

Silao de la Victoria, Guanajuato, 12 doce de agosto de 2019 dos mil diecinueve.

## ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **1892/1ªSala/18** promovido por \*\*\*\*\*, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

## ANTECEDENTES

**PRIMERO. Promoción de la demanda.** Por escritos presentados mediante juicio en línea en este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, los días 5 cinco de diciembre de 2018 dos mil dieciocho y 16 dieciséis de enero de 2019 dos mil diecinueve, \*\*\*\*\*, por su propio derecho, promovió proceso administrativo, señalando como acto impugnado el siguiente:

«(...) resolución denominada como “NOTIFICACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR AVALÚO CATASTRAL” de fecha 30 de octubre de 2018, emitida por el Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro del Municipio de Celaya, Guanajuato; por medio del cual se determina al suscrito un crédito fiscal en cantidad total de \$\*\*\*\*\*, por concepto de Impuesto Predial del periodo de \*\*\*\*\*, DAP, Donativo Cruz Roja y honorarios catastrales (...)»

Asimismo, la parte actora hizo valer como pretensiones en la presente instancia: **1)** la nulidad del acto impugnado; y **2)** como condena a la

autoridad demandada, la eliminación del adeudo por concepto de impuesto predial de su base de datos, una vez que se declare la nulidad del acto impugnado por encontrarse indebidamente fundada y motivada la determinación del crédito fiscal.

**SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo.** Mediante auto de fecha 30 treinta de enero de 2019 dos mil diecinueve, se admitió la demanda -previo cumplimiento del requerimiento que le fue formulado-, se ordenó correr traslado de ella a las autoridades demandadas<sup>1</sup> y se les emplazó para que dieran contestación a la misma.

Se tuvieron por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por el actor en su escrito inicial; igualmente, se le tuvo por designando abogados autorizados en términos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como por señalando correo electrónico para recibir notificaciones.

Posteriormente, mediante proveído de fecha 2 dos de mayo de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo al **Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de Celaya, Guanajuato**, por contestando la demanda en tiempo y forma legal; asimismo, se le tuvo por admitidas las pruebas ofrecidas y exhibidas en su ocurso, así como por designando abogados autorizados y señalando correo electrónico para recibir notificaciones.

---

<sup>1</sup> Clarificando que, no se tuvo como autoridad demandada al titular de área de avalúos del municipio de Celaya, Guanajuato, toda vez que se admitió la demanda únicamente por lo que respecta a la «Notificación de pago del impuesto predial por avalúo catastral», de fecha 30 treinta de octubre de 2018 dos mil dieciocho, emitida por el Director de Impuesto Inmobiliarios y Catastro; por lo que no se desprende que dicha autoridad haya dictado, ordenado, ejecutado o tratado de ejecutar el acto impugnado.

Por otra parte, se requirió a la \*\*\*\*\*, para que exhibiera el original o copia certificada del documento por medio del cual acredite su personalidad como Tesorera Municipal de Celaya, Guanajuato, toda vez que omitió exhibir el mismo.

En ese orden temporal, por auto dictado el 28 veintiocho de junio de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a \*\*\*\*\* por dando cumplimiento al requerimiento que le fue formulado y, por tanto, se tuvo a la **Tesorera municipal de Celaya, Guanajuato**, por contestando la demanda en tiempo y forma; igualmente, se le tuvieron por admitidas las pruebas ofrecidas en su ocurso, así como por designando abogados autorizados, y por señalando correo electrónico para recibir notificaciones.

Finalmente, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos, la que tendría verificativo en el despacho de esta Primera Sala.

**TERCERO. Audiencia final del proceso.** Citadas legalmente las partes, el 18 dieciocho de julio de 2019 dos mil diecinueve tuvo verificativo la audiencia de alegatos, mismos que **no** fueron presentados por las partes.

## CONSIDERANDO

**PRIMERO. Competencia.** Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo, de conformidad con los

artículos 81 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 1, 2, 7 y 11, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato; en relación con el artículo 243, segundo párrafo, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; así como por lo previsto en los numerales 1, fracción II, y 249 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**SEGUNDO. Existencia del acto impugnado.** De conformidad con lo previsto por el artículo 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, previo al estudio del fondo, debe fijarse de manera precisa los actos impugnados por el actor. Al efecto, resulta ilustrativo lo establecido en la tesis de rubro: «**ACTOS RECLAMADOS. REGLAS PARA SU FIJACIÓN CLARA Y PRECISA EN LA SENTENCIA DE AMPARO.**»<sup>2</sup>

