San Luis de la Paz, Guanajuato., 11 once de septiembre de 2020 dos mil veinte.------

**VISTOS.-** Para resolver los autos de la Demanda de Juicio de Nulidad Expediente Número 08/2020, 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 11 once de febrero de 2020 dos mil veinte, el ciudadano \*\***,**  promovió Demanda de Juicio de Nulidad en contra de la Tesorera Municipal de esta ciudad, Perito adscrito a la misma Tesorería, y Jefe del Departamento Impuesto Predial y Catastro de esta Alcaldía, sobre el acto administrativo traducido en:

El aumento al valor fiscal que sufrió el inmueble propiedad del actor, ubicado en calle \*\*, número \*\*, colonia \*\*, de este mismo municipio, para el ejercicio fiscal 2020, y El avalúo catastral practicado al inmueble del actor por personal adscrito a la Dirección de Catastro, 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 13 trece de febrero del presente año, 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 que regula esta materia, quedando debida y respectivamente notificados la autoridad demandada y el actor el día 14 catorce de febrero de 2020 dos mil veinte.-----------------------------------------------------------------------

**TERCERO.-** Por auto de fecha 3 tres de marzo del año que corre, 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 de la Materia.------------------------------------------------------------------------

**CUARTO**.- Por auto de fecha 13 trece de marzo del año que transcurre, se tuvo al justiciable por ampliando su demanda, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 284 del Código que impera en este Juzgado.----------------------------------------

**QUINTO.-** Por auto de fecha 23 veintitrés de febrero del año que pasa, se tuvo a la parte demandada por dando contestación a la ampliación de la demanda, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 285 del Código que rige a la presente materia.----------------------------------------------------------------------------------------------------

**SEXTO.-** En fecha 13 trece de agosto de 2020 dos mil veinte, se celebró la Audiencia de Alegatos, con la formulación de apuntes de alegatos del justiciable, lo anterior de conformidad con el artículo 287 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.------------------------------

**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 el artículo 244 de la Ley Orgánica Municipal para el 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 Procedimiento 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.*

Es evidente que el actor sí tiene interés jurídico, ergo, es propietario de un inmueble, y, a ésta heredad, le hicieron un avalúo, mismo que arrojó un incremento al valor catastral y con ello, un aumento al pago del impuesto predial, lo anterior de conformidad con el artículo 9 párrafo segundo del Código que regula esta materia, robustece a lo anterior la siguiente jurisprudencia y criterios del Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato.-

***“INTERÉS JURÍDICO PARA LA PROCEDENCIA DEL AMPARO.-*** *De acuerdo con el sistema consignado en la Ley Reglamentaria del Juicio de Garantías, el ejercicio de la acción constitucional está reservado únicamente a quienes resienten un perjuicio con motivo de un acto de autoridad o por la ley. Ahora bien, la noción de perjuicio para los efectos del amparo supone la existencia de un derecho legítimamente tutelado que, cuando es transgredido por la actuación de una autoridad o por la ley, faculta a su titular para acudir ante el órgano jurisdiccional correspondiente demandando que esa transgresión cese. Tal derecho protegido por el ordenamiento legal objetivo es lo que constituye el interés jurídico que la Ley de la Materia toma en cuenta para la procedencia del juicio de amparo. Sin embargo, es oportuno destacar que no todos los intereses que puedan concurrir en una persona merecen el calificativo de jurídicos, pues para que tal acontezca es menester que el derecho objetivo se haga cargo de ellos a través de una o varias de sus normas.” Jurisprudencia publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917 – 1988, Primera Parte, Tribunal Pleno, visible en las Págs. 868 – 869.*

