

Silao de la Victoria, Guanajuato, 21 veintiuno de junio de 2022 dos mil veintidós.

A S U N T O

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **3637/1^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 ante este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 17 diecisiete de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, la persona mencionada en el párrafo precedente promovió, a través de su apoderado legal, proceso administrativo en el cual señaló como acto impugnado el siguiente:

- «a).- El acto administrativo de fecha 8 de septiembre de 2021 que contiene el estado de cuenta predial de un inmueble de mi propiedad con número de cuenta predial *********.
- b).- La orden verbal de requerimiento de pago de fecha 8 de septiembre de 2021, por adeudo del impuesto predial de la cuenta predial *********.
- c).- El ilegal avalúo fiscal realizado por el Municipio de León, Guanajuato, de 24 de marzo de 2022, respecto del inmueble de mi propiedad con número de cuenta predial *********.».

Además, la parte actora hizo valer como pretensiones: **1)** La nulidad total de los actos impugnados; **2)** El reconocimiento a su derecho y **3)** La condena a las autoridades demandadas para que: **i)** realizar el cálculo del impuesto predial conforme al avalúo que se tenía antes del practicado; **ii)** al pago de daños y perjuicios que se hayan ocasionado.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto dictado el 29 veintinueve de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de ella a la autoridad demandada y se le emplazó para que diera contestación a la misma. Se tuvo por admitida la prueba documental ofrecida y exhibida por la actora. Además se requirió a la Tesorería Municipal de León, Guanajuato, para que: **a)** señalara el nombre del servidor público que

practicó los avalúos catastrales en el inmueble con número de cuenta referido; y
b) exhibiera en copia certificada dichos avalúos.

Posteriormente, en proveído de fecha 2 dos de diciembre de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo a la **Tesorera Municipal** y a la **Directora de Impuestos Inmobiliarios**, ambas de León, Guanajuato, por contestando en tiempo y forma legal la demanda; se le admitieron las documentales exhibidas y la presuncional legal y humana, Además, se requirió al **C.P. *******, para que exhibiera la documental con la que acreditara su personalidad como Director General de Ingresos de León, Guanajuato.

Asimismo, se tuvo a la Tesorera Municipal por dando cumplimiento al requerimiento efectuado y se ordenó emplazar al perito valuador adscrito al Área de Avalúos Especiales, adscrita a la Dirección de Catastro de la Dirección General de Ingresos de León, Guanajuato, para que diera contestación a la demanda promovida en su contra

Seguidamente, por auto de fecha 13 trece de enero de 2022 dos mil veintidós, se tuvo **Director General de Ingresos** y a la **Directora de Catastro** -como superior jerárquico del perito valuador- ambas autoridades de León, Guanajuato, por dando contestación a la demanda, se admitieron las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por el Director General de Ingresos y la presuncional legal y humana en todo lo que favorezca a las autoridades demandadas, asimismo, se tuvo a la Directora de Catastro por ofreciendo y exhibiendo la renuncia del perito valuador. Dado que el Director General de Ingresos de León, Guanajuato autoridad demandada sostiene la improcedencia del proceso por consentimiento tácito, se concedió el derecho a la parte actora para ampliar su escrito inicial de demanda.

Consecutivamente, mediante auto de fecha 25 veinticinco de enero de 2022 dos mil veintidós, se tuvo a la parte actora por haciendo uso de su derecho para ampliar su demanda y a su vez se corrió traslado a las autoridades demandas para que dieran contestación a la misma.

