San Luis de la Paz, Guanajuato., 03 tres de julio de 2025 dos mil veinticinco.-

**VISTOS.-** Para resolver los autos de la Demanda de Juicio de Nulidad Expediente Número 30/2025, promovido por el ciudadano \*\*\***,**  ha llegado el momento de resolver lo que en derecho proceda y.-----------------------------------

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

**PRIMERO.-** Con fecha 5 cinco de marzo 2025 dos mil veinticinco, el ciudadano **\*\*\*,**  promovió Demanda de Juicio de Nulidad en contra del Jefe del Departamento de Impuesto Predial y Catastro, Tesorero Municipal de San Luis de la Paz, Guanajuato, sobre a) El aumento al valor fiscal del inmueble ubicado en la calle \*\*\* número \*\*, colonia \*\*\*, de esta ciudad, b) El avalúo catastral practicado al inmueble señalado y c) La determinación de un crédito fiscal por la cantidad de $1,037.76 (Un mil treinta y siete pesos 76/100 M.N.) por concepto de pago predial derivado del aumento al valor fiscal del inmueble señalado en el punto anterior, solicitando la nulidad de la misma en los términos del artículo 255 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.-----------------------------------------

**SEGUNDO.-** Por auto de fecha 6 seis de marzo del año que transcurre, se radicó y requirió a las autoridades responsables para que, en el término de 10 diez días, dieran contestación a la demanda interpuesta en su contra, lo anterior de conformidad con el artículo 279 del Código de la materia, quedando debida y respectivamente notificados el actor las y autoridades demandadas el día 13 trece de marzo de 2025 dos mil veinticinco.-----------

**TERCERO.-** Por auto de fecha 1 uno de abril del presente año, se tuvo a las autoridades demandadas por dando contestación a la demanda de juicio de nulidad interpuesta en su contra, lo anterior de conformidad con lo señalado por el artículo 279 del Código que impera en este Juzgado.-------------------------

**CUARTO.-** En fecha 19 diecinueve de junio de 2025 dos mil veinticinco, se celebró la Audiencia de Alegatos, sin la presentación de alegatos de las partes, lo anterior de conformidad con los artículos 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa que rige a la materia.----------------------

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

**PRIMERO.-** Que este Honorable Juzgado Administrativo Municipal está dotado de competencia para tramitar y resolver la presente demanda de juicio de nulidad, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 366 y 368 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, y el artículo 1 fracción II, del Código de Justicia Administrativa que norma a este Órgano Jurisdiccional.-------------------------------------------------

**SEGUNDO.-** Que la existencia del acto reclamado se encuentra debidamente acreditado en autos, por las documentales exhibidas por el recurrente.---------

**TERCERO.-** Las causales de improcedencia y sobreseimiento se analizan a petición de parte, o en su defecto, de oficio por ser cuestiones de orden público, lo anterior atento a lo dispuesto por los numerales 261 y 262 del Código de Procedimientos y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sirve de apoyo la siguiente Tesis Jurisprudencial.-

“***SOBRESEIMIENTO, MOTIVOS DE****. La configuración de motivos de sobreseimiento, como sucede cuando se justifica que concurrieron causas de improcedencia, además de impedir el examen de fondo del negocio, debe estudiarse oficiosa y preferentemente, por referirse a una cuestión de orden público en el juicio de garantías.” Visible en la Jurisprudencia Tesis sobresaliente 1982-1983, actualización VIII administrativa, pág. 132, Tesis 182. Ediciones Mayo.*

***“IMPROCEDENCIA.-*** *Sea que las partes la aleguen o no, debe examinarse previamente la procedencia del juicio de amparo, por ser esa cuestión de orden público en el juicio de garantías” Tesis jurisprudencial número 940, publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917 – 1988, Segunda Parte, Salas y Tesis Comunes, visible en la pág. 1538.*

No encontrando alguna causal que impida el estudio de fondo del presente asunto, se procede a analizar los conceptos de violación aducidos por el actor en su libelo de Demanda de Juicio de Nulidad.-----------------------------------------

**CUARTO.-** La parte actora expresó sus conceptos de violación contenidos en el escrito inicial de Demanda de Juicio de Nulidad, mismos que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertaran, toda vez que, no es necesaria su transcripción; sirve de apoyo a lo anterior la Tesis del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito, visible en la página 501 del Tomo XIV- Julio, de la Octava Época del Seminario Judicial de la Federación que establece:

“***CONCEPTOS DE VIOLACIÓN, EL JUEZ NO ESTA 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 con las disposiciones de la Ley de Amparo, la cual sujeta a su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca de llevar a cabo tal transcripción, además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado de que no se le priva de la oportunidad de recurrir la resolución y alegar lo que estima pertinente para demostrar, en su caso la ilegalidad*”.

