

Silao de la Victoria, Guanajuato, 23 veintitrés de noviembre de 2020
dos mil veinte.

ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **893/1ªSala/20** promovido por *****, por propio derecho; ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Promoción de la demanda. Por escritos presentados mediante Juicio en Línea en este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, los días 15 quince de junio y 7 siete de julio de 2020 dos mil veinte, quien se señala en el proemio, promovió proceso administrativo, señalando como actos impugnados los siguientes:

«a).- El avalúo catastral con número de orden *****, de fecha 23 de mayo de 2018, emitido por el tasador de nombre *****, según se desprende el acto de autoridad que se demanda, adscrito a la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro del municipio de Celaya, Gto., (...)

b).- La notificación de pago del Impuesto Predial por avalúo catastral con número de orden 4209, de fecha 28 de mayo de 2018, emitida por la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro del municipio de Celaya, Gto. (...)

c).- Las diferencias que se pretenden cobrar respecto del impuesto predial del año 2018, contenidas en el segundo acto de autoridad que se demanda consistente en la notificación de pago del Impuesto Predial por avalúo catastral con número de orden *****, de fecha 28 de mayo de 2018, emitida por la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro del municipio de Celaya, Gto. (...)»

Además, la parte actora hizo valer como pretensiones en la presente causa: **1)** la nulidad total de los actos impugnados; y **2)** como reconocimiento del derecho y condena a la autoridad demandada, que: **(i)** se respete el valor fiscal de \$*****.***** como base para el cálculo del impuesto predial, toda vez que no se ha realizado modificación alguna a su bien inmueble; y **(ii)** se determine la cantidad correcta a pagar por concepto de impuesto predial atendiendo al aludido valor catastral.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. En este apartado, se expondrán los hechos que acontecieron durante el desarrollo de la presente secuela procesal:

1. Mediante auto dictado el día 13 trece de julio de 2020 dos mil veinte y previo cumplimiento de la prevención formulada al promovente, 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.

Se concedió la suspensión solicitada por el accionante para efecto de que no se hiciera efectivo el cobro del impuesto predial por avalúo catastral, hasta en tanto se dictara sentencia en el presente proceso.

También se admitieron las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por la autoridad demandada; además, se le tuvo por designando abogados autorizados y por señalando correo electrónico para recibir notificaciones.

2. Posteriormente, en proveído emitido el 28 veintiocho de agosto de 2020 dos mil veinte, se tuvo al **Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de Celaya, Guanajuato, por contestando la demanda en tiempo y forma legal**, asimismo, se le tuvo por admitidas las pruebas ofrecidas y exhibidas en su ocurso, por designado abogados autorizados y por señalando correo electrónico para recibir notificaciones.

Por otra parte, se requirió a *****, Tasador adscrito a la Dirección de Impuestos inmobiliarios y Catastro de Celaya, Guanajuato, para que realizara personalmente su registro como usuario externo de los servicios informáticos a efecto de que acreditara compareciera al juicio en línea para el cual fue emplazado y, dentro del mismo término, presentara su contestación mediante su perfil de usuario, así como la documental con el cual acreditara su nombramiento vigente; ello, bajo el apercibimiento de que en caso de ser omiso en su cumplimiento, se le tendría por no presentada la contestación de demanda.

3. En ese orden temporal, a través de auto dictado el día 26 veintiséis de octubre de 2020 dos mil veinte y toda vez que no dio cumplimiento al requerimiento que le fue formulado, se tuvo a *****, **Tasador adscrito a la Dirección de Impuestos inmobiliarios y Catastro de Celaya, Guanajuato, por no contestando la demanda entablada en su contra**; además, se

le hizo saber que las notificaciones -aún las de carácter personal- se efectuarían mediante los estrado de este tribunal.

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

TERCERO. Audiencia final del proceso. Legalmente citadas las partes, el 23 veintitrés de noviembre de 2020 dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de alegatos, mismos que fueron presentados por la parte actora, y no así por las autoridades demandadas.