***“INTERÉS JURÍDICO. AGRAVIO DIRECTO DE UN DERECHO SUBJETIVO DEL ACTOR.-*** *El interés jurídico, para efectos del juicio contencioso administrativo, se traduce en la existencia del acto personal y directo que implique la violación de un derecho subjetivo tutelado a favor del accionante, ocasionándole un perjuicio. En el presente caso, el actor nunca aportó prueba alguna de que la negativa, por parte del Ayuntamiento, a que ingresara a su sesión le causa algún perjuicio, pues se limita a sostener que le fue vulnerado su derecho que se encuentra protegido por el artículo 55 de la Ley Orgánica Municipal, pero no demuestra que se le haya causado un perjuicio directo a sus intereses jurídicos.” (Exp. 3.321/01. Sentencia de fecha 28 de enero de 2002. Actor: José Aguirre Bárcenas.) Criterio 2000 – 2005 Primera Sala (2000)*

***“INTERES JURIDICO. CONCEPTO.-*** *En los artículos 54 primer párrafo, 57 fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato se prevé como un presupuesto procesal la existencia de interés jurídico. Este interés para acudir al juicio de nulidad, deriva de un acto de autoridad que desconoce el derecho subjetivo de un particular, y en virtud de lo cual este último, al sentirse afectado, acude a la instancia jurisdiccional. Es claro que para que el interés jurídico nazca debe existir, en primera instancia, un derecho protegido por una norma y, posteriormente su afectación.” (Exp.*

*6.77/04. Sentencia de fecha 06 de julio de 2004. Actor: Adán Jorge Zúñiga Chávez.) Criterio 2000 – 2005 Primera Sala (2004).*

*“****PERSONALIDAD EN EL AMPARO DE QUIENES LA TIENEN RECONOCIDA ANTE LA AUTORIDAD RESPONSABLE.-*** *El artículo 13 de la Ley de Amparo, que establece que cuando los interesados tengan reconocida la personalidad ante la autoridad responsable, será admitida en el juicio de garantías para todos los efectos legales, debe entenderse en el sentido de que el quejoso debe llevar ante el Juez de Distrito algún comprobante de que su personalidad ha sido reconocida por la autoridad señalada como responsable, sin que tenga eficacia la simple afirmación de esa circunstancia.” Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917 – 1988, Segunda Parte, Salas y Tesis Comunes, Tesis Jurisprudencial 1301, pág. 2104.*

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: “*Del estudio y análisis del acto que ahora se impugna, es evidente que vulnera mis derechos como gobernado al no cumplir con los elementos de validez que establece el artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en específico la fracción VI y VIII, ya que el acto administrativo* ***no fue expedido de conformidad con las formalidades esenciales del procedimiento*** *que establece la ley, además de que se encuentra* ***indebidamente fundado y motivado.*** *La anterior premisa resulta evidente, ya que la autoridad demandada modificó el valor fiscal de mi propiedad sin apegarse a las formalidades esenciales del procedimiento que establece la Ley de Hacienda para el Estado y los Municipios de Guanajuato, pues del recibo de pago expedido por la Tesorera Municipal y que se anexan a la presente demanda, se observa claramente que en el año 2019 mi inmueble tenía un valor fiscal por la cantidad de $172,696.88 (ciento setenta y dos mil seiscientos noventa y seis pesos 88/100 m.n.), y ahora en el año 2020 tiene un valor de $679,105.14 (seis cientos setenta y nueve mil ciento cinco pesos 14/100 m.n.), lo cual representa un incremento de valor catastral de casi un 393% más de lo establecido en el año 2019, haciendo axiomático el hecho que hubo un incremento en la valuación del inmueble. Sin embargo, la anterior situación resulta ilegal y desapartada del marco legal aplicable, toda vez que la Tesorería Municipal de San Luis de la Paz determinó el incremento del valor fiscal pero sin haber cumplido con la formalidad del procedimiento, como lo es dictar una orden por escrito y que la misma fuera debidamente notificada al suscrito, transgrediendo en mi perjuicio lo establecido en los numerales 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato… De lo anterior, es evidente que en la especie las demandadas fueron omisas en seguir los lineamientos anteriormente referidos, ya*