No obstante lo anterior, este Juzgador, estima precisar substancialmente lo que las partes expresaron en sus respectivos escritos, y así tenemos que el demandante señala:

Por lo que respecta al aumento del valor fiscal y del avalúo supuestamente practicado.

“PRIMERO.- Los actos que se impugnan son ilegales, ya que no cumplieron con los elementos fe validez que establece el artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. En específico, las fracciones VI y VIII, ya que no fueron emitidos de conformidad con las formalidades esenciales del procedimiento que establece la ley, y consecuentemente se encuentran indebidamente fundados y motivados.

Se asevera lo anterior, ya que las autoridades modificaron el valor fiscal de mi propiedad para el año 2023, sin haberse apegado al procedimiento que establece la Ley de Hacienda para el Estado y los Municipios de Guanajuato, Gto. Pues de los documentos que anexo a la presente demanda, este Juzgado podrá observar que en el 2024, mi inmueble tenía un valor fiscal de $134,945.76 (ciento treinta y cuatro mil novecientos cuarenta y cinco pesos 76/100 M.N.) y ahora en el 2025, tiene un valor de $402,768.24 (cuatrocientos dos mil setecientos sesenta y ocho pesos 24/100 M.N.). Situación que hace axiomático el hecho que hubo un incremento en la valuación del inmueble.

Sin embargo, lo anterior resulta completamente ilegal, toda vez que la Tesorería Municipal de San Luis de la Paz, Gto., modificó el valor fiscal para el año 2025, pero sin haber cumplido con la formalidad de dictar una orden por escrito y que la misma me fuera debidamente notificada. Transgrediendo así lo establecido en los numerales 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, Gto., los cuales señalan expresamente lo siguiente…

Analizando lo anterior, es evidente que en la especie la demandada fue omisa en seguir las formalidades anteriormente referidas, ya que reitero que jamás fui notificado de la práctica de algún avalúo y mucho menos del resultado de éste. Por lo que hasta la fecha desconozco las causas o motivos que se tuvieron para haber determinado incrementar el valor fiscal de mi propiedad. Pues únicamente conozco dicho incremento en virtud de la cantidad que aparece reflejada en el estado de cuenta de fecha 31 de enero de 2025.

Sin embargo, lo anterior me deja en un estado de indefensión, ya que no se me dio la oportunidad de estar presente en el momento en que supuestamente se practicó el avalúo, con el fin de verificar que el mismo se realizara conforme a derecho. Además, tampoco se me concedió la oportunidad de inconformarme en contra de los factores particulares que fueron tomados en cuenta para determinar el nuevo valor fiscal y mucho menos tengo la certeza de que dicho avalúo haya sido practicado por persona especializada en valuación de inmuebles.

En virtud de lo anterior, se puede concluir que el valor fiscal de mi propiedad fue incrementado de manera indebida, ya que el avalúo no fue llevado a cabo conforme a derecho, vulnerando así la garantía de seguridad jurídica de quien suscribe.

Por otro lado, no omito manifestar que derivado del incumplimiento de las formalidades del procedimiento que existen en el presente asunto, tal situación trae como consecuencia que los actos también se encuentren indebidamente fundados y motivados, pues desconozco las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que la demandada tuvo en consideración para determinar la práctica de un nuevo avalúo, incrementar el valor fiscal de mi inmueble y determinar el crédito fiscal impugnado, así como los fundamentos legales que dieron sustento a los mismos.

