

Guanajuato, Guanajuato, 13 trece de noviembre de 2018 dos mil dieciocho.

ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **319/1ª Sala/18** promovido por *****, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Promoción de la demanda. Por escrito presentado ante la Secretaría General de Acuerdos de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 23 veintitrés de febrero de 2018 dos mil dieciocho, *****, por su propio derecho, promovió proceso administrativo, señalando como actos impugnados los siguientes:

«a) El aumento al valor fiscal que sufrió el inmueble propiedad del suscrito, ubicado en *****, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, para el periodo 1-2018/6-2018 del año 2018, derivado de un avalúo que jamás me fue notificado y que aparentemente fue ordenado por la Tesorería Municipal de Irapuato.

b) El avalúo catastral supuestamente practicado a mi inmueble por personal adscrito a la Tesorería Municipal de Irapuato, para el ejercicio fiscal 1-2018/6-2018 del año 2018, el cual jamás me ha sido legalmente notificado».

Énfasis de origen.

Asimismo, la parte actora hizo valer como pretensiones: **1)** la nulidad total de los actos impugnados; **2)** en vía de reconocimiento de derecho: **(i)** dejar sin efectos el aumento al valor fiscal del inmueble propiedad del actor y **(ii)** decretada la nulidad del nuevo valor fiscal, que las autoridades demandadas modifiquen el registro del valor fiscal del inmueble para consignar el que tenía en el año 2014 dos mil catorce, en cantidad de *****; así como **3)** la condena a la autoridad demandada al pleno restablecimiento de sus derechos violentados.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto de fecha 2 dos de marzo de 2018 dos mil dieciocho, se requirió al actor para que manifestara si era su deseo impugnar el crédito fiscal contenido en el folio *****, de la cuenta predial número 1410*****00436001.

Cumplido en tiempo el requerimiento descrito en el párrafo anterior, en proveído de 21 veintiuno de marzo de 2018 dos mil dieciocho, 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, requiriendo al Director de Catastro de Irapuato, Guanajuato, a efecto de que señalara el nombre del servidor público que practicó el avalúo del inmueble ubicado en *****, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, registrado bajo la cuenta predial número *****y asimismo, exhibiera el avalúo catastral practicado al inmueble descrito por el periodo 1-2018/6-2018, correspondiente al ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho.

Se tuvieron por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por el actor, así como la presuncional legal y humana en lo que le fuera favorable.

En relación con la suspensión solicitada, se le comunicó que no es procedente en razón de que el acto no resulta inminente, sino futuro e incierto.

Asimismo, se tuvo a la parte actora 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 domicilio para recibir notificaciones.

En proveído de fecha 29 veintinueve de mayo de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo al *****, **Director de Catastro** y a la *****, **Tesorera Municipal**, ambos adscritos al Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, por contestando la demanda en tiempo y forma; por ofrecidas y exhibidas las pruebas ofrecidas en su curso de contestación; por cumplido el requerimiento de fecha 21 veintiuno de marzo de 2018 dos mil dieciocho, y por admitida la presuncional legal y humana en lo que les fuera favorable. Se les tuvo por designando abogados autorizados y señalando correo electrónico para recibir notificaciones.

Del mismo modo, se concedió al actor el derecho a ampliar su demanda.

En proveído de 27 veintisiete de junio de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a la parte actora por haciendo uso de su derecho a ampliar la demanda, en virtud de lo cual, se corrió traslado a las autoridades demandadas a efecto de que dieran contestación a la misma.

Por auto de 15 quince de agosto de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a las autoridades demandadas contestando en tiempo y forma la ampliación de la demanda y sin pruebas pendientes de desahogo, 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 1 uno de octubre de 2018 dos mil dieciocho tuvo verificativo la audiencia de alegatos, mismos que 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, fracción I y 11, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato¹, 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. Se tiene por debidamente acreditada la existencia del acto impugnado mediante las

¹Vigente a partir del día 21 veintiuno de junio de 2017 dos mil diecisiete, mediante decreto número 196, y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, cuarta parte, en fecha 20 veinte de junio de 2017 dos mil diecisiete, conforme a sus transitorios primero y segundo.

documentales exhibidas por el actor, consistentes en los originales de los documentos emitidos por el municipio de Irapuato, Guanajuato, con números de folio *****y *****, que consignan la información relacionada con la cuenta predial número *****U, de la que se aprecian diferencias en el valor fiscal atribuido al inmueble ubicado en *****, en el fraccionamiento ***** del municipio de Irapuato, Guanajuato.

