 305 del invocado Código, dispone que el juicio de lesividad procede cuando *“Se afecten disposiciones de orden público o el interés social”*; la autoridad demandante para actualizar dicha fracción manifiesta que el acto emitido por ella afecta disposiciones de orden público o el interés social. -----------------------------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, se resuelve que el avalúo fiscal impugnado, con número de folio 18050243809139 (uno ocho cero cinco cero dos cuatro tres ocho cero nueve uno tres nueve), de fecha 02 dos de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, no afecta disposiciones de orden público o el interés social, toda vez que la demandada tiene atribuciones para emitirlo, ya que del mismo avalúo se desprenden como fundamentos de su autorización los artículos 162, fracciones II y IV, 166, 168, 170, 172, 176, 177, 178 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, 2, fracciones de las I a la XV, XVIII,XXI, XXIII AL XXV, 6 y 7 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el ejercicio fiscal 2018; 190 al 124 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, 2504 y 2505 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, 14,54, 55 y 56 del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato. ---------

Luego entonces, no se actualiza lo dispuesto en la fracción I del citado artículo 305 del código de la materia y en consecuencia por este supuesto no resulta procedente el juicio de lesividad interpuesto. ----------------------------------

La fracción II del referido artículo 305 dispone que procede el juicio de lesividad, cuando: *“No exista fundamento legal para que la autoridad emita la resolución favorable”*; en sentido y de acuerdo con lo argumentado en el párrafo que antecede la Directora de Catastro, cuenta con facultades para emitir el acto impugnado, por lo tanto, existe fundamento legal para la emisión del mismo por dicha directora; luego entonces, tampoco se actualiza dicha fracción y en consecuencia por la misma no procede el juicio de lesividad. ------------------

Respecto de la fracción III del artículo 305, tampoco la misma se actualiza para la procedencia del juicio de lesividad, ya que refiere que procede cuando *“El interesado se haya conducido con dolo, mala fe o violencia para conseguir la resolución favorable”*; lo anterior resulta así, al considerar que si bien es cierto la Directora de Catastro, señala que el valor fue tomado del contrato de compraventa presentado por el ahora demandado, sin embargo, ella estaba en posibilidad de verificar los documentos presentados, así como los fundamentos aplicables al caso concreto, además de que en su demanda (foja 12 doce), manifiesta *“… de manera errónea, esta autoridad concluyó que le correspondía un valor de $36.79 pesos por metro cuadrado”*, por lo tanto, al referir “*manera errónea*” no se configura que el ahora demandando se haya conducido con dolo, mala fe o violencia para obtener un beneficio. ----------------

Por otro lado, resulta FUNDADO la manifestación de la Directora de Catastro respecto de que a través del avalúo impugnado, se concedió un beneficio indebido al contribuyente, ahora demandado; por lo tanto, resulta procedente el juicio de lesividad. -------------------------------------------------------------

En efecto, quien resuelve considera que con dicho acto (avalúo), se benefició al ahora demandado con el valor fiscal asignado al predio ubicado en Avenida Gasoducto, de la colonia Industrial Santa Lucia, en razón de lo siguiente: ---------------------------------------------------------------------------------------------

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

Artículo 167. Todo inmueble deberá estar inscrito en el catastro municipal. La violación de esta disposición, motivará que además de la aplicación de las sanciones que autoriza esta Ley, se haga el cobro del importe del impuesto correspondiente a cinco años fiscales anteriores a la fecha en que fuere descubierta la infracción. Artículo reformado P.O. 22-11-2019

Artículo 168. El valor fiscal de los inmuebles, sólo podrá ser modificado, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes; cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras. Párrafo reformado P.O. 25-12-1990

No habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, que tendrá vigencia por dos años, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique. En este caso no podrá exigirse al contribuyente que cubra las diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior. Cuando el contribuyente cubra de manera bimestral el impuesto predial y la autoridad municipal ordene la práctica de un avalúo, una vez determinado el valor que arroje el último y este sea notificado, los pagos posteriores serán cubiertos conforme al nuevo valor fiscal. Párrafo reformado P.O. 22-12-2000 Párrafo reformado P.O. 22-11-2019

Al término de la vigencia establecida y en tanto se practica el nuevo avalúo, la base del Impuesto Predial seguirá siendo la del último valor fiscal. Párrafo reformado P.O. 26-12-1997

[…]

Artículo 171. Los ayuntamientos respectivos, tomando en consideración la ubicación del inmueble, sus características, la factibilidad de dotación de servicios urbanos y demás elementos que permitan prever su destino, clasificarán para efectos fiscales los inmuebles como urbanos, suburbanos y rústicos, y fijarán los valores de calle de acuerdo con los valores señalados en la ley de ingresos para cada Municipio, no debiendo en ningún caso, ser mayores a los límites superiores. Artículo reformado P.O. 22-11-2019

De los preceptos transcritos se desprende, en principio, que todo inmueble deberá estar inscrito en el catastro municipal y deben, además, determinarse su valor fiscal, para lo anterior, los ayuntamientos, tomando en consideración la ubicación del inmueble, sus características, la factibilidad de dotación de servicios urbanos y demás elementos que permitan prever su destino, clasificarán para efectos fiscales los inmuebles como urbanos, suburbanos y rústicos, y fijarán los valores de calle de acuerdo con los valores señalados en la Ley de Ingresos para cada Municipio. ---------------------------------

Así mismo, el artículo 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, determina los valores que se aplicarán a los inmuebles para el año 2018, y en su fracción I dispone lo relativo a los inmuebles urbanos, por lo que en el inciso A) establece los valores unitarios de terreno expresados en pesos por metro cuadrado, insertando diversos cuadros en los que se fija el tipo de zona que integran los inmuebles urbanos, la descripción de la misma, el sector, la colonia a que corresponde a dicho sector y el valor que se le asigna.----------------------------------