Consecuentemente, en la especie tampoco se cumplió con el elemento de validez previsto en la fracción VI del numeral 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, siendo procedente decretar la nulidad de los actos combatidos…

Por otro lado, se puede desprender que existe un cambio de tasa anual, sin embargo, niego lisa y llanamente que se me haya notificado previamente el cambio de la misma, y que como consecuencia se haya incrementado el cobro que se me pretende realizar, así mismo, nunca se me informo como se llegó a la determinación de llegar a una tasa porcentual plasmada dentro del estado de cuenta, pues de un debido análisis de la Ley de Ingresos para el año 2025 de este municipio, no se desprende la tasa que pretende aplicar la demandada, (no existe la tasa 0.4741), lo que me deja en estado de indefensión, pues no existe certeza jurídica de la correcta aplicación según lo establecido en la Ley de Ingresos referida, situación que puede corroborar ese H. Juzgado con la ley referida.

* Por lo que respecta al crédito fiscal determinado

SEGUNDO.- Por último, manifiesto que me genera evidente agravio el crédito fiscal determinado por la cantidad de $1,037.76 (Un mil treinta y siete pesos 76/100 M.N.), relativo a los bimestres del periodo 1-2024 al 6-2025. Pues del estado de cuenta, se aprecia que la autoridad fue omisa en plasmar la forma en que determinó la cantidad total a pagar. Es decir, no señaló la formula aritmética que sirvió para calcular el importe de los bimestres del año en curso y que la suma de estos daba como resultado la cantidad total referida.

Además, tampoco se plasmaron los fundamentos legales donde se establezca cuál es la tasa aplicable al inmueble de quien suscribe, generándome incertidumbre respecto a si el crédito fiscal estuvo debidamente calculado, al no conocer las bases que la autoridad tuvo para determinar dicha cantidad.

Por ende, la anterior situación se traduce en una indebida fundamentación y motivación de la determinación del crédito fiscal, lo cual deberá de reflejarse en una resolución que decrete la nulidad total y no para efectos, pues lo contrario permitiría que la autoridad demandada tuviera dos o más posibilidades de fundar y motivar su acto, mejorando así su resolución, lo cual transgrediría las garantías de seguridad y certeza jurídica consagradas en los artículos 14 y 16 constitucionales.”

Por su parte la demandada manifestó lo siguiente:

PRIMERO.- De ninguna manera hay ilegalidad en la actualización al valor fiscal del inmueble ubicado en Cuarta privada de Guerrero número 107, de la Colonia El panteón, pues la variación al valor resulta del procedimiento practicado mediante orden no. 12256 de fecha 1 de abril del 2024, por la cual, la entonces Tesorera Municipal ordeno la valuación del inmueble, la cual consta en el avalúo fiscal número 105 que se practicó al predio ubicado en el predio ubicado en la cuarta privada de Guerrero número 107, de la Colonia El panteón, orden que la autoridad fiscal hizo constar por escrito, tal como consta en las documentales que se adjuntaron al informe de autoridad que con anterioridad se rindió, y que sirvieron de base para la variación del valor fiscal del inmueble que nos ocupa, cabe resaltar, que en la realización del avalúo el perito designado se constituyó en el inmueble objeto de la valuación, procedió a mostrar a los ocupantes la orden respectiva, sin embargo no tuvo contestación al llamado, pues el inmueble permanece solo, pues es un baldío, circunstancia que el perito hizo constar en la orden correspondiente, circunstancia que si bien, no constituye oposición, si constituye una circunstancia extraordinaria por la cual el perito no pudo entregar la orden para la práctica del avaluó, circunstancia que de ninguna manera es imputable al perito, pues este se constituyó en el inmueble como lo establece el primer párrafo del artículo 177 de la Ley de hacienda de los Municipios de Guanajuato, pero su visita y llamado no hubo quien atendiera este, circunstancia que el perito debidamente hizo constar en la orden, precisamente en el apartado de observaciones, dicho sea de paso, la valuación se hizo con base en los elementos que el perito tuvo a su alcance, así las cosas, quien ha de impartir justicia administrativa, determinara que en la actualización al valor fiscal del inmueble propiedad de quien hoy implora justicia administrativa, se siguieron las formalidades que al respecto establecen los artículos 176 y 177 de la ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, sobre todo lo establecido en el segundo párrafo del numeral 177, que dicho sea de paso el actor omite en su apartado que hoy se contesta, al invocar y transcribir los artículos 176 y 177 de la ley Multicitada…