Por otra parte, de las constancias que obran en el expediente, se aprecia la copia simple del avalúo número *****, así como la orden de visita para la actualización del valor con número 350 trescientos cincuenta, probanzas ofrecidas por la autoridad demandada.

Por lo tanto, de conformidad con los artículos 57, 117, 118 y 121 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la documentales referidas y las manifestaciones de las autoridades encausadas, se genera convicción en este Juzgador respecto de la existencia del acto impugnado, con apoyo además en la tesis que se cita a continuación:

«COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS. Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer,

como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.»²

No se soslaya en relación con la objeción enderezada por la autoridad demandada, en relación con el alcance y valor probatorio que pudiera atribuirse a los estados de cuenta presentados por la parte actora, que más que una objeción, los señalamientos consisten en una alegación, por lo que no se tiene duda de la existencia y contenido del mismo.

Apoya lo indicado, por su analogía al tema en trato, el criterio sostenido por la tesis de jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de Justicia de la Nación que se cita en seguida:

«PRUEBA DOCUMENTAL EN EL PROCEDIMIENTO LABORAL. LAS MANIFESTACIONES EFECTUADAS POR LAS PARTES EN RELACIÓN CON SU ALCANCE PROBATORIO NO DEBEN TENERSE COMO OBJECCIÓN. Si se toma en consideración que las pruebas documentales, sean públicas o privadas, pueden ser apreciadas en el juicio laboral, por las Juntas de Conciliación y Arbitraje en atención tanto a su autenticidad (lo que incluye la inexactitud o falsedad del documento en todo o en alguna de sus partes), que es materia de objeción, como a su alcance probatorio, lo que implica su valoración, y que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 797, 798, 799, 800, 801, 802, 807, 810 y 811 de la Ley Federal del Trabajo, que establecen los casos en que procede la objeción de documentos y los procedimientos que al efecto deben ser desarrollados para cada caso, puede concluirse que cuando las partes efectúan alegaciones en relación con el alcance probatorio de una documental, mediante razonamientos que se refieren exclusivamente a aspectos de valoración, no se está ante una objeción en términos de los preceptos aludidos ni puede generar las mismas consecuencias que ésta, por lo que las Juntas deben tenerlas por no hechas. Ello es así porque, por un lado, la objeción o impugnación de documentos es un procedimiento a través del cual la contraparte de la oferente ataca la documental exhibida en el proceso alegando y, en su caso, probando que

² Tesis: L3o.C. J/37, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta correspondiente a la Novena Época. Núm. de Registro 172557. Tomo XXV, Mayo de 2007, Página 1759.

no es auténtica por ser inexacta o falsa, con el fin de lograr que no sea considerada por la Junta al momento de valorar las pruebas integrantes del sumario y dictar el laudo respectivo y, por otro, porque no obstante lo anterior, conforme a lo previsto en el artículo 841 de la propia ley, en el procedimiento laboral las reglas de valoración de los medios de convicción no son absolutas ni formalistas y deben entenderse moderadas por el principio de que la Junta debe resolver en conciencia, lo que significa que ésta puede, discrecionalmente, considerar las manifestaciones realizadas en relación con el alcance probatorio de un documento sin estar obligada a realizar un estudio destacado de ello.³».

El subrayado es añadido.

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.

En dicho contexto, se advierte el señalamiento de la autoridad en el sentido de que no se afectó el interés jurídico ni se causa perjuicio al actor en el documento que presentó como acto impugnado, consistente en un estado de cuenta predial relacionado con el inmueble del que dice ser propietario, en el que sólo se refleja el estatus fiscal del referido bien raíz, no así del avalúo o la notificación que impugna, lo anterior, en virtud de que el actor presentó estados de cuenta que no tienen los elementos para ser considerados como tales.

³ Tesis: 2a./J. 13/2001; Segunda Sala, suprema Corte de Justicia de la Nación; Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIII, Marzo de 2001; página 135, registro 190106.