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; en relación con el artículo 243 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; así como por lo previsto en los numerales 1, fracción II, 307 A, 307 B y 307 D del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

SEGUNDO. Existencia de los actos impugnado. De conformidad con lo previsto por el artículo 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los

Municipios de Guanajuato, previo al estudio del fondo, debe fijarse de manera precisa los actos impugnados por el actor.¹

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

1) La modificación al valor catastral del inmueble ubicado en **** de Celaya, Guanajuato, correspondiente a la cuenta catastral número ****, al monto de \$****.****; y

2) La determinación de impuesto predial correspondiente a los periodos «42018/62018», «12019/62019» y «12020/62020», así como de sus accesorios legales (gastos de ejecución y donativo cruz roja) y, particularmente, el relativo al concepto de «Honorarios catastrales», por el monto de \$****.****.

Actuaciones cuya existencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 78, 117, 119, 124, 131, 282, fracción II, y 307K del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se encuentra debidamente acreditada en autos, mediante las documentales ofertadas por el accionante consistentes en:

(i) Original -bajo protesta de decir verdad- de comprobante oficial de pago número ****, emitido el día 11 once de enero de 2016 dos mil dieciséis, emitido por la Tesorería municipal de Celaya, Guanajuato, correspondiente al impuesto predial del

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

ejercicio fiscal 2016 dos mil dieciséis y en el cual obra indicado como valor del inmueble la cantidad de \$*****.*****;

(ii) Copia simple de «NOTIFICACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR AVALÚO CATASTRAL» con número de orden 4209, emitida el 12 doce de junio de 2018 dos mil dieciocho, por el Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, dependiente de la Tesorería municipal de Celaya, Guanajuato;

(iii) Impresión de estado de cuenta dirigido a *****, respecto del inmueble urbano con cuenta catastral número *****, emitido el 28 veintiocho de marzo de 2020 dos mil veinte, por la Dirección de Catastro e Impuestos Inmobiliarios, dependiente de la Tesorería municipal de Celaya, Guanajuato, en el cual obra indicado el concepto de «derechos de valuación» en el ejercicio fiscal del año 2018 dos mil dieciocho por la cantidad \$*****.*****; y

(iv) Copia simple de avalúo catastral con número de orden 4209, elaborado el día 22 veintidós de mayo de 2018 dos mil dieciocho, por *****, Tasador adscrito a la Dirección de Impuestos inmobiliarios y Catastro de Celaya, Guanajuato, relativo al inmueble urbano con cuenta catastral número ***** y en el cual se indica como «nuevo valor del inmueble» la cantidad de \$*****.*****.

Ello, toda vez que las autoridades demandadas no objetaron ni controvirtieron legalmente la veracidad del contenido y existencias de tales documentales, y más aún que el Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de Celaya, Guanajuato, reconoció como cierta la modificación al valor del inmueble propiedad del actor.

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 citados².

Luego, toda vez que las autoridades demandadas no invocaron la actualización de alguna causal de improcedencia o sobreseimiento en el presente proceso de las previstas por los ordinales 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y al no advertirse, de manera oficiosa, que se produzca algún obstáculo o impedimento para entrar conocer y dirimir el fondo de la presente causa administrativa, **se procede a realizar el estudio de la cuestión planteada por el promovente.**

CUARTO. Argumentos de las partes. Corresponde ahora entrar al estudio de los conceptos de violación hechos valer por el justiciable en contra de la resolución impugnada, sin que sea necesaria la transcripción de los mismos, pues no constituye un requisito indispensable a efecto de cumplir con el principio de congruencia y exhaustividad de las sentencias; ello, toda vez que los principios citados se satisfacen cuando se precisan los puntos sujetos a debate, se

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.

estudian y se les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad expuestos³.

QUINTO. Estudio de los conceptos de impugnación. Por cuestión de método y por conllevar un mayor beneficio a las pretensiones del accionante, el estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda se abordará de manera grupal o conjunta⁴.

Así, en los **cuatro conceptos de impugnación**, el accionante aduce en esencia **la indebida fundamentación y motivación de la determinación de impuesto predial** contenida tanto en el documento denominado «NOTIFICACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR AVALÚO CATASTRAL», como en el estado de cuenta emitido el 28 veintiocho de marzo de 2020 dos mil veinte.