SEGUNDO.- El acto que se combate, por ser apegado a norma y estar debidamente motivado no le causa agravio alguno al actor, en virtud de que la cantidad total a pagar se calculó en base a las tasas contenidas en la tabla dispuesta por la fracción I del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2025, ley de orden público, publicada en el periódico Oficial del Estado de Guanajuato, el día 30 de diciembre del 2024, ahora bien, es en dicha norma en la que se establecen las tasas sobre las cuales el contribuyente ha de pagar la cantidad correspondiente al impuesto predial respecto de su inmueble, es decir, desde el momento en que dichas tasas son elevadas a ley, y esta es de observancia general y cubre con la obligación de publicarla o hacerla pública y del conocimiento del gobernado, este es sabedor de las tasas sobre las cuales ha de tributar con respecto del impuesto predial, pues además, no hay dispositivo incluido en la Ley de hacienda que obligue a la autoridad encargada del impuesto predial a que plasme la forma en que se determinó la cantidad a pagar, pues la tasa ya está contenida en la Ley.”---------------------------------------

**QUINTO.-** De lo anterior se colige que, en tratándose del concepto de impugnación expresado por el actor, dicho concepto resulta fundado, luego entonces, le asiste la razón al recurrente, lo anterior es así en virtud de las siguientes consideraciones jurídicas:

Las fracciones VIII del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, señalan que todo acto administrativo debe ser expedido de conformidad con las formalidades del procedimiento administrativo que establecen los ordenamientos jurídicos aplicables..., lo que no se surtió en la especie, ergo, el incremento del impuesto predial del bien inmueble propiedad del actor fue sin respetar ni acatar las disposiciones legales que se establecen en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, específicamente el artículo 168 de la Ley citada, que establece diferentes supuestos para modificar el valor de un inmueble.

Es evidente que al actor se le dejó en estado de indefensión, toda vez que la recurrida no especificó cuál fue el supuesto, del artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, que aplicó para la modificación del valor del inmueble propiedad del actor.

Por otra parte, el ordinal 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, establece la forma y el procedimiento que se debe observar la demandada para elaborar el avalúo de los predios, en la especie, del predio del hoy demandante, luego entonces, al impetrante se le deja en estado de indefensión, ergo, no fue notificado de la práctica del avalúo que incrementó el valor de su heredad, es por ello, que la recurrida violenta lo establecido en los diversos 171, 176, 177 y 178 de la ley citada en supra líneas.

Aunado a lo anterior, la orden de valuación número 12256 de fecha 1 uno de abril de 2014 dos mil catorce, no trae anexo la notificación practicada al actor, por lo que es evidente que se le deja en estado de indefensión al justiciable.

La recurrida hizo caso omiso al principio de legalidad que se establece en los artículos 14 y 16 del Pacto Federal, así como del artículo 2 de la Constitución Particular del Estado de Guanajuato y el artículo 4 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, robustece a lo anterior la siguiente jurisprudencia.-

“**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.-** De acuerdo con el artículo 16 de la Constitución Federal, todo acto de autoridad debe estar adecuada y suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y por lo segundo, que también debe señalarse, con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto; siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas.” Jurisprudencias: Informe 1978, Segunda Sala, Tesis 3, Pág. 7

 “**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS.-** De acuerdo con el artículo 16 constitucional, todo acto de autoridad debe estar suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al casoy por lo segundo, que también deben señalarse con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa. Esto es, que cuando el precepto en comento previene que nadie puede ser molestado en su persona, propiedades o derechos sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, está exigiendo a todas las autoridades que apeguen sus actos a la ley, expresando de que ley se trata y los preceptos de ella que sirvan de apoyo al mandamiento relativo. En materia administrativa, específicamente, para poder considerar un acto autoritario como correctamente fundado, es necesario que en él se citen: a).- los cuerpos legales y preceptos que se están aplicando al caso concreto, es decir, los supuestos normativos en que se encuadra la conducta del gobernado para que esté obligado al pago, que serán señalados con toda exactitud, precisándose los incisos, subincisos, fracciones y preceptos aplicables, y b).- los cuerpos legales, y preceptos que otorgan competencia o facultades a las autoridades para emitir el acto en agravio del gobernado.”

Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo 64, abril de 1993, Tesis VI.2º .J/284, página 43 que a la letra dice:

“**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.**- Por fundar se entiende que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso, y por motivar que deberán señalarse, claramente las circunstancias especiales, razones o causas inmediatas que se hayan tenido en cuenta para la emisión del acto…”

Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, Segunda Parte - 2, página 622, Tesis No. VI. 2º. J/31.

“**AUTORIDADES. FUNDAMENTACIÓN DE SUS ACTOS.-** Cuando el artículo 16 dieciséis de nuestra Ley Suprema previene que nadie puede ser molestado en su persona, en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causal legal de su procedimiento, está exigiendo a las autoridades no simplemente que se apeguen, según criterio escondido en la conciencia de ellas, a una Ley, sin que se conozcan de que Ley se trata y los preceptos de ella, que sirvan de apoyo al mandamiento relativo de las propias autoridades, pues esto ni remotamente constituirá garantía para el particular. Por lo contrario, lo que dicho artículo les está exigiendo es que citen la Ley y los preceptos de ella que se apoyen, ya que se tratan de que justifiquen legalmente sus proveídos, haciendo ver que no son arbitrarios. Formas de justificación tanto más necesarias, cuando que de nuestro régimen constitucional las autoridades no tienen más facultades que las que expresamente les atribuye la Ley.” Jurisprudencia y Tesis sobresalientes 1974-1975, Actualización IV Administrativa, Mayo Ediciones, Pág. 519.

Este juzgador no pasa por alto que la recurrida conculcó los derechos primigenios del actor, esto es así, ergo, el diverso 161 segundo párrafo de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Guanajuato, porque el actor tenía derecho a seguir tributando como lo ha hecho.

Robustece a lo anterior la siguiente jurisprudencia.- “**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, FALTA O INDEBIDA. EN CUANTO SON DISTINTAS, UNAS GENERAN NULIDAD LISA Y LLANA Y OTRAS PARA EFECTO.-** La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido de manera reiterada que entre las garantías de legalidad y seguridad jurídica previstas en el artículo 16 constitucional, se encuentra la relativa a que nadie puede ser molestado en su persona, posesiones o documentos, sino a virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, y dicha obligación se satisface cuando se expresan las normas legales aplicables y las razones que hacen que el caso particular encuadre en la hipótesis de la norma legal aplicada. Ahora bien, el incumplimiento a lo ordenado por el precepto constitucional anterior se puede dar de dos formas, a saber: que en el acto de autoridad exista una indebida fundamentación y motivación, o bien, que se dé una falta de fundamentación y motivación del acto. La indebida fundamentación implica que en el acto sí se citan preceptos legales, pero estos son inaplicables al caso particular; por su parte, la indebida motivación consiste en que el acto de autoridad sí se dan motivos pero estos no se ajustan a los presupuestos de la norma legal citada como fundamento aplicable al asunto. En este orden de ideas, al actualizarse la hipótesis de indebida fundamentación y motivación del acto reclamado, tal circunstancia se ubica en el supuesto previsto en la fracción IV del artículo 283 del Código Fiscal de la Federación y, por tanto, la nulidad debe ser lisa y llana, pues lo contrario permitiría a la autoridad demandada que tuviera dos o más oportunidades de fundar y motivar su acto mejorando su resolución, lo cual es contrario a lo dispuesto en la fracción II del artículo 239 del Código Fiscal de la Federación, lo que implica una violación a las garantías de legalidad y seguridad jurídica consagradas en los artículos 14 y 16 constitucionales. En cambio la falta de fundamentación consiste en la omisión de citar en el acto de molestia o de privación el o los preceptos legales que lo justifiquen; esta omisión debe ser total, consistente en la carencia de cita de normas jurídicas; por su parte, la falta de motivación consiste en la carencia total de expresión de razonamiento. Ahora bien, cuando se actualiza la hipótesis de falta de fundamentación y motivación del acto reclamado, tal circunstancia se ubica en el supuesto previsto en la fracción II del artículo 238 del Código Fiscal de la Federación y, por tanto, la nulidad debe ser para efectos, en términos de lo dispuesto en el párrafo final del número 239 del propio código.” Sexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, publicada por el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, tomo XV, Marzo de 2002, tesis I.6º, A. 333 A, página 1350.