Al respecto, es oportuno precisar que, de conformidad con el artículo 136 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato⁴, el acto administrativo es una declaración unilateral de voluntad **susceptible de incidir en la esfera jurídica del gobernado**, ya sea creando, declarando, reconociendo, transmitiendo o extinguiendo una situación jurídica individual.⁵

Lo anterior, aunado a que el acto combatido incide en la esfera jurídica del particular afectado, pues crea y declara una obligación fiscal determinada en cantidad líquida del impuesto a pagar, generando así una situación jurídica individual y concreta que trasciende al patrimonio del particular destinatario del acto –realizar el pago-; luego entonces, reúne los extremos que exige el artículo 136 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, para considerarlo como acto administrativo y no como lo argumenta la demandada un estado de cuenta sin efectos jurídicos para el actor.

De acuerdo con lo anterior, se puede concluir que sí hubo una determinación en cantidad líquida por parte de la Tesorería Municipal de Irapuato, Guanajuato, quedando acreditado que ésta última consideró a *********, como sujeto pasivo de un tributo y realizó (de manera correcta o no) un cálculo aritmético para determinar un monto a cargo del demandante, generando así una relación jurídica tributaria,

⁴ «Artículo 136. «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.»

⁵ DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto y LUCERO ESPINOSA, Manuel, Compendio de Derecho Administrativo, novena edición, Porrúa, México, 2012.

al considerar un hecho fáctico inmobiliario como generador del pretendido tributo municipal.

Por lo tanto, es atinente considerar que el denominado «estado de cuenta» y los conceptos que lo comprenden, son susceptibles de ser impugnados, y como puede observarse de la demanda, el justiciable **señaló como acto impugnado el aumento en el valor fiscal del bien inmueble de su propiedad realizado por la autoridad demandada**, circunstancia que se advierte de la documental que la encausada denomina estado de cuenta, comparado con el similar documento emitido por esa misma autoridad, como liquidación del débito fiscal por concepto de impuesto predial de la misma propiedad raíz durante el ejercicio fiscal de 2014 dos mil catorce, generando con esto el derecho para acudir a demandar su nulidad.

No se omite precisar, que los artículos 43 y 44 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, establecen que se entiende por crédito fiscal y cuando nace la obligación de pago, al efecto:

«**Artículo 43.** La obligación fiscal nace cuando se realizan los supuestos jurídicos o de hecho previstos en las Leyes Fiscales.

Artículo 44. El 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.»

Lo resaltado es propio.

Es oportuno clarificar, que los créditos fiscales auto determinados por el contribuyente no pueden considerarse en esencia actos administrativos, empero, en la especie nos encontramos ante una determinación fiscal por parte de la autoridad, con independencia de que haya acaecido o no el pago por el contribuyente.

Son ilustrativas para lo anterior, aplicables por analogía o por mediar circunstancias iguales al caso que nos concierne, las siguientes tesis y jurisprudencia, cuyos rubros y textos señalan:

«RECIBO DE PAGO DE DERECHOS, COMO ACTO ADMINISTRATIVO ES IMPUGNABLE EN TÉRMINOS DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 17 DE LA LEY DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA PARA EL ESTADO Y MUNICIPIOS DE NUEVO LEÓN. Del artículo 17, fracción IV, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, se advierte que el Tribunal de Justicia Administrativa es competente para conocer del juicio que se promueva contra actos o resoluciones que causen un agravio en materia fiscal o administrativa, dictados u ordenados por autoridades administrativas, fiscales o entidades de la administración pública paraestatal o de los Municipios del Estado de Nuevo León. Por su parte, el numeral 271, fracción I, de la Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León, obliga a efectuar el pago de derechos a quienes pretendan realizar una inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con motivo de la adquisición de inmuebles, esto es, los particulares que se ubiquen en esa hipótesis deben cumplir lo señalado en la norma en cita y, la oficina receptora del pago, actúa como autoridad en la generación del acto que emite como comprobante de la recepción del numerario. Pago que, aun voluntario, causa agravio en materia fiscal por tratarse de una obligación a cargo de las personas que adquieren bienes inmuebles, por ello se trata de un acto administrativo, que consiste en la declaración que se manifiesta de manera voluntaria en el marco del accionar de la función pública y tiene la particularidad de producir, en forma inmediata, efectos jurídicos individuales a cargo de quien lo produce, al generar que la autoridad emita el acto administrativo en el que define el importe, concepto y sujeto obligado a cumplir con la carga contenida en el recibo de pago. De ahí que el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado sea la

autoridad competente para conocer de la impugnación del acto administrativo reflejado en el recibo de pago correspondiente.»⁶