Así, del análisis integral al escrito de demanda, se advierte que el accionante pretende controvertir la legalidad de:

(i) **la modificación al valor del inmueble** correspondiente a la cuenta catastral número \*\*\*\*\*, y ubicado en \*\*\*\*\*, en el municipio de Celaya, Guanajuato; y

(ii) **la determinación de impuesto predial** correspondiente al periodo «12018/62018», por la cantidad total de \$\*\*\*\*\*, más accesorios legales (DAP, Donativo Cruz Roja y Honorarios catastrales)

---

<sup>2</sup> Novena Época; Registro: 181810; Instancia: Pleno; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XIX, Abril de 2004; Materia(s): Común; Tesis: P. VI/2004; Página: 255

Ambas determinaciones, contenidas en el documento denominado «NOTIFICACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR AVALÚO CATASTRAL» con número de orden \*\*\*\*\*, y emitida el 30 treinta de octubre de 2018 dos mil dieciocho, por el Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, dependiente de la Tesorería municipal de Celaya, Guanajuato.

Luego, quien resuelve estima que la existencia de dicha actuación se encuentra debidamente acreditada en autos, mediante la documental aportada por el accionante en su demanda, consistente en el original de dicha documental, y toda vez que la misma revista la calidad de documento público, tiene valor probatorio pleno para acreditar su existencia y contenido, en términos de lo previsto por los ordinales 78, 117, 121 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Mas aún que, las autoridades demandadas **reconocieron expresamente** en su ocurso de contestación la veracidad de la emisión y notificación del acto impugnado, lo cual hace problema plena en su contra, de conformidad con lo previsto en los ordinales 119 y 282, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**TERCERO. Causales de improcedencia y sobreseimiento.**

Conforme a lo establecido por el artículo 261 en íntima vinculación con el diverso numeral 262, ambos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por cuestiones de orden público y previo al estudio de fondo del asunto, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los preceptos normativos antes citados.

Lo anterior, acorde a la jurisprudencia aprobada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, que es del tenor literal siguiente:

«**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».<sup>3</sup>

Luego, al no advertirse causal de improcedencia o sobreseimiento alguna que impida el análisis de fondo de la presente causa administrativa, quien resuelve **determina no decretar el sobreseimiento del presente proceso administrativo**, ya que en la especie no se actualiza ninguna de las hipótesis normativas previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**CUARTO. Argumentos de las partes.** No se transcribirán los conceptos de impugnación expuestos por el impetrante, ni aquellos esgrimidos por las autoridades encausadas tendientes a controvertir su eficacia.

Ello, toda vez que los principios de exhaustividad y congruencia en la sentencia se satisfacen cuando se precisan los puntos sujetos a debate, se estudian y se les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad expuestos, de conformidad con lo señalado en la jurisprudencia del rubro: **«CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS**

---

<sup>3</sup> Octava Época, Registro: **210784**, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 80, Agosto de 1994, Materia(s): Común, Tesis: VI.2o. J/323, Página: 87.

**PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN».**<sup>4</sup>

**QUINTO. Estudio de los conceptos de impugnación.** Por cuestión de método y por acarrar un mayor beneficio a las pretensiones del accionante, el estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda se abordará en orden diverso al propuesto, conforme a lo establecido en la jurisprudencia intitulada: **«CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.»**<sup>5</sup>

Así, en su demanda, el accionante aduce en el concepto de impugnación identificado como **«VIGÉSIMOSEGUNDO»** medularmente, **la indebida motivación y fundamentación de la determinación impugnada**, pues la autoridad nunca expresó como fue que conoció o concluyó las cantidades y conceptos plasmados en el documento determinante.

Además, el justiciable manifiesta que el acto impugnado fue emitido en **inobservancia de las formalidades legales establecidas en los ordinales 162 y 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato**; a lo cual, niega lisa y llanamente que la autoridad demandada hubiere realizado algún avalúo a su propiedad, y que el mismo se le haya notificado de manera previa al actor.

---

<sup>4</sup> Novena Época, Registro: **164618**, Instancia: Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Tesis: 2a./J.58/2010, Página: 830.

<sup>5</sup> Novena Época; Registro: 167961; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Febrero de 2009; Materia(s): Común; Tesis: VI.2o.C. J/304; Página: 1677.

Por su parte, las autoridades encausadas sostienen al respecto que el disenso del actor resulta improcedente toda vez que el acto impugnado cumple cabalmente con los requisitos establecidos en el ordinal 81 de la Ley Hacendaria Municipal, al encontrarse debidamente fundado y motivado.

