

Silao de la Victoria, Guanajuato, a 6 seis de julio de 2022 dos mil veintidós.

A S U N T O

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **2763/1^a Sala/21** promovido por****, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO. Promoción de la demanda. Por escrito presentado mediante Juicio en Línea en este Tribunal, el 2 dos de agosto de 2021 dos mil veintiuno, la persona mencionada en el párrafo precedente promovió, por su propio derecho, proceso administrativo en el cual señaló como actos impugnados los siguientes:

- «A) La determinación y liquidación del crédito fiscal con número de oficio ***** [...].
- B) El avalúo catastral de fecha 5 de junio de 2020 [...].
- C) El cobro de derechos por la práctica del avalúo catastral [...].
- D) La omisión del Tesorero Municipal de León, Guanajuato, de notificarme la orden de valuación, así como la orden de visita, que dieron lugar al avalúo catastral [...].
- E) La omisión del Tesorero Municipal [...] de notificarme el resultado del avalúo catastral [...].».

Además, hizo valer como pretensiones: la **nulidad total** de los actos impugnados y como reconocimiento de derecho y condena a la autoridad para que: **(i)** deje sin efectos la orden de valuación, visita, avalúo y actos posteriores derivados del avalúo; **(ii)** Deje subsistente el valor fiscal que obra en los registros de la autoridad obtenido por avalúo fiscal de 1 uno de febrero de 2011 dos mil once.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto dictado el 6 seis de agosto de 2021 dos mil veintiuno, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de ella a las autoridades demandadas y se les emplazó para que dieran contestación a la misma. Del mismo modo, se requirió al titular de la Tesorería Municipal para que informara el nombre del servidor público que practicó el avalúo impugnado.

A la par, se admitieron las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por la actora, la presuncional legal y humana, así como la prueba de informes. Por otra

parte, se solicitó a las demandadas copia certificada del expediente administrativo relativo a la cuenta predial *****, y se requirió al actor que acreditara el interés fiscal a efecto de conceder la suspensión solicitada.

Posteriormente, en proveído de 21 veintiuno de octubre de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo al **Tesorero Municipal, y a la Directora de Impuestos Inmobiliarios, ambos de León, Guanajuato**, por contestando la demanda; de igual forma, se determinó rendida la prueba de informes a cargo del Tesorero Municipal, quien informó la inexistencia del avalúo impugnado.

Por otra parte, se admitieron las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por la parte demandada, así como la presuncional legal y humana

Luego, mediante acuerdo de 25 veinticinco de enero de 2022 dos mil veintidós, se requirió a las demandadas a efecto de que se pronunciaran en relación con la garantía otorgada por la parte actora, a efecto de conceder la suspensión; asimismo, se les tuvo por cumplido el requerimiento de exhibir copia certificada del expediente y avalúo solicitados.

Se tuvo a la Perito Valuador adscrita a la Dirección de Catastro Municipal de León, Guanajuato por contestando en tiempo y forma la demanda, y por haciendo propias las pruebas aportadas por la parte actora y sus codemandadas.

Finalmente, en virtud de que la perito valuador introdujo cuestiones no conocidas por el actor, se concedió a la parte actora el derecho de ampliar su demanda.

Luego, mediante acuerdo de 4 cuatro de marzo de 2022 dos mil veintidós, se tuvo a la parte actora por no haciendo uso de su derecho a ampliar la demanda, y a la Tesorería Municipal, por informando que se garantizó el crédito fiscal, por lo que se concedió la suspensión solicitada por la parte actora.

TERCERO. Audiencia final del proceso. Legalmente citadas las partes, el **31 treinta y uno de marzo de 2022 dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia de alegatos, mismos que no fueron presentados por ninguna de 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 y 11, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato; 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 307 A, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

SEGUNDO. Oportunidad y Vía. De acuerdo a lo señalado en el auto dictado el 6 seis de agosto de 2021 dos mil veintiuno, y de las constancias del proceso de origen, se advierte que la demanda fue presentada con oportunidad en el plazo establecido en el ordinal 304 C, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, como proceso o juicio de nulidad en línea en la vía sumaria.