«IMPUESTO PREDIAL. EL RECIBO O CERTIFICADO DE PAGO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR EL INTERÉS JURÍDICO EN EL JUICIO DE AMPARO PROMOVIDO CONTRA LAS LEYES QUE LO ESTABLECEN. El interés jurídico que le asiste a la parte quejosa para reclamar en el juicio de amparo las leyes que establecen o modifican el impuesto predial en aspectos generales, con motivo de un acto de aplicación, puede acreditarse con el recibo o certificado de pago del tributo a su nombre, correspondiente al ejercicio de vigencia de la ley, pues de tal prueba deriva que es contribuyente de aquél, en relación con el predio a que el recibo se refiere y que realizó el pago de la contribución, sin que deba exigirse la aportación de mayores elementos de prueba; salvo en los casos en que se impugnen, en lo particular, normas que regulen determinados supuestos que requieran de la demostración, con mayores pruebas, de que el particular se encuentra comprendido en ellos.»⁷

Énfasis añadido.

Respecto del señalamiento de la autoridad, en el sentido de que la propiedad sobre el inmueble relacionado con el avalúo y aumento en el valor fiscal del mismo, es un dicho del actor; empero, del documento que presentó el promovente para acreditar el acto que impugna, se advierte que el municipio de Irapuato, Guanajuato, reconoce como propietario o poseedor del bien raíz ubicado en *****, en el fraccionamiento *****del municipio de Irapuato, Guanajuato, a quien comparece en la presente instancia con el carácter de actor, por lo que para los efectos del planteamiento que se analiza, se advierte que dicho ente público le tiene reconocido al actor el carácter de propietario o poseedor del bien inmueble.

⁶ Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito., publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, décima época, registro 2015450, tesis IV.1o.A.71 A (10a.), página 2529.

⁷ Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, décima época, registro 2002151, tesis: 2a./J. 141/2012 (10a.), página 1305.

En suma, con la información desprendida de la documental que la autoridad demandada denomina «estado de cuenta», se advierte acreditado el interés jurídico del actor.

Por lo tanto, 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 PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN».**⁸

⁸ 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.

QUINTO. Estudio de los conceptos de impugnación. Señala el actor como motivo de disenso, que los actos impugnados consistentes en el avalúo catastral y el aumento al valor fiscal del inmueble, no fueron expedidos de conformidad con las formalidades esenciales del procedimiento que establece la ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Respecto del avalúo señala que no se le dio la oportunidad de estar presente en la práctica del mismo, ni la oportunidad de inconformarse respecto de los factores considerados en la determinación del nuevo valor fiscal, así tampoco tuvo certeza de que se hubiera practicado por persona especializada en valuación de inmuebles, desconociendo por lo tanto, las causas y motivos por los que se determinó el incremento del valor fiscal de bien inmueble.

Por otra parte, niega de manera lisa y llana que se le hubiera notificado de la práctica del avalúo.

Al respecto, el Director de Catastro Municipal, señala que no obstante que el actor demanda la nulidad del avalúo y el aumento al valor fiscal del inmueble, el documento que materialmente presentó como acto impugnado es un recibo, por el que se hace del conocimiento del ahora actor sobre la situación fiscal que guarda el inmueble, y que debe hacerse distinción del avalúo y la determinación del impuesto predial.

Señala además que la nueva cuota de impuesto predial, deriva del avalúo practicado al inmueble, el cual fue ordenado por la Tesorería Municipal, realizado por perito autorizado, conforme con la orden de visita número *****, diligencia realizada por *****.

En relación con la notificación, señala que no se puede hablar de notificación alguna, toda vez que el actor presentó como acto impugnado un estado de cuenta, por el que se le comunica la nueva cuota correspondiente al impuesto predial.