Luego, de conformidad con el numeral 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la *litis* respecto del punto controvertido en estudio, consiste en determinar si la autoridad demandada fundó y motivó debidamente o no el acto impugnado, derivado de dilucidar si la autoridad demandada atendió o no cabalmente las exigencias legales para emitir la determinación de impuesto predial combatida.

Ahora bien, una vez realizado el análisis al contenido de la determinación de impuesto predial combatida, quien resuelve concluye que resulta **fundado** el concepto de impugnación esgrimido por el impugnante, y suficiente para declarar la nulidad del acto impugnado, con base en las siguientes consideraciones:

El ordinal 16, párrafos primero, undécimo y décimo sexto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que:

«**Artículo 16.** Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causal legal del procedimiento. (...)

En toda orden de cateo, que sólo la autoridad judicial podrá expedir y que será escrita, se expresará el lugar que ha de inspeccionarse, la persona o personas que hayan de aprehenderse y los objetos que se buscan, a lo que únicamente debe limitarse la diligencia, levantándose al concluirla, una acta circunstanciada, en

presencia de dos testigos propuestos por el ocupante del lugar cateado o en su ausencia o negativa, por la autoridad que practique la diligencia. (...)

La autoridad administrativa podrá practicar visitas domiciliarias únicamente para cerciorarse de que se han cumplido los reglamentos sanitarios y de policía; y exigir la exhibición de los libros y papeles indispensables para comprobar que se han acatado las disposiciones fiscales, sujetándose en estos casos, a las leyes respectivas y a las formalidades prescritas para los cateos. (...)

De ese modo, el ordinal 137, fracciones VI y VIII, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, establece como elementos de validez del acto administrativo, que sea expedido de manera **debidamente fundada y motivada**, así como en observancia de **las formalidades esenciales del procedimiento administrativo que prevén los ordenamientos jurídicos aplicables**.

En tal sentido, deberá entenderse por **motivación** la expresión del razonamiento preciso y detallado de los hechos inherentes a las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que hayan sido actualizadas con base en la hipótesis normativa, y que permitan establecer, de manera clara, la adecuación del hecho en el supuesto jurídico establecido por la norma; y por **fundamentación**, la cita exacta de los preceptos legales en que se encuadra la conducta del gobernado, así como de los relativos a la competencia y facultades de la autoridad para emitir el acto, precisando, en su caso, los incisos, sub-incisos y fracciones correspondientes.

Sustento de lo anterior, resulta lo establecido por la siguiente jurisprudencia:

«**FUNDAMENTACION Y MOTIVACION 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 estén 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.»<sup>6</sup>

Lo resaltado es propio.

Luego, los artículos 43, 44 y 45 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, señalan que un crédito fiscal es la obligación determinada en cantidad líquida conforme a las disposiciones vigentes en el momento de su nacimiento, siéndole aplicables las normas sobre procedimientos que se expidan con posterioridad, para efectos de su pago voluntario o del requerimiento del mismo en los términos de Ley, y que la obligación fiscal se causa cuando se realizan los supuestos jurídicos o de hecho previstos en las Leyes Fiscales.

---

<sup>6</sup> Octava Época. Registro: 216534. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 64, Abril de 1993. Materia(s): Administrativa. Tesis: VI. 2o. J/248. Página: 43

Entonces, a fin de satisfacer el requisito de debida fundamentación y motivación, en los casos en que se determine un crédito fiscal, resulta necesario que el ente público realice una determinación del crédito fiscal por escrito, en la cual se dé a conocer al particular que se ubicó en la situación jurídica originaria de dicho crédito, se le hagan de su conocimiento de manera detallada y precisa todos y cada uno de los aspectos que integran el crédito que se le pretende cobrar a fin de que conozca a ciencia cierta el numerario que en cantidad líquida debe pagar; otorgándole así la posibilidad, real y autentica, de controvertir y cuestionar la decisión impuesta. Al efecto, resulta ilustrativa la tesis que al rubro reza: «FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN.»<sup>7</sup>

Por otra parte, tratándose del impuesto predial, se observa que en términos del artículo 162 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, la base gravable de la citada contribución es el valor fiscal de los inmuebles<sup>8</sup>, y éste sólo podrá ser determinado:

- 1) Mediante el valor manifestado por los contribuyentes de sus inmuebles, aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones que anualmente señale la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado; para lo cual, los contribuyentes están obligados a manifestar en las formas oficiales establecidas y acompañando los documentos