Ello, pues expresa que la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro realizó el cálculo de la obligación fiscal considerando un valor catastral «incorrecto» como base del impuesto predial, al señalar que el mismo fue obtenido sin que un perito valuador se hubiere presentado personalmente en su domicilio para realizar la inspección y el avalúo correspondiente del inmueble para efecto de determinar

³ Tal aserto, 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**». 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.

⁴ Tal pronunciamiento, conforme a lo establecido en la jurisprudencia intitulada: «**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO**». Novena Época; Registro: 167961; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Febrero de 2009; Materia(s): Común; Tesis: VI.2o.C. J/304; Página: 1677.

adecuadamente tanto el valor del terreno como el de las «supuestas»⁵ construcciones.

Al respecto, el Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de Celaya, Guanajuato, sostiene en su ocurso de contestación de demanda que los actos impugnados cumplen con todos los requisitos establecidos en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; además, se destaca que en la presente causa se tuvo al tasador adscrito a la Dirección de Impuestos inmobiliarios y Catastro por **no contestando la demanda** y, por tanto, se deberán tener por ciertos los hechos que le sean imputados de manera directa por el actor, salvo prueba en contrario.

Entonces, de conformidad con el artículo 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se precisa que el «problema jurídico a dilucidar» en el presente proceso consiste en determinar si la determinación de impuesto predial se encuentra o no debidamente fundada y motivada, derivado de esclarecer el avalúo controvertido fue emitido con apego a legalidad o no.

Ahora bien, una vez realizado el análisis al contenido de la notificación realizada tanto del avalúo catastral como de la determinación de impuesto predial combatida, **quien resuelve concluye que resultan fundados los conceptos de impugnación esgrimidos por el demandante**, y suficientes para declarar la nulidad de los actos impugnados, con base en las siguientes consideraciones:

⁵ Pues en su demanda y, concretamente, en el apartado identificado como «la pretensión intentada(...)», **el accionante niega que se haya realizado modificación alguna a su bien inmueble.**

Tratándose del impuesto predial, se observa que en términos del artículo 162 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, la base gravable de la citada contribución es el valor fiscal de los inmuebles⁶, y éste sólo podrá ser determinado:

1) Mediante el valor manifestado por los contribuyentes de sus inmuebles, aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones que anualmente señale la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado; para lo cual, los contribuyentes están obligados a manifestar en las formas oficiales establecidas y acompañando los documentos que en ellas se requieran, dentro de los 15 quince días siguientes a la fecha del acto o contrato que la motive, a la Tesorería municipal: **(i)** el valor manifestado de sus inmuebles; **(ii)** la terminación de nuevas construcciones, reconstrucciones o la ampliación de construcciones ya existentes; **(iii)** la división, fusión o demolición de inmuebles; y **(iv)** cualquier modificación que altere el valor fiscal de los inmuebles o los datos de su empadronamiento.

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

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

Lo anterior, interrelacionado con lo dispuesto en el ordinal 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se colige que existiendo un valor fiscal ya determinado respecto de un

⁶ El numeral 170 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, prevé que para los efectos de esa Ley se considera inmueble: **Al terreno, a las construcciones de cualquier tipo o al terreno y construcciones comprendidos dentro de un perímetro cercado por linderos definidos.**

inmueble, éste sólo podrá ser modificado, en dos supuestos normativos:

(i) Por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes, cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble o bien, por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras⁷.

(ii) Por avalúo, en caso de no actualizarse el supuesto anterior, mismo que tendrá vigencia de 2 dos años⁸.

En otro orden de ideas, el ordinal 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, dispone como **formalidades para la práctica de todo avalúo**:

- Ser ordenado 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;

⁷ Supuesto en el que, el nuevo valor fiscal será aplicable a partir de la fecha en que los contribuyentes declaren que ocurrieron las circunstancias que alteraron o variaron el valor fiscal del inmueble; existiendo en su caso, la posibilidad de que la autoridad hacendaria municipal determine y cobre las diferencias de las cantidades omitidas y no enteradas por los contribuyentes, en términos de lo dispuesto por el numeral 13 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. Máxime que, conforme al numeral 166 de la citada ley, los sujetos de este impuesto están obligados a manifestar a la Tesorería Municipal cualquier modificación que altere el valor fiscal de los inmuebles o los datos de su empadronamiento.