*que reitero que* ***jamás he sido notificado*** *de la práctica de un nuevo avalúo a mi propiedad, por lo que a la fecha desconozco los motivos que tuvieron las recurridas para concluir o determinar incrementar el valor fiscal de mi inmueble, pues tal y como los señalé en el capítulo de hecho. Únicamente conozco dicho incremento en virtud de la cantidad que se ve reflejada en la notificación que me fue entregada el 15 de diciembre de 2019. Sin embargo, tal situación me deja en un total estado de indefensión, toda vez que no se me dio la oportunidad de estar presente en el momento en que se practicó el avalúo para verificar que el mismo se realizara conforme a derecho, además de que tampoco se me concedió la oportunidad de inconformarme en contra de los factores particulares que fueron tomadas 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 valuaciones de bienes inmuebles. Consecuentemente, se puede concluir que el valor fiscal de mi propiedad fue incrementado de manera indebida, ya que el avalúo refutado no fue llevado a cabo conforme a los lineamientos establecidos por la ley de la materia, vulnerando así la garantía de seguridad jurídica del suscrito. Por lo tanto, en la especie se actualiza la hipótesis de nulidad referida en la fracción II del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado, pues la demandada omitió cumplir con los requisitos formales exigidos para la práctica de valuaciones. Ahora bien, no soy omiso en manifestar que derivado del incumplimiento de las formalidades del procedimiento que versa en el presente acto, tal situación trae como consecuencia que los actos también* *se encuentren* ***indebidamente fundado y motivados,*** *pues desconozco las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que las demandadas tuvieron en consideración para determinar la práctica de un nuevo avalúo e incrementar el valor fiscal de mi inmueble, así como los fundamentos legales que dieron sustento a los mismos, por lo que se incumple también 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 decreta la nulidad de los actos combatidos… Consecuentemente, se puede concluir que el valor fiscal de mi propiedad fue incrementado de manera indebida, ya que el avalúo refutado no fue llevado a cabo conforme a los lineamientos establecidos por la ley de la materia, en la especie se actualiza la hipótesis de nulidad referida en la fracción II del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado, pues la demandada omitió cumplir con los requisitos formales exigidos para la práctica de valuaciones.”*

Por su parte la autoridad demandada, Tesorera Municipal, manifestó lo siguiente: *“Es infundado el agravio expuesto por el actor, toda vez que sus afirmaciones son inexactas y carecen de sustento jurídico, esto en razón de que argumenta que el acto combatido no reúne los elementos de validez previstos en las fracciones VI y VIII del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios vigente* *en Guanajuato, lo cual no tiene sustento, esto en razón de que la notificación realizada al contribuyente con fecha 13 trece de diciembre del año 2019, se encuentra firmada por el Notificador de nombre \*\*, quien está notificando el resultado de la valuación del inmueble propiedad del promovente, no así le determinación del crédito fiscal, de ahí que resulten inexactas sus aseveraciones, esto en razón de que en la misma notificación se le hizo saber que dispone de un plazo de 30 días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes, tal como lo dispone el párrafo segundo del artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato… Resultando improcedente el agravio que refiere el impetrante respecto a que la autoridad demandada modificó el valor catastral del inmueble supra referido sin apegarse a las formalidades esenciales del procedimiento contemplado por la Ley de Hacienda para el Estado y los Municipios de Guanajuato. Lo cierto es que la autoridad demandada emitió el resultado de la valuación del predio materia del presente juicio, en base a los parámetros que fija la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, así como de la Ley*