---

<sup>7</sup> Novena Época. Registro: 175082. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Mayo de 2006. Materia(s): Común. Tesis: I.4o.A. J/43. Página: 1531

<sup>8</sup> El numeral 170 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, prevé que para los efectos de esa Ley se considera inmueble: **Al terreno, a las construcciones de cualquier tipo o al terreno y construcciones comprendidos dentro de un perímetro cercado por linderos definidos.**

que en ellas se requieran, dentro de los 15 quince días siguientes a la fecha del acto o contrato que la motive, a la Tesorería municipal:

- (i) el valor manifestado de sus inmuebles;
- (ii) la terminación de nuevas construcciones, reconstrucciones o la ampliación de construcciones ya existentes;
- (iii) la división, fusión o demolición de inmuebles; y
- (iv) cualquier modificación que altere el valor fiscal de los inmuebles o los datos de su empadronamiento.

2) Por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal; y en tanto son valuados, el valor con que se encuentren registrados; y

3) Por avalúo realizado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal, usando medios o técnicas fotogramétricas.

Lo anterior, interrelacionado con lo dispuesto en el ordinal 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se colige que existiendo un valor fiscal ya determinado respecto de un inmueble, **éste sólo podrá ser modificado, en dos supuestos normativos:**

(i) 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 bien, 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.

Supuesto en el que, **el nuevo valor fiscal será aplicable a partir de la fecha en que los contribuyentes declaren que ocurrieron**

las circunstancias que alteraron o variaron el valor fiscal del inmueble; existiendo en su caso, la posibilidad de que la autoridad hacendaria municipal determine y cobre las diferencias de las cantidades omitidas y no enteradas por los contribuyentes, en términos de lo dispuesto por el numeral 13 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato<sup>9</sup>.

Máxime que, conforme al numeral 166 de la Ley de Hacienda municipal, los sujetos de este impuesto están obligados a manifestar a la Tesorería Municipal cualquier modificación que altere el valor fiscal de los inmuebles o los datos de su empadronamiento.

**(ii) Por avalúo, en caso de no actualizarse el supuesto anterior,** mismo que tendrá vigencia de 02 dos años.

En este supuesto, **el nuevo valor fiscal se aplicará como base gravable del impuesto a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique el avalúo**, puntualizando que, únicamente en este caso, no podrá exigirse al contribuyente que cubra las diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior; debiendo cubrirse los bimestres posteriores a la notificación, conforme al nuevo valor fiscal.

Por otra parte, en términos de los numerales 172 y 173 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, cuando la autoridad hacendaria municipal advierta -a través de cualquier medio- la terminación de una construcción, reconstrucción o

---

<sup>9</sup> «Artículo 13. Las declaraciones presentadas quedarán sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales, a fin de verificar los datos que consignan, para comprobar el cumplimiento de las obligaciones establecidas por las Leyes Fiscales aplicables, y en su caso, para formular liquidaciones por concepto de impuestos omitidos, a fin de proceder a hacer efectivas las diferencias y recargos que correspondan, sin perjuicio de las sanciones procedentes.»

ampliación, podrá ordenar la valuación para fijar la base gravable del inmueble, la cual entrará en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se hubiere notificado al contribuyente los resultados del avalúo y la determinación del impuesto correspondiente, **en tanto, se tributará provisionalmente con base en el valor estimado por el propietario del inmueble.**

De igual forma, al advertir la autoridad hacendaria municipal -a través de cualquier medio- la división, fusión o demolición de inmuebles, también ordenará la valuación para fijar la base gravable, la cual entrará en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha del acto que la motive.

Por último, los numerales 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, dispone como **formalidades para la práctica de todo avalúo:**

- ❶ Ser ordenado por la Tesorería Municipal, por escrito, en los casos que esta Ley establece;
- ❷ Su práctica será realizada por los peritos que se designen para tal efecto;
- ❸ **Los resultados del avalúo y la determinación del impuesto deberán notificarse al contribuyente**, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes; y
- ❹ La valuación se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y se formulará en las formas oficiales expedidas para tales efectos, aplicando los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado.

Por otra parte, respecto del avalúo previsto por la fracción II<sup>10</sup> del numeral 162 de la Ley de Hacienda municipal, **deberá observarse, de manera adicional, la siguiente formalidad:**

- Los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles, quienes deberá identificarse con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva; en caso de que los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección del perito designado para efectuar la valuación, éste lo hará constar en acta circunstanciada firmada por él y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes. En estos casos la valuación se hará con base en los elementos de que se disponga.