⁸ En este supuesto, el nuevo valor fiscal se aplicará como base gravable del impuesto a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique el avalúo, puntualizando que, únicamente en este caso, no podrá exigirse al contribuyente que cubra las diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior; debiendo cubrirse los bimestres posteriores a la notificación, conforme al nuevo valor fiscal. Por otra parte, en términos de los numerales 172 y 173 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, cuando la autoridad hacendaria municipal advierta -a través de cualquier medio- la terminación de una construcción, reconstrucción o ampliación, podrá ordenar la valuación para fijar la base gravable del inmueble, la cual entrará en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se hubiere notificado al contribuyente los resultados del avalúo y la determinación del impuesto correspondiente, en tanto, se tributará provisionalmente con base en el valor estimado por el propietario del inmueble.

- 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.

Además, en términos del artículo 177 de la citada ley de hacienda y en relación con el supuesto previsto por la fracción II⁹ del numeral 162, **deberá observarse -de manera adicional-, la siguiente formalidad para la práctica del avalúo:**

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

En el caso concreto, el accionante afirma en su demanda que el valor fiscal del inmueble ubicado en ***** de Celaya, Guanajuato, correspondía a la cantidad de \$*****.*****.

Situación que, en términos de los ordinales 117, 121 y 307K del código de la materia, acredita debidamente mediante comprobante oficial de

⁹ «Artículo 162. La base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará: (...) II. Por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal; en tanto son valuados, el valor con que se encuentren registrados.»

pago número *****, correspondiente al impuesto predial del ejercicio fiscal 2016 dos mil dieciséis, en el cual obra indicado como valor del inmueble la cantidad de \$*****.*****, como base de cálculo para determinar la cuota bimestral y anual del impuesto predial.

Ahora bien, desprendido del «avalúo catastral» controvertido, se advierte la siguiente información:

CLAVE CATASTRAL:*****		CUENTA: *****	
MOTIVO DEL AVALÚO	DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 168 DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO (ACV)		
UBICACIÓN Y TENENCIA	PROPIETARIO : ***** UBICACIÓN: *****.*****.*****.*****		
AVALÚO DEL TERRENO	AREA (M2): *****.***** VALOR POR M2: \$*****.***** DEMERITO %: ***** INC. %: ***** CE: *****.***** VALOR: \$*****.***** SUB-TOTAL: \$*****.*****	AREA DE TERRENO: *****.*****M2 VALOR: \$*****.*****	
AVALÚO CONSTRUCCIONES	AREA (M2): *****.***** VALOR POR M2: \$*****.***** CLASIFICACIÓN: MODERNO-MEDIA-NUEVO EDAD:***** DEMERITO %: 0 VALOR: \$*****.***** TOTAL: \$*****.*****	AREA (M2): *****.***** VALOR POR M2: \$*****.***** CLASIFICACIÓN: TECGUMBRES-MEDIA-NUEVO EDAD:***** DEMERITO %:***** VALOR: \$*****.***** TOTAL: \$*****.*****	AREA CONSTRUIDA: *****.*****M2 VALOR: \$*****.*****
SERVICIOS EN LA ZONA	AGUA / DRENAJE / ELECTRICIDAD / BANQUETAS / PAVIMENTO CONCRETO		
VALOR CATASTRAL	\$*****.*****		

No obstante lo anterior, quien resuelve estima que en dicho documento no obra referencia alguna que permita advertir cómo la autoridad obtuvo la información desglosada en dicho avalúo, ni se desprende que el tasador se hubiera constituido personalmente en el inmueble para efecto de llevar a cabo la inspección correspondiente, en términos de lo previsto por los artículos 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de

Guanajuato, y 93, fracción V, del Reglamento de Catastro para el municipio de Celaya, Guanajuato¹⁰.

Tampoco se advierte que, para efecto de haber practicado el avalúo en cuestión, se haya notificado previamente al particular la orden de valuación emitida por la Tesorería Municipal y en la cual se hubiera facultado válidamente al tasador para practicar dicho avalúo, en congruencia con lo establecido por el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; y, menos aún, se aprecia la explicación de porqué y cómo cobraba aplicación el supuesto legal contenido en el ordinal 168 de la citada ley.