TERCERO. Fijación y Existencia del acto impugnado. De conformidad con lo previsto por el artículo 299, fracción I, del código de la materia, previo al estudio del fondo, deben de fijarse de manera precisa los actos impugnados por el actor.¹ Así, se advierte que el actor pretende controvertir la legalidad de:

- **El Avalúo fiscal** con número de folio *****, de fecha 5 cinco de junio de 2020 dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en el predio «***** de la ciudad de Guanajuato capital, con número de cuenta predial ***** y cuenta catastral *****

Lo anterior se acredita con la reproducción digital del original del avalúo descrito, aportado por la parte demandada, y con calidad de documento público con pleno valor probatorio, de conformidad con lo que señalan los artículos 78, 117, 131 y 307 K, del Código de la materia.

¹ 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.**» Novena Época; Registro: 181810; Instancia: Pleno; Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XIX, Abril de 2004; Materia: Común; Tesis: P. VI/2004; Página: 255.

- **La determinación del crédito fiscal** por la cantidad de *****, señalado en el oficio ***** de fecha 14 catorce de junio de 2021 dos mil veintiuno, suscrito por la Directora de Impuestos Inmobiliarios.

Lo anterior se acredita con la reproducción digital de su original aportado por la parte actora, y en virtud de sus signos y firmas, guarda el carácter de documento público con valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 78, 121, 131 y 307 K, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

CUARTO. Procedencia. 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 citados².

Sobre el particular, las demandadas refieren la actualización de las fracciones I y VI, del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, relativas a la falta de afectación al interés jurídico del actor y la inexistencia del acto.

Manifiestan las demandadas, Tesorero Municipal y Directora de Impuestos Inmobiliarios, que no emitieron los actos impugnados; la segunda de las autoridades los referidos a la orden de valuación, práctica del avalúo y omisión de dar a conocer los resultados del avalúo a la parte actora, esgrimiendo en consecuencia, la inexistencia del acto.

Al respecto, se difiere de dicho señalamiento, puesto que acorde con lo precisado en el considerando tercero que antecede, se acredita la existencia del avalúo y

² Ello, 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». 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.

crédito fiscal combatidos, no obstante que no fueron suscritos por el Tesorero Municipal, donde en todo caso, es dable analizar si tiene el carácter de autoridad que los emite, como a continuación se explica:

Carácter de la autoridad demandada. En primer término, es importante señalar el contenido del artículo 251, fracción II, inciso a), del Código la materia, que expresamente dispone:

«**Artículo 251.** Sólo podrán intervenir en el proceso administrativo [...] II. Tendrán el carácter de demandado: **a)** Las autoridades que dicten, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar el acto o la resolución impugnada...»

De acuerdo con el numeral transcrito, se tiene que, para efectos del proceso administrativo, el carácter de autoridad demandada debe observarse desde un punto de vista formal, esto es, atendiendo a la naturaleza de la autoridad a la que se imputa la emisión de los actos combatidos.

Es decir, para determinar si a una entidad administrativa puede reclamársele el cumplimiento de cierta pretensión en el proceso administrativo, debe observarse si dicho ente materialmente dictó, ordenó, intentó ejecutar o ejecutó el acto combatido y si así generó, una afectación a la esfera jurídica del particular. Sobre este tema, la Cuarta Sala de este órgano jurisdiccional emitió el criterio que señala:

«**AUTORIDAD DEMANDADA EN EL PROCESO. CARÁCTER DE.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 250, fracción II, y 251, fracción II, inciso a), del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se desprende que funge únicamente como autoridad demandada aquella que haya dictado, ordenado, ejecutado o trate de ejecutar el acto o resolución impugnada, por lo que **el Titular de la dependencia o entidad estatal o municipal a la que está subordinada la autoridad demandada, no tiene tal carácter, si no dictó, ordenó, ejecutó o trató de ejecutar la resolución impugnada³.**»

Ahora bien, para establecer cuál es la autoridad emisora de un acto administrativo, en primer orden, debe atenderse a la parte del documento en la que conste la firma y nombre del funcionario, pues este signo distintivo expresa la voluntad del sujeto para suscribir el documento y aceptar las declaraciones ahí

³ Consultable en la siguiente dirección electrónica: http://tcagto.gob.mx/wp-content/uploads/2017/09/CRITERIOS_2000-2010.pdf.

plasmadas, pero cuando esta parte no resulte suficiente, **deberá realizarse un análisis integral de todos los elementos del documento**. Esclarece el anterior aserto, lo establecido en la tesis siguiente:

«ACTO ADMINISTRATIVO. SU AUTORÍA DEBE DETERMINARSE CON BASE EN EL ANÁLISIS DE TODOS LOS ELEMENTOS DEL DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE, PERO FUNDAMENTALMENTE CON LA PARTE RELATIVA A LA IDENTIDAD Y FIRMA DEL FUNCIONARIO EMISOR. De la interpretación relacionada de los artículos 30. de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 38 del Código Fiscal de la Federación, se advierte que los actos administrativos que deban notificarse deben cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: 1. Ser expedidos por el órgano competente a través de servidor público; 2. Adoptar la forma escrita que contenga el fundamento legal de las atribuciones de la autoridad para actuar en la manera y términos propuestos; y, 3. Contener en el texto del propio acto, por regla general, el señalamiento de la autoridad que lo emite, así como su firma autógrafa. Además, se evidencia que el requisito de fundamentación del acto administrativo, traducido en la constatación por escrito de la designación de la autoridad y en la firma del funcionario emisor, atiende a la necesidad de establecer el cargo de la autoridad emisora, con la finalidad de dar a conocer al gobernado el carácter con el que el funcionario público suscribe el documento correspondiente y para que así esté en aptitud de examinar si su actuación se encuentra dentro de su ámbito de competencia. La especificación del cargo de la autoridad emisora o, en su caso, signante del acto de autoridad, debe atender al cuerpo del propio documento, pero fundamentalmente, a la parte en que conste la firma y nombre del funcionario, pues no debe olvidarse que la firma (como signo distintivo) expresa la voluntariedad del sujeto del acto jurídico para suscribir el documento y aceptar las declaraciones ahí plasmadas. Por tanto, aun cuando exista en el encabezado del propio documento una denominación diferente al cargo que obra en la parte final en el que está la firma del funcionario público emisor, no es dable especificar que el signante es el que obre en el encabezado, ni aun como consecuencia de interpretación, cuando exista claridad con la que se expone tal circunstancia en la parte de la firma; por ende, tomando en consideración la presunción de validez de la que gozan los actos administrativos en términos de lo dispuesto en el artículo 80. de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, debe concluirse que el funcionario emisor del acto, es quien lo firma, salvo prueba en contrario.⁴» [Énfasis añadido]

Así entonces, respecto de los actos impugnados, consistentes en el avalúo y la determinación del crédito fiscal por impuesto predial, no se advierte la participación del Tesorero Municipal; por otra parte, el avalúo combatido no fue

⁴ Novena Época; Registro: 180023; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XX, Diciembre de 2004 Materia(s): Administrativa Tesis: I.15o.A.18 A Página: 1277

realizado por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, sin embargo, sí suscribió la determinación del crédito fiscal.

En consecuencia, **se sobresee en el presente proceso únicamente respecto del Tesorero Municipal de León, Guanajuato**, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 262, fracción II, del código de la materia.

Afectación al interés jurídico. Refiere la Dirección de Impuestos Inmobiliarios, que la determinación del crédito fiscal combatida no es un acto administrativo unilateral que afecte la situación jurídica del particular, puesto que fue emitido en atención a la petición efectuada por el actor, esto es, no actuó de forma unilateral. Se **desestima** el planteamiento efectuado conforme las siguientes precisiones:

El artículo 136 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dispone que el «acto administrativo es toda declaración unilateral de voluntad, emanada de una autoridad administrativa del Estado o de sus municipios en el ejercicio de potestades públicas derivadas de los ordenamientos jurídicos, que tiene por objeto crear, declarar, reconocer, transmitir, modificar o extinguir una situación jurídica individual y concreta, o bien de carácter general, con la finalidad de satisfacer intereses generales.»

Sustancialmente, en relación con la declaración unilateral de voluntad, resulta desacertada la apreciación de la autoridad en el sentido de que la determinación del crédito fiscal combatida no es unilateral, porque responde a la gestión del particular mediante la petición que le fue presentada el 17 diecisiete de febrero de 2021 dos mil veintiuno.

Lo anterior porque debe distinguirse de la actuación oficiosa y a petición de parte de la autoridad y de la conformación del acto jurídico, en este caso administrativo. Es decir, ciertamente la autoridad no actuó en forma oficiosa en la emisión del crédito fiscal que se impugna, pues el oficio de liquidación de las obligaciones fiscales a cargo del actor respondió al escrito de petición. Entonces la autoridad actuó a petición de parte.

No obstante, la característica de la unilateralidad o bilateralidad responde a la voluntad o participación de voluntades que originan el acto jurídico⁵.