En el caso concreto, se aprecia que en el documento denominado «NOTIFICACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR AVALÚO CATASTRAL», el Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de Celaya, Guanajuato, determinó a cargo del accionante un crédito fiscal por concepto de impuesto predial, en los siguientes términos:

«(..)

BASES PARA EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL			
BASE DEL IMPUESTO \$****	TASA *****	IMPUESTO ANUAL \$*****	IMPUESTO BIMESTRAL \$*****

<sup>10</sup> «**Artículo 162.** La base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará: (...) **II.** Por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal; en tanto son valuados, el valor con que se encuentren registrados.»

## DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

Concepto	Periodo	Importe	Sumatoria
Impuesto Predial	12018/62018	\$*****	\$*****
DAP	12018/12018	\$*****	\$*****
Donativo Cruz Roja	12018/12018	\$*****	\$*****
Honorarios Catastrales	12019/12019	\$*****	\$*****
	<b>Suma Total</b>	<b>\$*****</b>	<b>\$*****</b>

## OBSERVACIONES

Tipo de Cuenta: NORMAL

Existen adeudos, más recargos. HONORARIOS CATASTRALES (...)

Observado lo anterior, se concluye que la razón asiste al accionante al señalar que el acto carece de la debida motivación y fundamentación, pues resulta patente que la autoridad demandada **omitió explicar, de manera clara y detallada, las cuestiones fácticas y razones específicas que le llevaron a determinar los diversos conceptos que integran la obligación fiscal determinada** (impuesto predial correspondiente al periodo «12018/62018», DAP, Donativo Cruz Roja y Honorarios Catastrales); circunstancias que debieron haber sido especificadas con la finalidad de otorgarle certeza y seguridad jurídica al justiciable, para así poder justificar su determinación y tenerse por legalmente válida.

Es así, que por ejemplo en relación con los «honorarios catastrales» descritos en el acto determinante, no se especifica cómo se obtuvo la cantidad determinada por tal concepto o bien, cual es el motivo concreto de la acusación de los mismos, generándose así incertidumbre respecto a tal monto; en el mismo sentido, si bien se encuentra señalada la tasa que se tomó en cuenta para determinar el crédito fiscal, lo cierto es que la autoridad no señaló el fundamento legal de la misma.

Ante tal panorama, es correcto considerar que en el acto combatido no se detallaron pormenorizadamente los razonamientos que justificaran su emisión, con el fin de que el ahora actor tuviera la oportunidad de controvertir correctamente lo asentado en la determinación de crédito fiscal impugnada, dejándolo en completo estado de indefensión.

Sustenta esta consideración por analogía y mayoría de razón, la jurisprudencia que dicta:

**«RESOLUCIÓN DETERMINANTE DE UN CRÉDITO FISCAL. REQUISITOS QUE DEBE CONTENER PARA CUMPLIR CON LA GARANTÍA DE LEGALIDAD EN RELACIÓN CON LOS RECARGOS.**

Para que una liquidación, en el rubro de recargos, cumpla con la citada garantía, contenida en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, basta con que la autoridad fiscal invoque los preceptos legales aplicables y exponga detalladamente el procedimiento que siguió para determinar su cuantía, lo que implica que, además de pormenorizar la forma en que llevó a cabo las operaciones aritméticas aplicables, detalle claramente las fuentes de las que obtuvo los datos necesarios para realizar tales operaciones, esto es, la fecha de los Diarios Oficiales de la Federación y la Ley de Ingresos de la Federación de los que se obtuvieron los índices nacionales de precios al consumidor, así como la tasa de recargos que hubiese aplicado, a fin de que el contribuyente pueda conocer el procedimiento aritmético que siguió la autoridad para obtener el monto de recargos, de modo que constate su exactitud o inexactitud, sin que sea necesario que la autoridad desarrolle las operaciones aritméticas correspondientes, pues éstas podrá elaborarlas el propio afectado en la medida en que dispondrá del procedimiento matemático seguido para su cálculo.»<sup>11</sup>

Énfasis añadido.

---

<sup>11</sup> Tesis: 2a./J. 52/2011, Novena Época, Registro: 162301, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Abril de 2011, Materia(s): Administrativa, Página: 553

Por otra parte, en el acto impugnado también se aprecia que el **Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de Celaya, Guanajuato, comunica al accionante el resultado de las modificaciones al valor del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* en el municipio de Celaya, Guanajuato.** Ello, pues la autoridad demandada expresó en el documento determinante que:

«(...) la Tesorería Municipal le comunica el resultado de las modificaciones al valor del inmueble cuyas características se describen a continuación, conforme a los Art. 161, 167, 168, 169, 170, 171, 176 y 178 del último ordenamiento legal citado.