Además, el accionante **niega lisa y llanamente** en su demanda, que:

- (i) el tasador inmobiliario se hubiera constituido de manera personal en el inmueble para efecto de practicar el avalúo confutado, y
- (ii) se hubiere realizado modificación alguna a su bien inmueble.

Negativas que, en términos del numeral 40 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato¹¹, constituyeron a las autoridades encausadas el débito procesal de demostrar que el tasador ciertamente se constituyó en el domicilio objeto de valuación y que, además, existan las construcciones y modificaciones determinadas.

Lo anterior, pues la disposición citada establece la «presunción de legalidad» de las resoluciones y actos fiscales, pero no la presunción de

¹⁰ «Artículo 93. Son obligaciones del valuador fiscal: (...)V. Acudir personalmente al predio e inspeccionar el inmueble, para la elaboración del avalúo respectivo, (...)»

¹¹ «Artículo 40. Los actos y resoluciones de las autoridades fiscales se presumirán legales. Sin embargo, dichas autoridades fiscales deberán probar los hechos que motiven los actos o resoluciones cuando el afectado los niegue lisa y llanamente, a menos que la negativa implique la afirmación de otro hecho.»

la veracidad de los hechos que motivaron tales resoluciones y actos; de manera que, si el afectado por un acto o resolución fiscal niega de manera simple (sin condiciones ni calificaciones¹²) los hechos que lo hayan originado, se asigna a la autoridad fiscal la obligación a acreditar la veracidad de tales hechos; de lo anterior, por analogía o símil, resulta aplicable la siguiente jurisprudencia:

«JUICIO DE NULIDAD. SI EL ACTOR NIEGA CONOCER EL ACTO ADMINISTRATIVO IMPUGNADO, LA AUTORIDAD AL CONTESTAR LA DEMANDA DEBE EXHIBIR CONSTANCIA DE ÉSTE Y DE SU NOTIFICACIÓN. Si bien es cierto que el artículo 68 del Código Fiscal de la

Federación contiene el principio de presunción de legalidad de los actos y las resoluciones de las autoridades fiscales, también lo es que el propio precepto establece la excepción consistente en que la autoridad debe probar los hechos que motiven los actos o resoluciones cuando el afectado los niegue lisa y llanamente.

De ahí que el artículo 209 bis, fracción II, del indicado Código, vigente hasta el 31 de diciembre de 2005 (cuyo contenido sustancial reproduce el artículo 16, fracción II, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo) disponga que, cuando el actor en el juicio contencioso administrativo niegue conocer el acto administrativo impugnado, porque no le fue notificado o lo fue ilegalmente, así lo debe expresar en su demanda, señalando la autoridad a quien atribuye el acto, su notificación o su ejecución, lo que genera la obligación a cargo de la autoridad correspondiente de exhibir al contestar la demanda, constancia del acto administrativo de que se trate y de su notificación, para que el actor tenga oportunidad de combatirlos en la ampliación de la demanda. Lo anterior, porque al establecerse tal obligación para la autoridad administrativa, el legislador previó la existencia de un derecho a favor del contribuyente, a fin de que durante el procedimiento contencioso administrativo se respete su garantía de audiencia y, por ende, los principios de certidumbre y de seguridad jurídica de los que debe gozar, contenidos en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, evitando así que quede sin defensa ante la imposibilidad legal de combatir actos autoritarios de molestia de los que argumenta no tener

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

conocimiento, máxime que según lo ha sostenido la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al interpretar los artículos 207 y 210 del mismo ordenamiento fiscal, el Magistrado instructor, al acordar sobre la admisión del escrito por el que se contesta la demanda de nulidad, debe otorgar a la actora el plazo de 20 días para ampliarla, pues de lo contrario se le dejaría en estado de indefensión al proscribir su derecho a controvertir aquellas cuestiones que desconoce o que la demandada introduce en su contestación.»¹³

Énfasis añadido.