*de Ingresos para el Municipio de San Luis de la Paz, Gto., para el Ejercicio Fiscal del año 2020, de aplicación vigente y no así el que sea aplicable el que se refiere el justiciable al año 2019, no obstante, cabe mencionar que la superficie de construcción sufrió un aumento, pues como se puede observar del recibo del impuesto predial ofrecido por el actor de fecha 19 de febrero del año 2019, contaba anteriormente con una superficie de construcción de 106.63 m2 cuadrados, por lo que para la fecha 13 de diciembre del año 2019 la superficie de construcción había cambiado a 319.89 m2 cuadrados, el cual marca el margen de diferencia entre un valor y otro, es decir; si para la fecha 19 de febrero del año 2019 la superficie de construcción era de 106.63 m2 su valor por metro de construcción era de $1,246.58 (un doscientos cuarenta y seis pesos 58/100 m.n.), dando un valor de la construcción a $132,992.82 pesos; por lo tanto al 13 de diciembre del año 2019, la superficie de construcción del predio en mérito cambió a 319.89 m2 con un valor por metro cuadrado de $1,998.59 (un mil novecientos noventa y ocho pesos 59/100 m.n.), dando un valor de construcción por la cantidad de $639,332.12 pesos. Luego entonces la suma del valor de la construcción actual más el valor del terreno que es el equivalente a $39,777.99 pesos da un valor catastral a $679,105.14 pesos, el cual se encuentra apegado a los lineamientos preceptuados por la legislación vigente, lo cual no representa un incremento del valor catastral de casi 393% como lo pretende hacer creer la parte actora… por lo que negamos que el impuesto predial sea injusto y desproporcionado, toda vez que la tasa aplicada para determinar el pago del impuesto predial es de 2.4 al millar, tal como se establece en el artículo 4 inciso 1 de la Ley de Ingresos para el Municipio de San Luis de la Paz, Gto., para el Ejercicio Fiscal del año 2020, que corresponde a inmuebles urbanos con edificación, la cual no ha sido modificada, tal como se acredita con la notificación realizada al contribuyente el día 13 de diciembre del año 2019, aportada como prueba por el impetrante. En ese orden no puede alegar el actor que se le dejó en estado de indefensión, ni que se le haya vulnerado su esfera de seguridad jurídica contemplada por los artículos 14 y 16 constitucionales, esto en razón de que el avalúo realizado en el predio propiedad del actor fue elaborado de conformidad con lo previsto en los artículos 14 y 16 constitucionales, esto en razón de que el avalúo realizado en el predio propiedad del actor fue elaborado de conformidad con lo previsto en los artículos 168 y 172 de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato, para la cual esta Tesorería Municipal emitió previamente la orden de valuación a un Perito Valuador adscrito a esta Tesorería Municipal, quien se constituyó en el inmueble propiedad del actor y posteriormente se la hace saber el resultado del avalúo practicado por Perito autorizado, concediéndole un plazo de 30 días para realizar las aclaraciones, es decir, no se violentó en perjuicio su perjuicio (sic) el procedimiento establecido para modificar el valor del inmueble de su propiedad. Es infundado e inexacto el agravio expuesto por la parte actora, esto en razón de que su afirmación es imprecisa, ya que en la orden de valuación número 148158 se indicó el motivo del avalúo, por haber transcurrido 02 dos años o más del último practicado, arrojando una superficie de terreno de 106.63 metros cuadrados y una superficie construida de 319.89 metros cuadrados, debidamente fundamentado en los artículos 168 párrafo segundo, en relación con el 161, 162 fracción II y 172 fracción I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. Ningún agravio le causa al actor, ya que pretende confundir a su Señoría al señalar que se ha incrementado de manera ilógica el valor del inmueble, lo cual es una aseveración errónea y dolosa, ya que la razón por la cual se vio incrementado el valor catastral del inmueble, obedece principalmente a que en el avalúo catastral procesado mediante el recibo de pago de fecha 19 de febrero del año 2019, se asienta que en el inmueble existe una construcción de 106.63 m2 metros cuadrados y en el avalúo catastral notificado en fecha 13 de diciembre del año 2019 incrementó la superficie construida, cambiando de 106.63 m2 a 319.89 m2, de construcción actual, es decir, la base de la que nacen los valores del inmueble fue modificada por su propietario al haber construido 213.26 metros cuadrados más y el valor asignado a la totalidad de metros construidos, tal como lo establece el artículo 5, inciso b) en el apartado que*