Quien juzga, no pasa por alto que, la demanda, en la contestación de la demanda del presente proceso, pretendió fundar y motivar el acto que se impugnó, lo cual es una clara violación a los artículos 14 y 16 del Código Político, artículo 2 de la Constitución Particular del Estado de Guanajuato, artículo 4 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato y articulo 282 primer párrafo del Código que regula esta materia, sirve de apoyo la siguiente tesis aislada:

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. DEBEN CONSTAR EN EL CUERPO DE LA RESOLUCIÓN Y NO EN DOCUMENTO DISTINTO.** Las autoridades responsables no cumplen con la obligación constitucional de fundar y motivar debidamente las resoluciones que pronuncian, expresando las razones de hecho y las consideraciones legales en que se apoyan, cuando éstas aparecen en documento distinto.” Octava Época, Registro: 219728, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, IX, Abril de 1992, Materia(s): Administrativa, Tesis: Página: 509.

**SEXTO.-** Con base en todo lo expuesto, quien juzga decreta la **NULIDAD TOTAL DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS IMPUGNADOS**, para el efecto de que la demandada, en el término de quince días, después de que cause estado la presente resolución:

* Deje sin efectos la determinación del crédito fiscal por concepto de impuesto predial correspondiente a la cuenta \*\*\*\*, de este año, así como el avalúo, en base al cual se determinó dicho crédito.
* Modifique el registro del valor fiscal del inmueble ubicado en\*\*\*\* número \*\*, de la Colonia \*\*\*, al que tenía establecido en el año 2024 dos mil veinticuatro por la cantidad de $134,945.76 (Ciento treinta y cuatro mil novecientos cuarenta y cinco pesos 76/100 M.N.), y sea la base para la tributación del impuesto predial en años posteriores, hasta en tanto no se realice de manera apegada el nuevo avalúo.
* Una vez que modificado el registro del valor fiscal del inmueble ubicado en la \*\*\* número \*\*\* de la Colonia \*\*\*, al que tenía el año 2024 dos mil veinticuatro, se reconoce el derecho que tiene el actor a que se realice un ajuste del adeudo por concepto de impuesto predial, con el fin de proceder a realizar el pago de la gabela fiscal del año 2025 dos mil veinticinco, sin ningún tipo de recargo, multa ni actualización.
* La recurrida haga las gestiones para que la tasa con la que tributa el inmueble ubicado en \*\*\* número \*\*, de la Colonia \*\*, sea modificada a la que tenía establecida en el año 2023 dos mil veintitrés, es decir con la tasa del 0.2400 y sea la base para tributar en el presente año y posteriores, hasta en tanto no se realice de manera apegada a derecho una nueva determinación y se cumplan las formalidades del procedimiento.

Debiendo informar la recurrida, a este Honorable Órgano Jurisdiccional, el cumplimiento de esta sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 300 fracciones II y III, 302 fracciones II y IV del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.---------------------

Toda vez que, se ha decretado la nulidad total de los actos impugnados, lógico es que, este Órgano de Justicia, le está reconociendo el derecho que el actor le asiste, derecho que se traduce en:

* Dejar sin efectos la determinación del crédito fiscal por concepto de impuesto predial correspondiente a la cuenta \*\*\*, así como el avalúo, en base al cual se determinó dicho crédito.
* Modificar el registro del valor fiscal del inmueble ubicado en la \*\*\* número \*\*, de la Colonia \*\*\*, al que tenía establecido en el año 2024 dos mil veinticuatro por la cantidad de $134,945.76 (Ciento treinta y cuatro mil novecientos cuarenta y cinco pesos 76/100 M.N.), y sea la base para la tributación del impuesto predial en años posteriores, hasta en tanto no se realice de manera apegada el nuevo avalúo.
* Una vez que modificado el registro del valor fiscal del inmueble ubicado en la \*\*\* número \*\*, de la Colonia \*\*\*, al que tenía el año 2024 dos mil veinticuatro, se reconoce el derecho que tiene el actor a que se realice un ajuste del adeudo por concepto de impuesto predial, con el fin de proceder a realizar el pago de la gabela fiscal del año 2025 dos mil veinticinco, sin ningún tipo de recargo, multa ni actualización.
* La recurrida haga las gestiones para que la tasa con la que tributa el inmueble ubicado en \*\*\* número \*\*, de la Colonia \*\*, sea modificada a la que tenía establecida en el año 2023 dos mil veintitrés, es decir con la tasa del 0.2400 y sea la base para tributar en el presente año y posteriores, hasta en tanto no se realice de manera apegada a derecho una nueva determinación y se cumplan las formalidades del procedimiento.