Finalmente, mediante acuerdo de fecha 4 cuatro de marzo de 2022 dos mil veintidós, se tuvo a las autoridades demandas por dando contestación a la

ampliación a la demanda, excepto a la Tesorera Municipal **toda vez que no presentó escrito al respecto.**

TERCERO. Audiencia final del proceso. Legalmente citadas las partes, el **31 treinta y uno de marzo de 2022**, tuvo verificativo la audiencia de alegatos, los 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 auto dictado el 29 veintinueve de septiembre 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 263 del Código de la materia, **como proceso o juicio de nulidad en línea por la vía ordinaria tradicional.**

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 fijarse de manera precisa los actos impugnados por el actor.¹ Así, se advierte que el actor pretende controvertir la legalidad de:

a) El avalúo fiscal urbano practicado al inmueble con cuenta predial ***** ubicado en Boulevard Juan Alonso de Torres Poniente, colonia Piletas I y

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; 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

II, realizado por personal adscrito a la Dirección de Catastro, el 24 veinticuatro de marzo de 2020 dos mil veinte.

Refiere la actora que jamás se le notificó la práctica de algún avalúo al inmueble de su propiedad, y que diera lugar al aumento del valor fiscal del mismo. Sin embargo la existencia del referido documento, se acreditó por parte de las autoridades demandadas con la exhibición de la copia certificada del proceso de valuación en cual obra entro otros documentos el avalúo fiscal, en el que se aprecian las firmas de la titular de la Dirección de Catastro y perito valuador adscrito a la misma, sin que su contenido y autenticidad fueran objetados; en ese tenor, de conformidad con lo indicado en los ordinales 78, 117, 118, 123, 131 y 307 K, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato se le concede valor probatorio pleno.

b) La determinación de crédito fiscal por impuesto predial, contenida en el estado de cuenta de fecha 13 trece de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, donde se consigna un adeudo por **\$178,807.09 (ciento setenta y ocho mil ochocientos siete pesos 09/100 moneda nacional)**.

La existencia de la determinación se acreditó con la exhibición del original del estado de cuenta por la parte actora en el cual se indican datos de un contribuyente determinado, que en la especie es la parte actora; datos específicos de un predio identificado con un número de cuenta predial 01E001933002, así como el señalamiento del valor fiscal del mismo; un estado de cuenta que señala la cantidad correspondiente a la determinación de un pago anual; la cantidad correspondiente a la cuota bimestral, así como la cantidad a pagar, todo ello en relación con el impuesto predial respecto del ejercicio fiscal 2021 dos mil veintiuno.

No obstante, dicha documental no fue controvertida en su contenido y autenticidad por las demandadas, y en consecuencia, se tiene por cierta y veraz la existencia del mismo de conformidad con los artículos 117, 120, 124, 130, 131 y 307 K del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

- **El requerimiento de pago del crédito fiscal** por concepto de impuesto predial para el ejercicio fiscal de 2021 dos mil veintiuno, el cual se efectuó de manera verbal el 8 de septiembre de 2021 dos mil veintiuno.

Asiste la razón a la parte actora pues si bien no demuestra el que se haya efectuado algún requerimiento de pago relativo al impuesto predial el día 8 ocho de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, de las documentales aportadas por las autoridades demandadas se advierte que las demandadas han ejercido sus facultades para la recuperación del crédito fiscal relativa a la cuenta predial ****.

En consecuencia, **se tiene acredita la existencia del mandamiento de ejecución de fecha 4 cuatro de febrero, requerimiento de pago de fecha 17 diecisiete de febrero, acta circunstanciada de fecha 16 dieciséis de febrero y citatorio previo de fecha 16 dieciséis de febrero, así como el mandamiento de ejecución de fecha 16 dieciséis de marzo, acta de requerimiento de pago y embargo de fecha 22 veintidós de marzo y citatorio previo de fecha 19 diecinueve de marzo, todos del 2021 dos mil veintiuno**, las cuales fueron aportadas en original por la autoridad demandada y en consecuencia, se tiene por cierta y veraz la existencia de las mismas de conformidad con los artículos 117, 120, 124, 130, 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, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento².

A) Afectación al interés jurídico. En su escrito de demanda, las autoridades encausadas que el estado de cuenta emitido por la plataforma electrónica PAGONET no es un acto administrativo, indicando que se trata solo de un documento con carácter meramente declarativo-informativo.

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.