UBICACIÓN DEL PREDIO O	*****
LOTE	
CLAVE CATASTRAL	*****
SUPERFICIE DEL TERRENO	*****M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	*****M2
VALOR DEL TERRENO	\$*****
VALOR DE LAS	
CONSTRUCCIONES	\$*****
VALOR CATASTRAL	\$*****
EFFECTOS	***** (...)

No obstante, el accionante **negó lisa y llanamente** que la autoridad demandada hubiere concretado algún avalúo a su propiedad y mucho menos, que el mismo se le hubiere notificado de manera previa a la determinación; negativa que en términos del numeral 40 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato<sup>12</sup>, constituyó a las autoridades encausadas el débito procesal de demostrar la existencia de la valuación correspondiente, así como de su legal notificación.

Lo anterior, pues la disposición citada establece la «presunción de legalidad» de las resoluciones y actos fiscales, pero no la presunción de la veracidad de los hechos que motivaron tales resoluciones y actos. Ante ello, si el afectado por un acto o resolución fiscal niega de manera simple (sin condiciones ni calificaciones<sup>13</sup>) los hechos que lo hayan originado, se asigna a la autoridad fiscal la obligación a acreditar la veracidad de tales hechos.

De lo anterior, por analogía o símil, resulta aplicable la siguiente jurisprudencia:

**«JUICIO DE NULIDAD. SI EL ACTOR NIEGA CONOCER EL ACTO ADMINISTRATIVO IMPUGNADO, LA AUTORIDAD AL CONTESTAR LA DEMANDA DEBE EXHIBIR CONSTANCIA DE ÉSTE Y DE SU NOTIFICACIÓN.** Si bien es cierto que el artículo 68 del Código Fiscal de la Federación contiene el principio de presunción de legalidad de los actos y las resoluciones de las autoridades fiscales, también lo es que el propio precepto establece la excepción consistente en que la autoridad debe probar los hechos que motiven los actos o resoluciones cuando el afectado los niegue lisa y llanamente. De ahí que el artículo 209 bis, fracción II, del indicado Código, vigente hasta el 31 de diciembre de 2005 (cuyo contenido sustancial reproduce el artículo 16, fracción II, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo) disponga que, cuando el actor en el juicio contencioso administrativo niegue conocer el acto administrativo impugnado, porque no le fue notificado o lo fue ilegalmente, así lo debe expresar en su demanda, señalando la autoridad a quien atribuye el acto, su notificación o su ejecución, lo que genera la obligación a cargo de la autoridad correspondiente de exhibir al contestar la

<sup>12</sup> **«Artículo 40.** Los actos y resoluciones de las autoridades fiscales se presumirán legales. Sin embargo, dichas autoridades fiscales deberán probar los hechos que motiven los actos o resoluciones cuando el afectado los niegue lisa y llanamente, a menos que la negativa implique la afirmación de otro hecho.»

<sup>13</sup> Ilustrativo de tal pronunciamiento, resulta la tesis de rubro siguiente: **«CARGA PROBATORIA EN EL JUICIO DE NULIDAD. NO CONSTITUYE UN REQUISITO SOLEMNE PARA FINCARLA A LA AUTORIDAD DEMANDADA CUANDO EL ACTOR NIEGA LOS HECHOS QUE MOTIVEN LOS ACTOS O RESOLUCIONES DE AQUÉLLA, QUE AL HACERLO UTILICE LA EXPRESIÓN "LISA Y LLANAMENTE".»** *Novena Época; Registro: 170117; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXVII, Marzo de 2008; Materia(s): Administrativa; Tesis: V.2o.P.A.12 A Página: 1741.*

demanda, constancia del acto administrativo de que se trate y de su notificación, para que el actor tenga oportunidad de combatirlos en la ampliación de la demanda. Lo anterior, porque al establecerse tal obligación para la autoridad administrativa, el legislador previó la existencia de un derecho a favor del contribuyente, a fin de que durante el procedimiento contencioso administrativo se respete su garantía de audiencia y, por ende, los principios de certidumbre y de seguridad jurídica de los que debe gozar, contenidos en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando así que quede sin defensa ante la imposibilidad legal de combatir actos autoritarios de molestia de los que argumenta no tener conocimiento, máxime que según lo ha sostenido la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al interpretar los artículos 207 y 210 del mismo ordenamiento fiscal, el Magistrado instructor, al acordar sobre la admisión del escrito por el que se contesta la demanda de nulidad, debe otorgar a la actora el plazo de 20 días para ampliarla, pues de lo contrario se le dejaría en estado de indefensión al proscribir su derecho a controvertir aquellas cuestiones que desconoce o que la demandada introduce en su contestación.»<sup>14</sup>

Énfasis añadido.