Sin embargo, del examen realizado al ocurso de contestación, así como a las constancias que integran el expediente, se advierte que en la secuela procesal las autoridades encausadas incumplieron la carga procesal que tenían asignadas, esto es, **no demostraron que el tasador adscrito a la Dirección de Impuestos inmobiliarios y Catastro de Celaya, Guanajuato, ciertamente se hubiera constituido en el inmueble con el propósito de verificar las condiciones del mismo, así como tampoco acreditaron la veracidad de las construcciones y modificaciones del terreno asentadas en el avalúo catastral.**

En consecuencia, **queda demostrada la causal de nulidad prevista en el artículo 302, fracciones III y IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato**, toda vez que las encausadas, por una parte, apreciaron de manera incorrecta los hechos que motivaron su actuación; y por otra, no acreditaron haber seguido el procedimiento previsto en los artículos 168, 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

¹³ Novena Época; Registro: 1007061; Instancia: Segunda Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Apéndice de 2011; Tomo IV. Administrativa Primera Parte - SCJN Primera Sección – Administrativa; Materia(s): Administrativa; Tesis: 141; Página: 166.

Ahora bien, una vez constatada la invalidez del «avalúo catastral con número de orden 4209»¹⁴, se procede a verificar la legalidad de la determinación de impuesto predial correspondiente a los periodos «42018/62018», «12019/62019» y «12020/62020», así como de sus accesorios legales (gastos de ejecución y donativo cruz roja) y, particularmente, el relativo al concepto de «Honorarios catastrales», por el monto de \$*****.*****.

Actuación cuya veracidad y existencia -como fue referido en el Considerando Segundo-, se desprende de los documentos consistentes en: **(i)** «NOTIFICACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR AVALÚO CATASTRAL», con número de orden 4209, emitida el 12 doce de junio de 2018 dos mil dieciocho; y **(ii)** estado de cuenta relativo al inmueble urbano con cuenta catastral número *****, emitido el 28 veintiocho de marzo de 2020 dos mil veinte.

Luego, de un análisis realizado a dichas documentales, se advierte que la autoridad realizó la determinación del impuesto predial bajo el concepto de «AVALÚO CATASTRAL POR CONSTRUCCIÓN», con fundamento en los ordinales 168 y 172 de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato.

Además, la autoridad demandada consideró como «BASES PARA EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL»:

BASE DEL IMPUESTO	TASA	IMPUESTO ANUAL	IMPUESTO BIMESTRAL
\$*****.*****	0.002	\$*****.*****	\$*****.*****

¹⁴ Elaborado el día 22 veintidós de mayo de 2018 dos mil dieciocho, por *****, Tasador adscrito a la Dirección de Impuestos inmobiliarios y Catastro de Celaya, Guanajuato, a través del cual se modificó el valor catastral del inmueble con cuenta catastral número *****, y ubicado en ***** de Celaya, Guanajuato.

Específicamente, en relación con el valor del inmueble, la autoridad precisó la siguiente información:

SUPERFICIE DEL TERRENO:	*****.****M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	*****.****M2
VALOR DEL TERRENO:	\$*****.****
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	\$*****.****
VALOR CATASTRAL:	\$*****.****

Finalmente, de manera general, la autoridad determinó un total de \$*****.****, por concepto de impuesto predial relativo a los periodos «42018/62018», «12019/62019» y «12020/62020», así como de sus accesorios legales (gastos de ejecución y donativo cruz roja) y, particularmente, el accesorio relativo al concepto de «Honorarios catastrales» o «Derechos de valuación».

Dado lo anterior y **al ser patente que la determinación de impuesto predial fijada a cargo del accionante «se apoya y sustenta» en el valor del inmueble obtenido con motivo del avalúo catastral declarado nulo**, entonces se concluye que la liquidación fiscal combatida tiene el carácter de un fruto derivado de un acto viciado de origen¹⁵, por encontrarse condicionada por un acto invalido e insubsistente.