En ese sentido, no se advierte que en la determinación del crédito fiscal haya participación de la parte actora para su formulación, sino el mero ejercicio de la autoridad demandada que, en ejercicio de sus potestades de autoridad fiscal y concretamente respecto del impuesto predial, en términos de lo que establece el artículo 23 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato⁶, con independencia de que pudiera o no requerir de información o aviso de los particulares que para efectos del cálculo correspondiente⁷.

Así, de la determinación fiscal combatida, se aprecia que la autoridad en forma unilateral realizó el cálculo de la obligación en cantidad líquida.

Por otra parte, la determinación impugnada se encuentra expresamente dirigida al actor y le establece una obligación económica a su cargo (el pago del crédito fiscal), circunstancia de la que es claro desprender la afectación jurídica en tanto le impone el cumplimiento de una obligación que incide en su patrimonio (creación de una situación jurídica particular).

Consecuentemente, sí existe afectación al interés jurídico del actor.

En suma, conforme las precisiones anteriores y al no actualizarse la causal invocada por la autoridad demandada, así como aquellas previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **quien resuelve determina procedente no decretar el sobreseimiento del presente proceso administrativo.**

⁵ Verbigracia, el acto jurídico de la emisión del testamento, es una declaración unilateral de voluntad, al tratarse de la disposición personal de los bienes (artículo 2551 del Código Civil para el Estado de Guanajuato: «Testamento es un acto personalísimo, revocable y libre, por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos, y declara o cumple deberes para después de su muerte»), frente a la compraventa que requiere un acuerdo en las voluntades del comprador y vendedor respecto del precio y el objeto (artículo 1741 del Código Civil «La compraventa es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o de un derecho obligándose ésta última a pagarle por ella un precio cierto y en dinero»).

⁶ Artículo 23: «**La determinación y liquidación de los créditos fiscales corresponden a las autoridades fiscales** salvo disposición expresa en contrario. En este caso los sujetos pasivos informarán a las mismas, de la realización de los hechos que hubieren dado nacimiento a la obligación fiscal y los que sean pertinentes para la liquidación del crédito en los términos que establezcan las disposiciones relativas y en su defecto, por escrito dentro de los 15 días siguientes al nacimiento de la obligación fiscal. Los responsables solidarios proporcionarán, a solicitud de las autoridades, la información que tengan a su disposición».

⁷ En el presente caso, la información que puede proporcionar el contribuyente en relación con el valor del inmueble artículo 162 de la ley hacendaria municipal.

QUINTO. Estudio Jurídico. Enseguida este Juzgador procederá al análisis de los conceptos de impugnación o causa de pedir que establece el actor en su escrito demanda, considerando los argumentos que exterioriza el demandado en su contestación.

A). Metodología. El estudio del **primer concepto de impugnación** se realizará conforme a los argumentos referidos en el mismo, aplicando el principio de mayor beneficio y en concordancia con los principios de congruencia y exhaustividad.⁸

B). Planteamiento del Problema.

(i) Postura del Actor. Señala la parte actora que el avalúo que modificó el valor fiscal de su inmueble con la emisión del avalúo impugnado, tomándolo como base para la determinación del crédito fiscal, sin cumplir las formalidades esenciales del procedimiento, pues no se le dieron a conocer la orden de valuación, la práctica del avalúo y los resultados del mismo, en contravención a lo que establecen los numerales 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

(ii) Postura del demandado. En su escrito de contestación, la autoridad demandada reitera que la determinación del crédito fiscal obedeció a la solicitud de la parte actora y que la legalidad del procedimiento de valuación es un acto ajeno a la determinación combatida.

(iii) Problema Jurídico a resolver. Así, de conformidad con el artículo 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el «problema jurídico a dilucidar» consiste en determinar si el procedimiento para determinar el valor fiscal del inmueble y la determinación fiscal impugnados, se apegaron al procedimiento previsto en los artículos 164, 168 176 y 177, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

⁸ De conformidad con la jurisprudencia: «CONCEPTOS DE ANULACIÓN EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. ES PREFERENTE EL ESTUDIO DE AQUELLOS QUE CONDUZCAN A DECLARAR LA NULIDAD LISA Y LLANA DEL ACTO IMPUGNADO POR REPRESENTAR UN MAYOR BENEFICIO PARA EL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)». Novena Época, Registro: 1007661, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011 Tomo IV. Administrativa Segunda Parte - TCC Primera Sección- Administrativa, Materia: Administrativa Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, agosto de 2009.