Al respecto, esta Sala advierte del contenido del documento impugnado, que sí guarda la naturaleza de **acto administrativo**, pues se encuentra dirigido al actor; en el mismo se hace referencia a cantidades a pagar por conceptos relacionados con el impuesto predial para el ejercicio fiscal 2021 dos mil veintiuno, así como accesorios de un crédito fiscal, todo ello vinculado con la cuenta catastral e inmueble que el actor señala es de su propiedad.

En ese tenor, se advierte que dicho estado de cuenta como lo llama la propia autoridad demandada, ostenta las características del acto administrativo, pues fue emitido unilateralmente por una autoridad administrativa en ejercicio de sus funciones públicas de recaudación³, no obstante que el documento provenga o haya sido consultado a través del sistema electrónico denominado «PAGONET LEÓN», pues es indudable que aún bajo la operación de dicho sistema, el municipio ejerció la facultad de decisión que le reconoce la norma cuyo ejercicio es irrenunciable, lo que conlleva a determinar que dicho estado de cuenta impugnado realmente constituye un acto administrativo. Aunado a que en el estado de cuenta se precisa el nombre de la autoridad emisora, siendo esta la Tesorería Municipal.

Por otra parte, es destacable que la autoridad no controvierte la existencia del sistema ni la veracidad o autenticidad del documento en comento, y el contenido del mismo ciertamente incide en la esfera jurídica del actor, mediante la **creación y declaración de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida** - impuesto a pagar -, generando así una situación jurídica individual y concreta que trasciende en el patrimonio del particular destinatario del acto -la realización del pago-; luego entonces, reúne los extremos que exige el artículo 136 del Código invocado, y en consecuencia, el documento impugnado se considera acto administrativo en su modalidad de determinación de crédito fiscal.

Así, queda acreditado que la autoridad hacendaria consideró al propietario o poseedor del inmueble con la cuenta catastral o predial señalada, como sujeto pasivo de un tributo y realizó (de manera correcta o no) un cálculo aritmético para determinar un monto a cargo de la parte actora, generando así una relación

³ La atribución de generar la determinación y liquidación de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria de acuerdo a la legislación vigente, está conferida a la Dirección de Impuestos Inmobiliarios, adscrita a la Dirección General de Ingresos, perteneciente a la Tesorería Municipal de conformidad con los artículos 52, fracción II, 59, fracción II y 61, fracción II, del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato.

jurídica tributaria, al considerar un hecho fáctico inmobiliario como generador del pretendido tributo municipal⁴.

Es así, pues en la especie no se acredita que el contribuyente haya participado en el cálculo del impuesto, sino que éste fue llevado a cabo por la propia autoridad municipal; puntualizándose que en términos de los ordinales 23 y 24 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en correlación con los artículos 161 al 178 del mismo ordenamiento legal, se advierte que **la determinación del impuesto predial corresponde a la autoridad.**

Sin que obste que el documento refiera que solo es de carácter informativo, ya que materialmente sí determina una cantidad líquida a pagar por impuesto predial.

Se destaca como hecho notorio y precedente para dicha conclusión, lo resuelto por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Sexto Circuito en el Amparo en Revisión 129/2009.

B) Consentimiento tácito del acto. La autoridad demandada hacer valer como causal de improcedencia la establecida en la fracción IV del artículo 261 en relación con la fracción II del artículo 262 del Código en comento, pues a su juicio refiere que **el acto se encuentra tácitamente consentido por la actora**, puesto que no inició proceso administrativo, ni ejerció medio de defensa alguno, respecto a dicho avalúo. Agrega que existen gestiones dentro del procedimiento administrativo de ejecución de las cuales se observa que tuvo conocimiento del valor fiscal antes de la fecha que indica -8 ocho de septiembre de 2021 dos mil veintiuno-, por lo que se actualiza la causal de improcedencia invocada.