Ello, aunado a que en dicha determinación fiscal la autoridad demandada **omitió explicar, de manera clara y detallada, las cuestiones fácticas y razones específicas que le llevaron a determinar los diversos conceptos que integran la obligación**

¹⁵ Al estar en presencia de un acto ilegal y, por tanto, viciado, es de concluirse que todos los actos derivados directamente de éste, que se apoyen en él o bien, que en alguna forma estén condicionados por dicho acto, resultan también viciados de origen; sirve de sustento a lo anterior, la jurisprudencia intitulada: «ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE.». Publicado en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente a la Séptima Época, Volumen 121-126, Sexta Parte, Núm. de Registro 252103, Página 280.

fiscal determinada (impuesto predial correspondiente los periodos «42018/62018», «12019/62019» y «12020/62020», Derechos de valuación, Gastos de Ejecución, Donativo Cruz Roja y total otros); circunstancias que debieron haber sido especificadas con la finalidad de otorgarle certeza y seguridad jurídica al justiciable, para así poder justificar su determinación y tenerse por legalmente válida.

Especialmente, en relación con los «derechos de valuación» u «honorarios catastrales» descritos en los actos determinantes, **no se especifica cómo se obtuvo la cantidad determinada por tal concepto o bien, cual es el motivo concreto que le dio origen; clarificando que, en caso de no existir un avalúo catastral realizado con apego a legalidad -como en la especie ocurre-, entonces no podrá exigirse al contribuyente el pago de los «derechos generados por la práctica de avalúos»**, conforme a lo previsto por el artículo 178 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, mismo que dispone:

«**Artículo 178.** Los derechos por la práctica de avalúos serán cubiertos de acuerdo con las cuotas que se establezcan anualmente en las leyes de ingresos para los municipios del estado de Guanajuato, en los casos siguientes:

- I. No se haya aprobado el presentado, para determinar la base del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles;
- II. Medie solicitud del interesado;
- III. Se realicen construcciones o mejoras; y
- IV. Existan inmuebles ocultos a la acción fiscal.»

Por otra parte, también se clarifica al accionante que aun cuando sostiene que la autoridad demandada pretende cobrarle «diferencias respecto del impuesto predial» relativas al ejercicio fiscal del año 2018 dos mil dieciocho; lo cierto es que, primero, la autoridad no expresó

con suficiente claridad en los actos determinantes el motivo, causa o razón del cobro de los periodos «42018/62018», «12019/62019» y «12020/62020», motivo por el cual precisamente se dejó en estado de indefensión al accionante, ya que éste infiere que se tratan de diferencias pendientes de pago; y segundo, el accionante no exhibió en a la presente causa documento alguno a través del cual acreditara el cabal pago del impuesto predial del año 2018 dos mil dieciocho, esto es, el debido cumplimiento de su obligación fiscal.

Entonces, en caso de existir algún incumplimiento del actor en relación con su obligación fiscal, como sería el pago pendiente de diferencias con motivo de la modificación del valor del inmueble, se precisa que la autoridad fiscal sólo podrá exigir al accionante su pago una vez que sean observadas las formalidades legales correspondientes, así como mediante la expresión de los motivos y fundamentos debidos y suficientes que soporten tal decisión.

Ante tal panorama, se estima que en la determinación de impuesto predial combatida no se detallaron pormenorizadamente los razonamientos que justificaran su emisión, con el fin de que el ahora actor tuviera la oportunidad de controvertir correctamente lo asentado en la determinación de crédito fiscal impugnada, dejándolo en completo estado de indefensión; sustenta lo anterior, por analogía y mayoría de razón, la jurisprudencia siguiente:

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

Para que una liquidación, en el rubro de recargos, cumpla con la citada garantía, contenida en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, basta con que la autoridad fiscal invoque los preceptos legales aplicables y exponga detalladamente el procedimiento que siguió para determinar su cuantía, lo que implica que, además de pormenorizar la forma en que llevó a cabo las

operaciones aritméticas aplicables, detalle claramente las fuentes de las que obtuvo los datos necesarios para realizar tales operaciones, esto es, la fecha de los Diarios Oficiales de la Federación y la Ley de Ingresos de la Federación de los que se obtuvieron los índices nacionales de precios al consumidor, así como la tasa de recargos que hubiese aplicado, a fin de que el contribuyente pueda conocer el procedimiento aritmético que siguió la autoridad para obtener el monto de recargos, de modo que constate su exactitud o inexactitud, sin que sea necesario que la autoridad desarrolle las operaciones aritméticas correspondientes, pues éstas podrá elaborarlas el propio afectado en la medida en que dispondrá del procedimiento matemático seguido para su cálculo.»¹⁶

Énfasis añadido.