*dice tipo moderno e industrial, calidad corriente, estado de conservación bueno y regular, claves 4-1. 4-2 y 10-5 de la Ley de Ingresos para el Municipio de San Luis de la Paz, Gto., para el ejercicio fiscal 2020, el valor por metro cuadrado de construcción se encuentra establecido en $1,998.59 (Un mil novecientos noventa y ocho pesos 59/100 m.n.), sin que esta Autoridad haya modificado la tasa establecida de 0.0024 al millar. Por lo tanto es inexacto e infundado lo aseverado lo aseverado por la parte actora, toda vez que en la notificación que se le hace, se citan los elementos que se tomaron en cuenta para determinar el valor del inmueble, es decir, se asientan los valores que corresponden tanto a la superficie de terreno como a los metros de construcción que tiene el mismo inmueble actualmente, por lo que no se le deja en estado de indefensión, pues se le otorgó su derecho para que manifestara lo que a sus intereses conviniera.”*

El actor en sus escritos de ampliación de demanda manifestó lo siguiente: *“ÚNICO. Los actos que se impugnan resultan agraviantes, toda vez que los mismos evidencian la ilegalidad que versa en el presente asunto, pues de su contenido no se desprende que se me hayan notificado, por lo que es evidente que no se cumplieron con las formalidades del procedimiento que debe reunir este tipo de actos. Ahora bien, de la* ***orden de valuación 148158,*** *de fecha 09 de octubre de 2019, se aprecia que la misma no indica el nombre del perito valuador que practicaría el avalúo, tal como lo prevé el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. Por ello, es evidente que \*\*, quien comparece como perito valuador, carece de competencia para haber realizado tal dictamen, pues jamás fue comisionado para practicar dicho avalúo a mi inmueble. De igual manera, dicha persona jamás se presentó en el inmueble para practicar el supuesto avalúo, pues de las constancias que aporta no se desprende ni siguiera (sic) que haya llamado a la puerta del inmueble, pues fue omisa en asentar el nombre de la persona que supuestamente lo atendió y a quien se le debió haber entregado al (sic) orden de valuación que se impugna. Tal y como lo prevé el artículo 177 de la misma ley de hacienda. Consecuentemente, al no haberse presentado personalmente al predio, es claro que los resultados plasmados en el supuesto avalúo son completamente erróneos, pues los mismo (sic) no cuentan las condiciones reales del predio. Aunado a que tampoco se acredita que el avalúo se haya practicado empleando técnicas fotogramétricas. Ahora bien, el* ***avalúo catastral*** *que se impugna, también cuenta con múltiples contradicciones, ya que de la orden de valuación se desprende una superficie del predio de 106.63 metros cuadrados y en el avalúo se concluye señalando que el predio tiene una superficie de 319.89. De lo cual no se desprende explicación alguna por las cuales supuestamente se generó un cambio en los metros de construcción o cuales fueron los factores que intervinieron para determinar que el predio ahora tiene un valor fiscal mayor, pues en el apartado denominado “datos de la construcción”, en donde se enlistaron tres secciones, jamás explicó las causas particulares que dieron origen a dichas secciones, así como los elementos que tomó en consideración para determinar un valor x m2 (sic) diferente a casa (sic) una de ellos. Por lo tanto, tal situación me deja en un total estado de indefensión, toda vez que no se me dio la oportunidad de estar presente en el momento en que 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 la modificación al valor fiscal-base del impuesto con un incremento. En virtud de lo anterior, se puede concluir que el valor fiscal-base del impuesto de mi propiedad fue modificado con un incremento de manera indebida, ya que el avalúo refutado no fue llevado a cabo conforme a los lineamientos establecidos por la ley de la materia, vulnerando así la garantía de seguridad jurídica del suscrito. Por lo tanto, en la especie se actualiza la hipótesis de nulidad referida en la fracción II del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado, pues la demandada omitió cumplir con los requisitos formales exigidos. Ahora bien, no soy omiso en señalar que*

*derivado del incumplimiento de las formalidades del procedimiento que versa en el presente acto, tal situación trae como consecuencias que los acto (sic) también se encuentren* ***indebidamente fundados y motivados****, pues desconozco las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que las demandadas tuvieron en consideración para determinar la práctica de un avalúo e incrementar el valor fiscal del inmueble, así como los fundamentos legales que dieron sustento a los mismos. Por lo tanto, también se incumple 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…”*