Además, también establece que en caso de existencia de colonias o centros comerciales no contemplados o de nueva creación para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, se fijará el valor de éstos a través de un dictamen con base a un estudio de mercado inmobiliario por parte de la Dirección de Catastro de la Tesorería Municipal, esto al disponer: ----------------------------------

**A.1.)** Valores unitarios por tramo de terreno expresados en pesos por metro cuadrado, de acuerdo a la delimitación señalada en el Plano de Valores de Terreno para el Municipio de León, Guanajuato, que establece el presente Ordenamiento:

En los casos que existan tramos no contemplados o de la construcción de una vialidad primaria para el ejercicio fiscal 2018, se fijará el valor de éstas a través de un dictamen, con base a un estudio de mercado inmobiliario por parte de la Dirección de Catastro de la Tesorería Municipal.

A los valores de terreno ubicados en las zonas o vialidades resultantes de la derrama, sólo en los casos en que corresponda, se les aplicarán los siguientes factores, considerando las características físicas en cuanto a su localización en la zona en que se encuentran del predio:

Ahora bien, en el avalúo fiscal 18050243809139 (uno ocho cero cinco cero dos cuatro tres ocho cero nueve uno tres nueve), de fecha 02 dos de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, se establece como motivo del avalúo “Regularización”, como tipo de inmueble urbano, del sector 14003 (uno cuatro cero cero tres), ubicación del predio, Avenida Gasoducto, colonia Ciudad industrial Santa Lucia, propietario **(…)**, superficie de terreno 8,164.74 (ocho mil ciento sesenta y cuatro punto setenta y cuatro metros cuadrados, y como valor unitario 36.79 (treinta y seis pesos 79/100 moneda nacional). ---------------------------------------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, es de considerar que la citada Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, en su artículo 6, de manera específica al apartado de inmuebles, dispone lo siguiente: ---------------------------------------------------------------------------------------------

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Zona industrial**  Se llama así a la destinada a actividades fabriles mediante la transformación o maquila de bienes y en ocasiones, al almacenamiento de insumos y productos. | | |
| **Sector** | **Colonia** | **Valor** |
| 14003 | Ciudad Industrial Santa Lucía | 711.90 |

En ese sentido, la demandante al asignar, en el avalúo impugnado, un valor unitario por metro cuadrado al terreno del inmueble propiedad del demandado en $36.79 (treinta y seis pesos 79/100 moneda nacional), y un valor fiscal de mencionado predio de $300,380.78 (trescientos mil trescientos ochenta pesos 78/100 moneda nacional), concedió al ahora demandado como contribuyente un beneficio, ya que conforme a lo previsto por el artículo 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León Guanajuato, ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, el valor que debió asignar a dicho predio por metro cuadrado es de $711.90 (setecientos once pesos 90/100 monedad nacional), cantidad esta que resulta ser mayor a la asignada en el avalúo y en consecuencia más gravosa que la fijada en $36.79 (treinta y seis pesos 79/100 moneda nacional); lo anterior, tomando en cuenta que el valor fiscal registrado en el catastro, es tomado como base para el cálculo de contribuciones a la propiedad. --------------

En ese orden de ideas, es que el avalúo número 18050243809139 (uno ocho cero cinco cero dos cuatro tres ocho cero nueve uno tres nueve), de fecha 02 dos de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, emitido por la Directora de Catastro del este municipio de León, Guanajuato, con motivo de “regularización”, mismos que corresponde al predio ubicado en Avenida Gasoducto, colonia Ciudad industrial Santa Lucia, y como propietario **(…)**, se determina que en virtud de que los hechos que lo motivaron se apreciaron en forma equivocada, es que se actualiza la causal de ilegalidad prevista en el artículo 302, fracción IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----

Determinado lo anterior y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 300, fracción II, del mismo Código, se decreta la nulidad del avalúo número 18050243809139 (uno ocho cero cinco cero dos cuatro tres ocho cero nueve uno tres nueve), de fecha 02 dos de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, emitido por la Directora de Catastro de este municipio de León, Guanajuato, con motivo de “regularización”, y que corresponde al predio ubicado en Avenida Gasoducto, colonia Ciudad industrial Santa Lucia. -------------------------------------

Por lo expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 251, fracción I, inciso b) 298, 299, 300, fracción II, 302, fracción IV, 305 fracción IV y 306 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 de León, Guanajuato, resultó competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo. -------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Se decreta la nulidad del avalúo número 18050243809139 (uno ocho cero cinco cero dos cuatro tres ocho cero nueve uno tres nueve), de fecha 02 dos de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, emitido por la Directora de Catastro de este municipio de León, Guanajuato; lo anterior, conforme a lo expuesto y fundado en el Considerando Quinto de esta sentencia. ----------------

**TERCERO**.- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley de Archivos del Estado de Guanajuato y los Instrumentos de Control de Consulta Archivista de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, se les hace saber a las partes que cuentan con el término de 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que surta efectos el proveído mediante el cual causa ejecutoria la presente sentencia, para que en caso de que lo consideren conveniente efectúen los trámites procesales competentes a fin de que obtengan los documentos originales y/o copias certificadas que hayan aportado en el presente proceso. En la inteligencia de que, una vez transcurrido el citado término, se iniciará el plazo de conservación del expediente como pieza archivística, en las áreas de archivo de trámite, archivo de concentración y depuración, respectivamente, esto de acuerdo con el Catálogo de Disposición Documental de estos órganos jurisdiccionales. -------------------------------------------

**Notifíquese a la parte actora por oficio y correo electrónico y al demandado en forma personal.** ----------------------------------------------------------------

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