Luego entonces, el que juzga, reconoce el derecho que tiene el impetrante de seguir tributando en los términos en que lo venía haciendo, esto cobra vigencia toda vez que se ha declarado la nulidad de los actos administrativos que se impugnaron dentro del presente proceso, lo anterior de conformidad con lo señalado por el artículo 255 fracciones I, II y III del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa vigente para nuestro Estado.--------------------------------

**SEPTIMO.-** Con la finalidad de no cometer violaciones procesales en perjuicio de las partes que intervinieron en este proceso, por disposición expresa del artículo 117 del Código aplicable a esta Materia, se procede el darle valor a las pruebas ofrecidas dentro de este proceso en el siguiente orden:

El actor ofreció las siguientes pruebas:

1. Documental publica, consistente en Original del Estado de cuenta de fecha 31 treinta y uno de enero de 2025 dos mil veinticinco, documental que ya fue valorada dentro del presente juicio.
2. Copia simple del recibo de Impuesto Predial, de fecha 19 diecinueve de enero de 2024 dos mil veinticuatro, documental que ya fue valorada dentro del presente proceso.
3. Original de solicitud realizada en fecha 30 treinta de enero de 2025 dos mil veinticinco.

Documental que se le da valor probatorio para acreditar el interés jurídico y la existencia del acto administrativo que se impugna.

La autoridad demanda ofrecieron las siguientes pruebas:

 1.-Documental Pública consistente en copias certificadas de los nombramientos de los cargos que ostentan dentro de la administración pública

municipal de esta ciudad, documental que se la da valor probatorio para acreditar la personalidad con la que se ostenta la parte demandada.

2.- Legajo de copias certificadas de Avalúo Fiscal urbano No. 105, de fecha 14 catorce de junio de 2024 dos mil veinticuatro y Orden de valuación número 12256, documental que ya fue valorada dentro de esta resolución.

En mérito de lo expuesto y fundado, y con fundamento en los artículos 366 y 368 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios para el Estado de Guanajuato y el artículo 1 fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para nuestra Entidad Federativa, es de resolverse y se.---------------------------------------------------------------------------------------------------

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

**PRIMERO.-** Este Honorable Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio de nulidad, de conformidad con el artículo 1 fracción II del vigente Código de Procedimiento y Justicia Administrativa vigente en nuestra Entidad Federativa.-----------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.-** **NO SE SOBRESEE EL PRESENTE PROCESO**, por las razones y fundamentos expuestos en el considerando tercero de ésta resolución.------

**TERCERO.- SE DECLARA LA NULIDAD TOTAL DEL ACTO IMPUGNADO**, por lo asentado en el considerando Cuarto, Quinto y Sexto de esta resolución, lo anterior con fundamento en el artículos 300 fracciones II y III y 302 fracciones II y IV del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa vigente para el Estado y los Municipios de Guanajuato.-----------------------------------------

**CUARTO.-** En su oportunidad procesal, archívese el presente expediente como asunto totalmente concluido y dese de baja en el libro de registro de este Honorable Juzgado.----------------------------------------------------------------------------

**NOTIFIQUESE.**----------------------------------------------------------------------------------

Así lo acordó y firma el ciudadano Licenciado Apolonio Cabrera Huerta, Juez Administrativo Municipal, quien actúa legalmente asistido por Secretaria de Estudio y Cuenta, Licenciada Juana Yanneth Rivera Aguilar, que da fe.---------