Al respecto, se estima que no se actualiza la causal de improcedencia invocada, con base en las siguientes consideraciones:

⁴ Es ilustrativa de lo anterior, considerando que en la especie acaeció el pago con base en la determinación autoritaria, **aun cuando no estamos en presencia de una propuesta de pago formulada por la autoridad**, la jurisprudencia: **PREDIAL. LA PROPUESTA DE DETERMINACIÓN DE VALOR CATASTRAL Y NUEVO MONTO DEL IMPUESTO EMITIDA POR LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, LE IMPRIME A LA LEY LAS CARACTERÍSTICAS DE AUTOAPLICATIVA; POR TANTO, LA PERSONA QUE RECIBA ESE FORMATO OFICIAL E IMPUGNE LA CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS JURÍDICOS EN QUE SE SUSTENTA, PUEDE PROMOVER EL JUICIO DE GARANTÍAS CUANDO TIENE CONOCIMIENTO DE DICHO ACTO, O BIEN, AL REALIZAR EL PAGO CORRESPONDIENTE.** Suprema Corte de Justicia de la Nación; Registro digital: 176195; Instancia: Segunda Sala; Novena Época; Materias(s): Administrativa, Tesis: 2a./J. 162/2005; Tomo XXIII, Enero de 2006, página 985; Tipo: Jurisprudencia por contradicción.

En principio de cuentas, es necesario aclarar que el procedimiento de valuación constituye una serie de actos vinculados con una misma finalidad, esto es, culminar con una resolución definitiva que determine un crédito fiscal, por tanto, cuando se está frente a actos procedimentales, como lo es el avalúo, **la regla general es que el proceso administrativo únicamente es procedente en contra de la última resolución**, pues es precisamente ésta con la que se culmina el procedimiento y en la cual se define, de manera conclusiva, la situación jurídica del particular.

En ese orden de ideas, este Tribunal procede a realizar el cómputo para verificar la oportuna presentación de la demanda en contra del acto impugnado **estado de cuenta que contiene la determinación del crédito fiscal -resolución definitiva-**, conforme a lo dispuesto por el artículo 263 del código de la materia, mismo que establece que la demanda debe presentarse dentro del plazo de **treinta días siguientes a aquél en que haya surtido efectos la notificación del acto o resolución impugnada o a aquél en que se haya ostentado sabedor de su contenido o de su ejecución**, salvo las excepciones consistentes en muerte del interesado; cuando se trate de actos favorables a los particulares o en virtud de la configuración de una negativa ficta, supuestos que no son aplicables en el caso que nos ocupa. Por tanto, el plazo de treinta días se cuenta a partir de:

- a. El día siguiente en que surte efectos la notificación del acto o resolución impugnados; o
- b. El día siguiente en que el particular se haya ostentado sabedor de su contenido o de su ejecución.

Así, las 2 dos hipótesis establecen una presunción ***iuris tantum*** a favor del actor, porque admiten prueba en contrario, por lo que es a la autoridad demandada a quien le corresponde desvirtuar la presunción respecto de la notificación o del día que afirme que el actor tuvo conocimiento del acto o aquél en que asevere que

se ejecutó el acto impugnado, es decir que la carga de la prueba recae en la autoridad.⁵

En esa medida y al no obrar dentro de autos constancia de notificación relativa a la determinación, se actualiza el segundo supuesto previsto en el citado artículo, pues el actor manifestó en su demanda que se enteró (se ostentó sabedor) del acto impugnado el 8 ocho de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, fecha en que accedió al portal web del municipio de León, Guanajuato y descargó el estado de cuenta predial *****, percatándose de un adeudo por concepto de impuesto predial.