C). Razonamiento Jurisdiccional. Luego, una vez realizado el análisis de las constancias que integran la presente causa, específicamente del informe rendido por el Tesorero Municipal⁹, mediante el cual refiere que la Directora de Catastro manifestó en el oficio *****, la inexistencia de la orden de valuación y visita al inmueble, en tanto no se llevó a cabo el procedimiento de valuación, quien resuelve concluye que resulta **fundado el concepto de impugnación en estudio, y suficiente para declarar la nulidad**, con base en las siguientes consideraciones:

El artículo 162 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, dispone que la base del impuesto predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará: (i) mediante el valor manifestado por los contribuyentes; (ii) por avalúo practicado por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal, y en tanto son valuados, el valor aplicable es aquél con que se encuentren registrados, y (iii) avalúo realizado por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal.

Es decir, que el valor fiscal se obtiene de la manifestación del contribuyente o del resultado de un avalúo realizado por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal.

En ese orden de ideas, el numeral 168¹⁰ de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, establece únicamente tres supuestos de modificación del valor de los inmuebles:

- a) la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes;

⁹ Prueba plena al tenor de lo que señala el artículo 122 del código de la materia.

¹⁰ «**Artículo 168.**- El valor fiscal de los inmuebles, solo podrá ser modificado, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes; cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras. No habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, que tendrá vigencia por dos años, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique. En este caso no podrá exigirse al contribuyente que cubra las diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior. Cuando el contribuyente cubra de manera bimestral el impuesto predial y la autoridad municipal ordene la práctica de un avalúo, una vez determinado el valor que arroje el último y este sea notificado, los pagos posteriores serán cubiertos conforme al nuevo valor fiscal. Al término de la vigencia establecida y en tanto se practica el nuevo avalúo, la base del impuesto predial seguirá siendo la del último valor fiscal. Cuando el contribuyente cubra por anualidad el impuesto predial y posteriormente la autoridad municipal ordene la práctica de un avalúo, no podrá exigirse el pago de las diferencias que resulten del valor anterior y el que arroje el avalúo practicado, en el ejercicio fiscal en que se llevó a cabo el avalúo.»

- b) un cambio en cuanto al nombre del contribuyente o a las características del inmueble;
- c) 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.

Dicho numeral precisa que **de no existir alguna de las causas enunciadas, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo**, que tendrá vigencia por dos años, el cual seguirá vigente hasta en tanto se practica un nuevo avalúo.

Asimismo, es oportuno citar lo establecido en los artículos 176 y 177 de la ley hacendaria municipal, que refieren lo siguiente:

«Artículo 176. La práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito en los casos que esta Ley establece y será practicada por los peritos que se designen para este efecto.

Los resultados del avalúo y la determinación del impuesto deberán notificarse al contribuyente, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes.

La valuación se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y se formulará en las formas oficiales expedidas para tales efectos, aplicando los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmente la ley de ingresos para cada Municipio.» [El subrayado es añadido].

«Artículo 177. En la práctica de los avalúos a que se refiere la fracción II del artículo 162 de esta Ley, los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles y se identificarán con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva.

Si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección del perito designado para efectuar la valuación, éste lo hará constar en acta circunstanciada firmada por él y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes.

En estos casos la valuación se hará con base en los elementos de que se disponga.»

Ahora bien, dado que la parte actora niega el hecho de que se hiciera de su conocimiento la práctica de avalúo alguno, aunado **al informe de autoridad en el que se indica que no se desahogó el procedimiento legal para la realización del mismo, esta Sala advierte que la autoridad modificó el valor fiscal sin apegarse al procedimiento establecido** en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

D). Conclusión. Agotado lo anterior, se concluye que en la determinación del aumento del valor fiscal del inmueble con cuenta predial *****, no se observó el procedimiento descrito por la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

En tal sentido, queda demostrada la causal de nulidad prevista por el artículo 302, fracción IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, consistente en que en el aumento del valor fiscal del inmueble, la autoridad emitió su acto en contravención a las disposiciones legales aplicables, específicamente, a lo ordenado en los artículos 168 y 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

SEXTO. Decisión o Fallo. En suma, con fundamento en lo dispuesto por el ordinal 300, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se decreta la nulidad total del aumento el valor fiscal del inmueble con número de cuenta predial *****¹¹, así como de los actos subsecuentes** derivados de dicho aumento¹², esto es, de la determinación del crédito fiscal por concepto de impuesto predial que tuvo como base el valor fiscal aumentado sin apearse al procedimiento legal establecido para tal fin.