Por su parte, la Tesorera Municipal de Irapuato, Guanajuato, señala que la nueva cuota del impuesto predial deriva del avalúo ordenado por la unidad administrativa de que es titular conforme con sus facultades, de acuerdo con la orden de visita número *****, realizado por *****, perito autorizado, quien ya no labora para el ente público. Asimismo, vierte argumentos en relación a notificar la determinación del impuesto predial, en tanto el documento que presentó como acto impugnado es un estado de cuenta que no reviste las formalidades de acto administrativo.

En consecuencia, se advierte que la *litis* versa sobre el cumplimiento a las formalidades relacionadas con el procedimiento relativo a la realización del avalúo que tiene como finalidad modificar el valor fiscal de un inmueble para efectos de la determinación del impuesto predial.

Bajo el referido contexto, en primer término cabe puntualizar que el acto impugnado en este proceso es el aumento del valor fiscal al inmueble propiedad del actor y el presunto avalúo catastral realizado por la Tesorería Municipal, actos que han quedado patentizados en su existencia y de los que se deriva la determinación crediticia de la autoridad.

En ese sentido, conviene tener en cuenta los numerales 162, primer párrafo, fracciones I a IV; 168, primer a tercer párrafos y 176, todos correspondientes a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado del Estado de Guanajuato, que disponen lo siguiente:

«**Artículo 162.** La base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará:

I. 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;

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

III. Derogada.

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

...»

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

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. Los bimestres posteriores a la notificación, deberán cubrirse 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.»

«**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.

...»

«**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.»

De los ordinales transcritos, se advierte que si bien la Tesorería Municipal tiene razón en señalar que la orden de valuación se encuentra comprendida dentro de sus facultades, el concepto de impugnación esgrimido por la parte actora **es fundado**, dado que no se advierte de las constancias que obran en el expediente que se hayan respetado las formalidades de procedimiento atinentes al procedimiento de avalúo, de cuyo resultado se obtuvo un nuevo valor fiscal, representado en un incremento en relación al que ostentaba el contribuyente en el ejercicio fiscal de 2014 dos mil catorce y diverso al que conforme a la Tesorería Municipal tenía registrado en el ejercicio fiscal de 2015 dos mil quince.

Lo anterior, con independencia de que la autoridad adjuntara copia simple de la orden de visita por la que se instruyó a *****, perito valuador adscrito a la Dirección de Catastro, perteneciente a la Tesorería Municipal para que realizara la valuación de mérito; así como el Avalúo número *****, suscrito por el perito valuador indicado y el Director de Catastro, con fecha de emisión de 14 catorce de julio de 2017 dos mil diecisiete, en tanto de las constancias que integran el expediente de la presente causa administrativa no se advierte que el impetrante estuvo presente en el desarrollo de la práctica del avalúo, conforme lo prescribe el artículo 177 de la ley de hacienda municipal de esta entidad federativa, ni el acta circunstanciada elaborada por el perito al que se encomendó la diligencia de la oposición de los ocupantes del inmueble.

Tampoco existe señalamiento ni prueba de que se haya hecho del conocimiento del accionante del resultado del avalúo descrito, a efecto de que estuviera en posibilidad, de realizar las aclaraciones que considerara pertinentes, derecho establecido en el párrafo segundo del artículo 176 de la ley hacendaria municipal.

Más aun, ante la presencia de la negativa lisa y llana del impetrante en relación con el cumplimiento de las formalidades en la práctica del avalúo, la carga o débito probatorio se le irrogaron al demandado, sin que haya acreditado su cumplimiento en esta instancia.

Ahora bien, dado que la autoridad no combate los señalamientos expuestos en forma eficaz, se considera que el concepto de impugnación expuesto por el actor es **fundado**, advirtiéndose que en efecto, en la realización del avalúo fiscal número *****, suscrito por el perito valuador autorizado y el Director de Catastro, ordenado por la

Tesorería Municipal de Irapuato, Guanajuato, no se cumplieron las formalidades del procedimiento establecidas por la normativa aplicable.

Lo anterior, se traduce en incumplimiento a lo señalado por la fracción VIII del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, produciéndose en consecuencia la nulidad de los actos impugnados, en términos del artículo 143 del código invocado.