En la contestación de la ampliación de demanda, la recurrida manifestó lo siguiente: *“I.- En su escrito de ampliación de demanda, la parte actora señala que ratifica en todas y cada una de sus partes de su escrito inicial de demanda, respecto de los cuales esta autoridad demandada ya emitió la contestación respectiva. II.- No le asiste el derecho para pretender desconocer la existencia de la Orden de valuación número 148158 la cual le fue notificada el día 30 de octubre de 2014, a las 11.21 horas, como consta en el avalúo catastral agregado como prueba documental en la contestación de demanda, por lo tanto, es infundado su concepto de impugnación, por lo inexacto de sus afirmaciones, toda vez que el propio actor fue quien atendió de manera personal al Perito \*\*. Por lo que se refiere a señalar que el avalúo catastral impugnado cuenta con múltiples contradicciones, sus afirmaciones son inexactas, toda vez que la orden de valuación se emitió para valuar el predio propiedad del actor, el cual tiene una superficie de terreno de 106.63 metros cuadrados, sin embargo, dicho predio ha si (sic) construido en tres niveles, por lo tanto, la construcción mide 319.89 metros cuadrados, esto en razón de que cada sección corresponde a un nivel, de ahí que no se le deje en estado de indefensión, máxime que como se refiere en el propio avalúo la persona que le permitió el acceso a la vivienda fue el propio actor en su calidad de propietario y en la notificación que se le realizó el día 13 de diciembre de 2019, en la que se le dieron a conocer los resultados del avalúo del predio de su propiedad, consta claramente que se le otorga un plazo de 30 días para que realicen las aclaraciones que considere pertinentes, tal como lo dispone el artículo 176 párrafo segundo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato… De lo anterior se desprende claramente, que perito valuador realizó correctamente el avalúo y que información asentada en el mismo es correcta y precisa, ya que señala con claridad que el inmueble propiedad del actor tiene la superficie de terreno señalada y los indicó separadamente, asentado las construcciones que se tienen en el inmueble para cada una de las secciones y/o niveles, por lo tanto, no se violenta su derecho de seguridad jurídica y no se actualiza la causal de nulidad argumentada por la parte actora. Es decir, esta autoridad demandada no violentó las formalidades esenciales del procedimiento, al actor se le hizo saber previamente la orden de valuación, la práctica del avalúo se realizó con la intervención del mismo y se le notificó el resultado acudiera a realizar las aclaraciones que considera pertinentes, por lo tanto, el hoy actor se enteró oportunamente que la razón del incrementó a la base fiscal fue derivado de las construcciones que realizó a su propiedad, mismas que se encuentran adheridas a la superficie de terreno del inmueble valuado, de ahí que no le asista el derecho al actor para manifestar que el acto impugnado se encuentra indebidamente fundado y motivado. Como puede apreciar su Señoría, el acto impugnado no afecta el interés jurídico de la parte actora, pero si a juicio de ese Juzgador considera que le asiste el derecho para solicitar la nulidad, esta deberá ser pare efectos de que se emita un nuevo acto y no así para decretar que le asiste el derecho al actor, para que se le reconozca que los efectos deben ser para que sea considerada la base para la tributación del impuesto predial en años posteriores, pues no debe pasar alto, que el Reconocimiento del Derecho debe ser amparado en una norma jurídica, sin embargo, la determinación de un crédito fiscal proviene de una facultad reglada y no de una facultad discrecional de*

*autoridad, por lo tanto, el efecto de la resolución que anule el acto administrativo será para que se ordene reponer el procedimiento para que se emita un nuevo acto fundado y motivado, toda vez que la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato establece claramente el procedimiento para determinar la base gravable para el pago de impuesto predial.”*

**QUINTO.-** De lo anterior se colige que, en tratándose de los conceptos de impugnación expresados por el actor, dichos conceptos resultan fundados, luego entonces, le asiste la razón al recurrente, lo anterior es así en virtud de las siguientes consideraciones jurídicas:

La fracción VI del artículo 137 fracciones del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, señalan que todo acto administrativo debe estar debidamente fundado y motivado, lo que no se surtió en la especie.