SÉPTIMO. Pretensiones del actor y consecuencias. Una vez satisfecha la pretensión de nulidad, se procede al estudio de las demás pretensiones solicitadas por la parte actora, consistentes en:

A). Dejar sin efectos la orden de valuación, visita, avalúo y actos posteriores derivados del avalúo. En virtud de inexistencia del procedimiento de valuación, así como en consecuencia de la declaración de nulidad, se advierte colmada la pretensión referida, toda vez que en términos de lo que establece el artículo 143 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los

¹¹ Dado el sentido del fallo, es innecesario el análisis de los conceptos de impugnación que se hicieron valer, pues ello a nada práctico conduciría si los actos impugnados han quedado insubsistentes. Sirve de apoyo a la afirmación que antecede, la tesis del Poder Judicial Federal que a la letra dice: «**CONCEPTOS DE VIOLACION. ESTUDIO INNECESARIO DE LOS.** Habiendo resultado fundado y suficiente para otorgar el amparo solicitado, uno de los conceptos de violación, resulta innecesario el estudio de los demás conceptos de violación vertidos en la demanda de amparo.»

¹² Sustenta tal pronunciamiento, lo establecido en la jurisprudencia intitulada: «**ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE**» Séptima Época. Registro: 252103. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 121-126, Sexta Parte. Materia s : Común. Tesis: .Página: 280.

Municipios de Guanajuato, el acto administrativo que se declare jurídicamente nulo, sea en sede administrativa o jurisdiccional, será inválido, no se presumirá legítimo ni ejecutable, ni podrá subsanarse, sin perjuicio de que pueda expedirse otro acto.

B) Dejar subsistente el valor fiscal que obra en los registros de la autoridad obtenido por avalúo fiscal de 1 uno de febrero de 2011 dos mil once.

De las constancias que obran en la presente causa administrativa, específicamente de la determinación del crédito fiscal impugnado, esta Sala conoce la existencia de un avalúo previo al declarado nulo, con fecha 1 uno de febrero de 2011 dos mil once.

En tal virtud, **se reconoce el derecho de la parte actora para que en la determinación del impuesto predial del inmueble con número de cuenta predial *****, la autoridad demandada considere como valor fiscal la cantidad el descrito en el último avalúo fiscal registrado y válido, que derivado de autos, es el de fecha 1 uno de febrero de 2011 dos mil once**¹³, hasta en tanto la autoridad emita y notifique a la actora la determinación del incremento del valor fiscal respectivo conforme al procedimiento establecido en la norma.

Lo anterior, habida cuenta que la nulidad de todo acto administrativo tiene como consecuencia que las cosas se retrotraigan al estado que se encontraban antes de la infracción a los derechos del demandante.

OCTAVO. Ejecución de la Sentencia. Finalmente, las autoridades demandadas, **deberán cumplimentar la condena que precede e informar sobre ello**, en un término de **5 cinco días hábiles** contados a partir de aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, según lo dispuesto en los artículos 319, 321 y 322 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.*****

¹³ Hecho que ha quedado acreditado plenamente con el original recibo de pago con número de recibo *****, expedido el 28 veintiocho de febrero de 2020 dos mil veinte por la Tesorería Municipal de Guanajuato capital, previamente valorado en el considerando tercero del presente fallo.

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

RESUELVE

PRIMERO. Esta Primera Sala es competente para tramitar y resolver el presente proceso contencioso administrativo.

SEGUNDO. Se decreta el sobreseimiento en la presente causa administrativa, únicamente por lo que hace al Tesorero Municipal de León, Guanajuato, acorde a lo manifestado en el Considerando Cuarto de la presente sentencia.

TERCERO. No es procedente decretar el sobreseimiento en la presente causa administrativa, acorde a lo manifestado en el Considerando Cuarto de la presente sentencia.

CUARTO. Se decreta la **nulidad** total del aumento **del valor fiscal** del inmueble con cuenta predial *****, así como de la **determinación del impuesto predial** para el ejercicio fiscal de 2021 dos mil veintiuno, en términos de lo expuesto en el Considerando Quinto y Sexto de la misma.

QUINTO. Como consecuencia de la declaratoria de nulidad, **se reconoce el derecho solicitado por la parte actora y, correlativamente, se condena a la parte demandada**, en los términos precisados en este fallo.

Notifíquese a las partes. 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 Kenia Karolina Patlán González, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.