Así, a efecto de generar mayor certeza, conforme a lo dispuesto por el artículo 263 del código de la materia, se procede a realizar el cómputo siguiente:

	Estado de cuenta
Se ostentó sabedor la parte actora el acto impugnado	8 de septiembre de 2021
Inició el término de los treinta días hábiles para presentar la demanda ante este Tribunal;	9 de septiembre de 2021
Fenece el término legal de 30 treinta días hábiles para presentar la demanda ante este Tribunal	25 de octubre de 2021
La parte actora presentó su escrito de demanda en este Tribunal	17 de septiembre de 2021

De lo anterior, se colige que entre el día en que inició el término legal para presentar la demanda -respectivamente- y el 17 diecisiete de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, no habían transcurrido los 30 treinta días hábiles; descontándose los sábados y domingos, así como el día 10 diez, 15 quince y 16 dieciséis de septiembre de la misma anualidad⁶, por ser días inhábiles⁷.

⁵ Apoya lo anterior el criterio del Pleno de este Órgano Jurisdiccional, de rubro y texto siguientes: «**PRUEBA, CARGA DE LA. EN TRATÁNDOSE DEL CONSENTIMIENTO TÁCITO.** Cuando no exista notificación o se encuentre mal practicada y la autoridad oponga la excepción de consentimiento tácito, la carga de la prueba acerca de la fecha de conocimiento del acto impugnado corresponde a la autoridad demandada.» Sentencia de fecha 10 diez de julio de 1997, dictada dentro del tomo 8/997.PL.

⁶ Con motivo de la conmemoración del XXXIV Aniversario del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato y del Aniversario de la independencia nacional.

⁷ Conforme al Calendario Oficial de labores 2021 dos mil veintiuno de este Tribunal, consultable en la siguiente dirección electrónica: <https://www.tjagto.gob.mx/calendario-oficial/>

Habida cuenta del cómputo anterior y al resultar inconcuso **que el actor promovió oportunamente su demanda, se desestima la causal de improcedencia invocada por la parte demandada.**

En tal virtud, al no actualizarse la causal de improcedencia descrita por la demandada y sin que esta Sala advierta la actualización de aquellas previstas en los artículos 261 y 262 del Código citado, **quien resuelve determina procedente no decretar el sobreseimiento.**

QUINTO. Estudio Jurídico.

A). Metodología. La competencia de la autoridad es una cuestión de orden público que debe ser analizada de forma preferente e incluso de oficio por este juzgador; con base en ello, esta Sala se encuentra obligada a estudiar la competencia, **no solo de la autoridad que emitió la resolución impugnada, sino también la de quien ordenó o tramitó el procedimiento del cual derivó ésta.**⁸

B). Planteamiento del Problema.

(i) 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 la Directora General de Ingresos que emitió la orden de visita y la orden de valuación tiene o no facultades para designar peritos valuadores.

C). Razonamiento Jurisdiccional. En este sentido, fundar en el acto la competencia de la autoridad, es por una parte un requisito esencial y por otra, una obligación de la autoridad, pues su actuación se encuentra delimitada en ley, por lo que la validez del acto dependerá que haya sido emitido por una autoridad

⁸ Sustenta lo anterior, la jurisprudencia de rubro: «NULIDAD. LAS SALAS DEL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA ESTÁN FACULTADAS PARA ANALIZAR DE OFICIO NO SÓLO LA INCOMPETENCIA DE LA AUTORIDAD QUE EMITIÓ LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, SINO TAMBIÉN LA DE QUIEN ORDENÓ O TRAMITÓ EL PROCEDIMIENTO DEL CUAL DERIVÓ ÉSTA.» Novena Época; Registro: 1007089; Instancia: Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Apéndice de 2011; Materia(s): Administrativa; Tesis: 169.

competente, ello de conformidad con el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el ordinal 137, fracción VI, del Código.

De esta manera, la autoridad está constreñida a determinar con precisión y exactitud los preceptos legales que la faculen para emitir el acto administrativo, con el propósito de brindar al particular o gobernado certeza y seguridad jurídica. La fundamentación de la competencia se considera debidamente realizada cuando la autoridad enuncia con precisión y exactitud aquella disposición, llámese ley, decreto o acuerdo que le otorgue la atribución que ejerza, fijando para ello el apartado, fracción, inciso o subinciso que corresponda.⁹

Ahora bien, del análisis efectuado a la **orden de vista y la orden de valuación de fecha 26 veintiséis de febrero de 2020 dos mil veinte**, se advierte que la «Directora de General de Ingresos», **fundamentó su competencia -entre otros preceptos legales- en el artículos 58, fracción XX del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato**, el cual para su mejor comprensión se transcribe:

«**Artículo 58.** La Dirección General de Ingresos tiene, además de las atribuciones comunes a los directores generales que no ostenten el cargo de titular de dependencia, las siguientes: [...]