Lo anterior es así, toda vez que, dentro del expediente del proceso que nos ocupa, no existe prueba fehaciente que acredite que la demandada haya notificado al impetrante sobre la realización del avaluó en el predio ubicado en la calle \*\* número \*\* Colonia \*\*\* de esta ciudad, por lo anterior, la recurrida no observó lo establecido por los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, robustece a lo anterior el siguiente criterio de la Tercera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato.-

*DILIGENCIA DE AVALÚO DE INMUEBLES. DEBE CONSTAR EN ACTA SEPARADA DE LA ORDEN DEL MISMO.- Aunque efectivamente puede observarse una orden que está firmada de recibido y un plano que presuntamente corresponde al inmueble del actor, tales documentos no pueden probar que efectivamente se llevó a cabo tal diligencia, toda vez que no consta que se haya realizado ningún otro acto, a saber: identificación de los peritos, exhibición de la orden respectiva a los ocupantes del inmueble, valuación separada para el terreno y para las construcciones, aplicando los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado, según lo disponen los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, siendo insuficiente la existencia de un plano y el dicho de los testigos que se compruebe la existencia de una diligencia de avalúo, misma que debe constar en un acta separada en la que se plasmen los anteriores datos, firmando los que participado en ella, para crear una constancia legal de la misma, por lo que es procedente decretar la nulidad del acto impugnado. (Exp. 4.99/02. Sentencia de fecha 13 de mayo de 2002. Actor: José de Jesús Juárez Gasca.)*

Es evidente que el actor fue dejado en estado de indefensión, porque no le notificaron que se iba a realizar un avalúo en su propiedad, por ello, el actor no estuvo presente, cuando se realizó dicho avalúo. Robustece a lo anterior el siguiente criterio emitido por la Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa de nuestro Estado.-

*ORDEN DE AVALÚO. DEBE EXPRESARSE LOS MOTIVOS DE LA MISMA. De conformidad con el artículo 173 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, el avalúo para la actualización de los valores catastrales se puede realizar bajo tres supuestos, pero en la propia orden debe expresarse el que da origen a la misma, pues de otra forma, el particular afectado no contaría con los elementos necesarios para realizar una defensa adecuada, actualizándose con ello la causal de nulidad prevista en la fracción II del artículo 88 de la Ley de Justicia Administrativa. (Exp. 2.507/00. Sentencia de fecha 16 de abril. Actor: Teresa Goeva Grimaldi).*

Por lo anterior, se aprecia que 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 párrafo de la

Ley Orgánica Para el 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*

También, robustece a lo anterior la siguiente jurisprudencia, sostenida por el 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, 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…”*

Así como la jurisprudencia emitida por el 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 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 caso y 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.”*

La elaboración del avalúo fue viciado de origen, luego entonces, el aumento del valor catastral del predio es un fruto de una acto viciado, robustece a lo anterior la siguiente jurisprudencia.- *“****FRUTOS DE ACTOS VICIADOS.-*** *Si un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta inconstitucional, todos los actos derivados de él o que se apoyan en él, resultan también inconstitucionales por su origen, y los tribunales no deben darle valor legal ya que de hacerlo por una parte atentarían prácticas viciosas cuyos frutos serían aprovechables por quienes las realizan y por otra parte los tribunales se harán en alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal.” Materia (s): Común. Séptima Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 121-126*

*Sexta Parte. Tesis: Página: 280 Genealogía: Informe 1975, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, pág. 47. Informe 1979, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 13, página 39.*

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, (agregando la orden de valuación emitida por la Tesorera Municipal para la práctica del avalúo en el domicilio ubicado en calle \*\* número \*\* Colonia \*\* de esta ciudad), 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 y artículo 4 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, 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.-** En mérito de lo expuesto, **SE DECLARA LA ILEGALIDAD Y LA NULIDAD TOTAL DEL ACTO IMPUGNADO**, con todas sus consecuencias legales e inherentes, por lo que, como consecuencia de lo anterior, la autoridad demandada, en el término de quince días después de que estado la presente resolución, deberá dejar sin efectos jurídicos el documento denominado “NOTIFICACIÓN”, de fecha 13 trece de diciembre de 2019 dos mil diecinueve.