Sin embargo, del examen realizado al curso de contestación, así como a las constancias que integran el expediente, se advierte que en la secuela procesal las autoridades encausadas incumplieron la carga procesal que tenían asignadas y, por tanto, **no demostraron que se hubiere llevado a cabo avalúo alguno con el propósito de modificar el valor del inmueble cuya propiedad asume ostentar el actor.**

Lo anterior, máxime que la modificación ocurrida al valor fiscal del inmueble propiedad del accionante deviene de la práctica de una valuación catastral por construcción, lo cual es se constata con lo señalado en la superior del documento determinante como motivo,

---

<sup>14</sup> Novena Época; Registro: 1007061; Instancia: Segunda Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Apéndice de 2011; Tomo IV. Administrativa Primera Parte - SCJN Primera Sección – Administrativa; Materia(s): Administrativa; Tesis: 141; Página: 166.

esto es: «Artículo(s) 168/172 ACC AVALÚO CATASRAL POR CONSTRUCCIÓN»

La anterior omisión de la autoridad, implicó un obstáculo para que el accionante tuviera la oportunidad de obtener certeza y seguridad jurídica respecto de si el avalúo impugnado se encontraba emitido con apego a legalidad o no y, más aún, le fue vedada la posibilidad para hacer efectiva su garantía de audiencia, esto es, la posibilidad de manifestar las aclaraciones que señala el numeral 176 de la ley hacendaria municipal, en contra del resultado del avalúo catastral impugnado.

De esa forma, queda demostrada la causal contenida en el artículo 302, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, consistente en la **indebida motivación y fundamentación del acto**, al evidenciarse que la autoridad encausada: **(i)** omitió expresar la explicación y razonamientos que sustentan la determinación del crédito fiscal contenida en el documento impugnado, e **(ii)** inobservo las formalidades legales del procedimiento para modificar el valor fiscal de un inmueble, que establecen los ordinales 162 y 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; ello, en tajante incumplimiento de los elementos de validez previstos por el ordinal 137, fracciones VI y VIII, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Luego, al resultar fructífero el concepto de impugnación estudiado y suficiente para declarar la nulidad del acto impugnado, resulta innecesario el análisis y estudio de los conceptos de impugnación restantes. Sustenta tal aserto, la siguiente jurisprudencia:

«**CONCEPTOS DE VIOLACION. CUANDO SU ESTUDIO ES INNECESARIO.** Si al considerarse fundado un concepto de violación ello trae como consecuencia la concesión del amparo, es innecesario analizar los restantes, ya que cualquiera que fuera el resultado de ese estudio, en nada variaría el sentido de la sentencia.»<sup>15</sup>

Además, se precisa que la nulidad deberá ser **lisa y llana**<sup>16</sup>, dado que la determinación de una obligación fiscal constituye una facultad discrecional que la ley le reserva a la autoridad fiscal y, por consiguiente, resulta imposible para este Órgano Jurisdiccional obligar a dicha autoridad a emitir uno nuevo purgando los vicios evidenciados en la presente instancia.

Sustenta lo anterior, por analogía, la siguiente jurisprudencia:

«**CRÉDITOS FISCALES. LA NULIDAD POR VICIOS FORMALES EN LA DILIGENCIA DE REQUERIMIENTO DE PAGO, SÓLO PRODUCE LA INSUBSISTENCIA DE ÉSTA.** La nulidad de la diligencia de cobro de un crédito fiscal por vicios formales, obliga a la autoridad fiscal a dejarla insubsistente, mas no a efectuar uno nuevo purgando aquéllos, aunque tampoco le impide que lo haga, ya que el artículo 239, fracción IV, último párrafo, del Código Fiscal de la Federación, no debe interpretarse en el sentido de que en todos los casos comprendidos en las fracciones II y III del artículo 238 deben declararse nulos para efecto de que se reponga el procedimiento o se emita una nueva resolución subsanando los vicios contenidos, pues la regla prevista en aquel numeral admite excepciones, además de que el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa

<sup>15</sup> Octava Época Registro: 223103. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VII, Abril de 1991. Materia(s): Común. Tesis: V.2o. J/7. Página: 86