Consecuentemente, es procedente decretar la **Nulidad Total** del avalúo impugnado, sin perjuicio de que la autoridad expida otro acto en ejercicio de sus facultades.

Derivado de lo anterior, lo conducente también es decretar la **Nulidad Total** del resto de las actuaciones, específicamente, del aumento al valor fiscal asignado al inmueble, toda vez que el mismo tiene como base y fundamento el avalúo que quedó insubsistente conforme la nulidad decretada, por tener el carácter de fruto derivado de un acto viciado de origen, considerando que en términos de lo que previene el artículo 143 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, la declaratoria de nulidad trae como consecuencia su invalidez, no se presume legítimo y por tanto no sea ejecutable ni pueda subsanarse, por lo que los particulares no tienen obligación alguna de cumplirlo.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis que se enuncia a continuación:

«ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE. Si un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta inconstitucional, todos los actos derivados de él, o que

se apoyen en él, o que en alguna forma estén condicionados por él, resultan también inconstitucionales por su origen, y los tribunales no deben darles valor legal, ya que de hacerlo, por una parte alentarían prácticas viciosas, cuyos frutos serían aprovechables por quienes las realizan y, por otra parte, los tribunales se harían en alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal.»⁴⁴

Lo resaltado es propio.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 300, fracción II y 302, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se decreta la **Nulidad Total** del avalúo número *****, ordenado por el Director de Catastro de Irapuato, Guanajuato, ejecutado por perito autorizado por dicha unidad administrativa municipal, así como el aumento del valor fiscal resultado de dicho avalúo, considerado por la Tesorería Municipal como base del impuesto predial de esa municipalidad, al ser éste fruto de un acto viciado declarado nulo.

SEXTO. Análisis de las pretensiones: Una vez satisfecha la pretensión de nulidad, conforme lo indicado en el antecedente primero de la presente resolución, la accionante postuló además, las siguientes pretensiones:

El reconocimiento del reconocimiento de derecho a efecto de:

(i) Dejar sin efectos el aumento al valor fiscal del inmueble propiedad del actor.

La pretensión descrita se advierte colmada con la declaratoria de nulidad, en la que dada la insubsistencia del avalúo que consigna el

valor precitado, queda asimismo insubsistente su contenido y por lo tanto el valor consignado en el mismo.

(ii) Que las autoridades demandadas modifiquen el registro del valor fiscal del inmueble para consignar el que tenía en el año 2014 dos mil catorce, en cantidad de *****.

Al tenor de lo dispuesto por el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, el valor fiscal de los inmuebles sólo se modifica por las siguientes circunstancias:

1. Las manifestaciones efectuadas por los propios contribuyentes.
2. Cuando exista cambio de contribuyente o características del inmueble; y
3. Ante la ejecución de obras que originen una alteración al valor del inmueble.

Finalmente el citado ordinal, señala que no habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, con vigencia de dos años. No obstante, el valor que sirva de base para la determinación del impuesto predial, será el del último avalúo fiscal, con independencia de su vigencia, hasta en tanto se practique nuevo avalúo.

Por lo tanto, la pretensión del actor en el sentido de que se modifique el registro del valor fiscal del inmueble es improcedente, en consideración de que la norma vigente establece supuestos legales para la determinación de dicho valor; en todo caso es dable que siga tributando con base en el último valor registrado antes del aumento

decretado nulo y en la medida en que dicho valor no se actualice conforme a la normativa aplicable.

Así, con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 255, fracción I, 298, 299, 300, fracción II, y 302, fracción IV, 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, conforme a lo expuesto en el Considerando Tercero de la presente sentencia.

TERCERO. Se decreta la **Nulidad Total** del avalúo catastral número *********, de fecha 14 catorce de julio de 2017 dos mil diecisiete, así como del valor fiscal asignado al inmueble propiedad del actor con motivo del mismo, de conformidad a los razonamientos precisados en el Considerando Quinto de la presente sentencia.

CUARTO. Como consecuencia de la declaratoria de nulidad, **se reconoce el derecho** solicitado por la parte actora para dejar sin efectos el aumento al valor fiscal del inmueble, atento a lo determinado en el considerando Sexto de esta resolución jurisdiccional.

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 Mariana Martínez Piña, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.

Versión Pública TJA