También deberá de dejar sin efectos la orden de valuación 148158 de fecha 09 nueve de octubre de 2019 dos mil diecinueve, y el avalúo catastral de fecha 15 quince de octubre de 2019 dos mil diecinueve, que realizó el perito valuador en el inmueble del actor, ubicado en calle \*\* número \*\* colonia \*\*, de esta ciudad.

Asimismo, la demandada deberá hacer las gestiones necesaria para que se modifique el valor catastral del inmueble propiedad del actor, y recobre vigencia el valor catastral que se tenía contemplado en el año 2019, es decir, por la cantidad de $172,696.88 (ciento setenta y dos mil seiscientos noventa y seis pesos 88/100 m.n.), esto hasta en tanto no se realice un nuevo avalúo apegado a derecho.

Debiendo informar la demandada a este Honorable Juzgado, el cumplimiento de esta sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 300 fracciones II, III, V y VI, 302 fracciones II, III 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 jurídicos:

El documento denominado “NOTIFICACIÓN”, de fecha 13 trece de diciembre de 2019 dos mil diecinueve, la orden de valuación 148158 de fecha 09 nueve de octubre de 2019 dos mil diecinueve, y el avalúo catastral de fecha 15 quince de octubre de 2019 dos mil diecinueve, que realizó el perito valuador en el inmueble del actor, ubicado en calle \*\* número \*\* colonia \*\*, de esta ciudad.

Asimismo, la modificación del valor catastral del inmueble propiedad del justiciable, y con ello, recobra vigencia el valor catastral que se tenía contemplado en el año 2019, es decir, por la cantidad de $172,696.88 (ciento setenta y dos mil seiscientos

noventa y seis pesos 88/100 m.n.), esto hasta en tanto no se realice un nuevo avalúo apegado a derecho.--------------------------------------------------------------------------------------

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.-------

No se dicta una sentencia para efectos, toda vez que, con ello, se estaría dando la oportunidad a la autoridad demandada de tener dos o más posibilidades de fundar y motivar sus actos, mejorando su resolución, con ello, es evidente que se transgrede las garantías de seguridad y certeza jurídica consagradas en los artículos 14 y 16 del Pacto Federal, sirve de apoyo 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.*

**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.- “NOTIFICACIÓN” de la determinación del impuesto predial de fecha 13 trece de diciembre de 2019 dos mil diecinueve, y recibo de impuesto predial número de folio

137323, de fecha 19 diecinueve de febrero de 2019 dos mil diecinueve, documental que se le da valor probatorio para acreditar el interés jurídico del actor, así como la existencia del acto administrativo que se combate dentro de este juicio.

La autoridad demanda ofrecieron las siguientes pruebas:

1.-Documental Pública consistente en copias certificadas de los nombramientos de los cargos que ostenta 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.- Copia certificada de la orden de valuación 148158, emitida en fecha 9 nueve de octubre de 2019 dos mil diecinueve, por la Tesorera Municipal para la práctica del avalúo en el domicilio ubicado en calle \*\* número \*\*\*, colonia \*\* de esta ciudad, documental que ya fue valorada dentro de este proceso.

3.- Copias certificadas de: Avalúo catastral de fecha 15 quince de octubre de 2019 dos mil diecinueve.

4.- Copias certificadas de: Avalúo catastral de fecha 30 treinta de octubre de 2014 dos mil catorce.

En mérito de lo expuesto y fundado, y con fundamento en el artículo 244 de la Ley Orgánica Municipal 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 Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.-----------------------------------------------------------------------------------------------

**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 y Quinto de esta resolución, lo anterior con fundamento en el artículo 300 fracciones II, III, V y VI, 302 fracciones II, III y IV del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa que impera en este Juzgado.-------

**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.-------------------------------