XX. Ordenar y autorizar la práctica de avalúos en los términos de la legislación vigente;»

Del precepto legal transcrito, se advierte que dicha Dirección únicamente podrá ordenar y autorizar la práctica de avalúos en los términos de la legislación vigente.

Así pues, el **Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, no establece lo relativo a la designación de peritos certificados que deben practicar los avalúos**. Razón por la cual, se debe acudir a las disposiciones de la *Ley de Hacienda para los Municipios del Estado*

⁹ Clarifica lo anterior, la siguiente jurisprudencia: «COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. EL MANDAMIENTO ESCRITO QUE CONTIENE EL ACTO DE MOLESTIA A PARTICULARES DEBE FUNDARSE EN EL PRECEPTO LEGAL QUE LES OTORQUE LA ATRIBUCIÓN EJERCIDA, CITANDO EL APARTADO, FRACCIÓN, INCISO O SUBINCISO, Y EN CASO DE QUE NO LOS CONTENGA, SI SE TRATA DE UNA NORMA COMPLEJA, HABRÁ DE TRANSCRIBIRSE LA PARTE CORRESPONDIENTE». Novena Época; Registro: 177347; Instancia: Segunda Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXII, Septiembre de 2005; Materia(s): Administrativa; Tesis: 2a./J. 115/2005; Página: 310.

de Guanajuato, misma que contempla a la autoridad competente para hacer la respectiva designación. Esto es así, porque el reglamento interno de una autoridad no puede estar por encima de la ley, puesto que guarda, respecto de ésta, una posición subordinada, de esa manera no debe perderse de vista que la primacía jerárquica de la ley sobre el reglamento, se traduce en que esta norma debe someterse a lo prescrito por la ley, sin poder contradecirla ni ir más allá de sus previsiones.

Por tanto, es oportuno citar lo que establece el artículo 176 de la ley hacendaria municipal, el cual textualmente refiere 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].

De la interpretación armónica y sistémica del artículo anteriormente transcrito se coligen como «formalidades legales» para la práctica de toda valuación, las siguientes:

- **Ser ordenada por la Tesorería Municipal**, por escrito, en los casos que esta Ley establece;
- **Su práctica será realizada por los peritos que se designen para tal 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; y
- 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.

Así pues de lo anteriormente expuesto, podemos advertir que **la autoridad competente para designar a los peritos certificados a efecto de que lleven a cabo la práctica de avalúos es la Tesorería Municipal**, no la Dirección General de Ingresos.

En ese orden de ideas, se tiene que ante la falta de competencia de la autoridad para designar peritos implicó un obstáculo para que el accionante tuviera la oportunidad de obtener certeza y seguridad jurídica respecto de si dicha orden de visita relativa a la valuación fue emitida con apego al margen de legalidad mínimo y, **más aún, si quien practicó el avalúo impugnado se encontraba legalmente designado y facultado por la autoridad competente para efecto de emitir el mismo.**

D). Conclusión. De esa manera, quedan demostradas las causales contenidas en el artículo 302, fracciones I y III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, consistente en la inobservancia de las formalidades legales relativas a la competencia de la autoridad, así como la existencia de vicios en el procedimiento que afectaron la defensa del promovente, al evidenciarse que la encausada no está facultada para designar peritos, transgrediendo así el margen justo de legalidad previsto por los numerales 16, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 137, fracciones I y VIII, del Código de Procedimiento y Justicia 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 de la orden de visita, orden de valuación, avalúo fiscal, así como la notificación del resultado de avalúo por lo expuesto en el considerando Quinto, así como de los actos subsecuentes derivados de dichos actos.**¹⁰, esto es la determinación del crédito fiscal por concepto de impuesto predial que tuvo como base el valor fiscal aumentado sin apegarse al procedimiento legal establecido para tal fin, así como de los requerimiento de pago y embargo. Lo anterior, al