<sup>16</sup> Ello, de conformidad con lo consignado en la tesis intitulada: «**NULIDAD DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS. SENTIDO AMPLIO DEL CONCEPTO Y EFECTOS DE LA DECRETADA EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.** *Décima Época Registro: 2019461 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 08 de marzo de 2019 10:11 h Materia(s): (Administrativa) Tesis: I.4o.A.157 A (10a.)*

no puede obligar a la autoridad fiscal a ejercitar atribuciones que la ley le reserva como discrecionales.»<sup>17</sup>

Énfasis añadido.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 300, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se decreta la Nulidad Total** de la modificación al valor del inmueble correspondiente a la cuenta catastral número \*\*\*\*\*, así como la determinación de impuesto predial, más accesorios legales, ambas contenidos en el documento denominado «NOTIFICACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR AVALÚO CATASTRAL» con número de orden \*\*\*\*\*, y emitida el 30 treinta de octubre de 2018 dos mil dieciocho, por el Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, dependiente de la Tesorería municipal de Celaya, Guanajuato.

**SEXTO. Análisis de las pretensiones.** Una vez satisfecha la pretensión de nulidad de los actos impugnados, se procede al estudio de las demás pretensiones solicitadas por el actor.

En su demanda, el accionante solicita como condena a la autoridad demandada, la eliminación del adeudo por concepto de impuesto predial de su base de datos.

Al respecto, quien resuelve **determina improcedente reconocer la pretensión solicitada por el justiciable**, ya que de un análisis realizado al cúmulo probatorio que obra en autos no se encuentra

---

<sup>17</sup> Novena Época Registro: 179943 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XX, Diciembre de 2004 Materia(s): Administrativa Tesis: 2a./J. 189/2004 Página: 386

demostrado que el impetrante hubiere cubierto el pago relativo al impuesto predial del año 2018 dos mil dieciocho.

Ello, máxime que los artículos 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 19, fracción II, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, establecen como máxima de los administrados el deber de contribuir al gasto público de los distintos niveles de gobierno y, en la especie, al señalar el accionante que ostenta la propiedad y/o posesión del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, en el municipio de Celaya, Guanajuato, **resulta ser sujeto directamente obligado al pago del impuesto predial, de conformidad con los ordinales 161, 164 y 165 de la ley hacendaria estatal.**

No obstante, se clarifica que conforme a lo dispuesto en el ordinal 143 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la determinación de crédito fiscal y la modificación del valor fiscal declarados nulos **no podrán surtir efecto alguno ya que son actos inválidos**, los cuales no se presumirán legítimos ni ejecutables; ello, sin perjuicio de que la autoridad hacendaria municipal pueda expedir otra actuación en la cual se purguen los vicios detectados en el presente fallo<sup>18</sup>, en tanto no caduquen sus facultades para determinar o fijar en cantidad liquida la obligación fiscal en tratamiento, con fundamento en el numeral 39 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Finalmente, al quedar satisfecha la pretensión de nulidad solicitada por el accionante, y toda vez que no se desprende la existencia de algún

---

<sup>18</sup> Esto es, que: (i) fundamente y motive debidamente la determinación del crédito fiscal; y (ii) atienda a cabalidad las formalidades legales del procedimiento, previo a modificar el valor fiscal del inmueble.

derecho que deba ser plenamente restablecido en su ejercicio, **no se impone condena alguna a la autoridad demandada.**

Con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 255, fracciones I, II y III, 298, 299 y 300, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se:

### RESUELVE

**PRIMERO.** Esta Primera Sala **es competente** para conocer y resolver el presente proceso administrativo.

**SEGUNDO.** **No es procedente decretar el sobreseimiento** en la presente causa administrativa, por los motivos y fundamentos expuestos en el Considerando Tercero del presente fallo.

**TERCERO.** **Se decreta la Nulidad Total** de los actos impugnados, conforme a lo expuesto en el Considerando Quinto de la presente sentencia.

**CUARTO.** **No se impone condena alguna a la autoridad demandada,** en términos de lo pronunciado en el Considerando Sexto de este fallo jurisdiccional.

Notifíquese a las partes, y en su oportunidad procesal, archívese el presente expediente como asunto concluido y dese de baja en el Libro de Registro de esta Primera Sala.

Así lo proveyó y firma el Maestro Gerardo Arroyo Figueroa, Magistrado Propietario de la Primera Sala, actuando legalmente asistido de la Licenciada Ruth Esther Rodríguez García, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.

Versión Pública TJA