¹⁰ Sustenta la determinación anterior, el siguiente criterio jurisprudencial de rubro: «**NULIDAD. LA DECRETADA POR INSUFICIENCIA EN LA FUNDAMENTACIÓN DE LA COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA, DEBE SER LISA Y LLANA**». Novena Época; Registro: 172182; Instancia: Segunda Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXV, Junio de 2007; Materia(s): Administrativa; Tesis: 2a./J.99/2007; Página: 287.

encontrarse soportado en un procedimiento del cual se declara su ilegalidad, por lo que todas las actuaciones impugnadas que fueron llevadas a cabo por la demandada, **se encuentran viciadas de origen**.¹¹

SÉPTIMO. Pretensiones del actor y consecuencias. El actor hace valer como pretensión **la nulidad total del acto impugnado**, por lo que se estima que la misma se encuentra satisfecha.

A). Realizar el cálculo del impuesto predial conforme al avalúo que se tenía antes del practicado. En virtud de la inexistencia de avalúo y de conformidad con el artículo 300, fracción V, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se reconoce el derecho del actor consistente en que la autoridad demandada -para efecto de determinar el impuesto predial-, tome en consideración la cantidad de \$14,781,150.00 (catorce millones setecientos ochenta y un mil ciento cincuenta pesos 00/100 moneda nacional)**¹², **como valor fiscal del inmueble ubicado en calle ubicado en *****, colonia ***** valor que se tenía registrado con anterioridad al avalúo anulado en esta sentencia.**

Además, se clarifica que en tanto no se practique un nuevo avalúo conforme a legalidad, la base del impuesto predial del inmueble propiedad del actor seguirá siendo el último valor fiscal registrado antes de la emisión de los actos impugnados, esto es, la cantidad de **\$14,781,150.00 (catorce millones setecientos ochenta y un mil ciento cincuenta pesos 00/100 moneda nacional)**.

B) Le sean pagados los daños y perjuicios. Respecto a la pretensión en estudio, se estima que la misma no es procedente, dado que no se acreditó en

¹¹ Ello, acorde a la jurisprudencia de rubro: «**ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE.**». Séptima Época; Registro: 252103; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Volumen 121-126, Sexta Parte; Materia(s): Común; Página 280.

¹² En la especie, el actor exhibe junto a su demanda la documental consistente en el recibo oficial de pago número AA 8963067, en el cual consta el valor fiscal del inmueble, el nombre del actor y el periodo pagado. Actuación a la que le se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los ordinales 78 y 121 del Código de la materia.

la secuela procesal los mismos y su nexo con el acto impugnado. Esto es, no se constató el derecho que invoca para su reconocimiento.

OCTAVO. Ejecución de la Sentencia. Finalmente, las autoridades encausadas, **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.

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 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 Cuarto de la presente sentencia.

TERCERO. Se decreta la nulidad total de la orden de visita, orden de valuación, avalúo fiscal, así como la notificación del resultado de avalúo, así como de la determinación del impuesto predial para el ejercicio fiscal de 2021 dos mil veintiuno, relativa al inmueble con cuenta predial ***** en términos de lo expuesto en el Considerando Quinto y Sexto de la misma.

CUARTO. Como consecuencia de la declaratoria de nulidad, **se reconoce el derecho solicitado por la parte actora y, correlativamente, se condena a las autoridades demandadas,** en los términos precisados en el Considerando Séptimo y Octavo de esta sentencia.

Notifíquese a las partes. En su oportunidad procesal, archívese el presente expediente 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.

La presente hoja de firmas corresponde a la sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente 3637/1ª Sala/2021.

Versión Pública TJA