Resaltado que, el ordinal 137, fracción VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, establece como elemento de validez del acto administrativo, que sea expedido de manera «**debidamente fundada y motivada**».

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

Entonces, a fin de satisfacer el requisito de debida fundamentación y motivación, en los casos en que se determine un crédito fiscal,

¹⁶ Tesis: 2a./J. 52/2011, Novena Época, Registro: 162301, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Abril de 2011, Materia(s): Administrativa, Página: 553

resulta necesario que el ente público realice una determinación del crédito fiscal por escrito, en la cual se dé a conocer al particular que se ubicó en la situación jurídica originaria de dicho crédito, se le hagan de su conocimiento de manera detallada y precisa todos y cada uno de los aspectos que integran el crédito que se le pretende cobrar a fin de que conozca a ciencia cierta el numerario que en cantidad líquida debe pagar; otorgándole así la posibilidad, real y autentica, de controvertir y cuestionar la decisión impuesta¹⁷.

De esa forma, **queda demostrada la causal contenida en el artículo 302, fracciones II y IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato**, consistente en la indebida motivación y fundamentación de la determinación fiscal combatida, al evidenciarse que la autoridad encausada: **(i)** sustentó la liquidación en un valor fiscal obtenido en contravención a lo dispuesto por los ordinales 162, 168 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; y **(ii)** omitió expresar correctamente la explicación y razonamientos que sustentan la determinación del crédito fiscal contenida en el documento impugnado.

Ello, en tajante incumplimiento de los elementos de validez previstos por el ordinal 137, fracción VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

De ese modo, **al prosperar los conceptos de impugnación en estudio, resulta innecesario el análisis del resto de los conceptos**

¹⁷ Al efecto, resulta ilustrativa la tesis que al rubro reza: «FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN.» Novena Época. Registro: 175082. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Mayo de 2006. Materia(s): Común. Tesis: I.4o.A. J/43. Página: 1531

de impugnación aducidos por el accionante¹⁸, ya que de realizarlo cualquiera que fuese el resultado, no variaría el sentido de la presente resolución jurisdiccional.

Además, se destaca que la nulidad del avalúo catastral y de la determinación del crédito fiscal deberá ser **lisa y llana**, toda vez que las mismas derivan del «ejercicio de facultades discrecionales»¹⁹ y, por tanto, no puede constreñirse a la autoridad fiscal a que emita un nuevo acto en sustitución de los calificados de ilegales ni tampoco se le puede impedir esa actuación; ello, pues equivaldría a que este órgano jurisdiccional sustituyera a la autoridad administrativa en la libre apreciación de las circunstancias y oportunidad para actuar que le otorgan los ordenamientos aplicables²⁰.

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:**

- 1) El avalúo catastral con número de orden 4209**, a través del cual se modificó el valor catastral del inmueble con cuenta catastral número *****, y ubicado en ***** de Celaya, Guanajuato; y

¹⁸ Ello, por analogía, concuerda con lo establecido en la siguiente jurisprudencia: **«CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. 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 restantes motivos de inconformidad vertidos en la demanda de garantías.» Octava Época, Registro: 394649, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 1995, Tomo VI, Parte TCC, Materia: Común, Tesis: 693, Página: 466.

¹⁹ Pues ésta puede realizar todos los actos tendentes a constatar la realización de un hecho que modifique la base gravable en materia del impuesto predial municipal y ante la certeza de ello, ordenar la realización del avalúo correspondiente.

²⁰ Sostiene tal aserto, por analogía o similitud, la siguiente jurisprudencia: **«ÓRDENES DE VISITA DOMICILIARIA. LA NULIDAD DECRETADA POR VICIOS FORMALES EN SU EMISIÓN, DEBE SER DECLARADA CON FUNDAMENTO EN LA PARTE FINAL DE LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 239 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.»** Novena Época; Registro: 911244; Instancia: Segunda Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Apéndice 2000; Tomo III, Administrativa, Jurisprudencia SCJN; Materia(s): Fiscal (ADM); Tesis: 311; Página: 330.

2) La determinación de impuesto predial correspondiente a los periodos «42018/62018», «12019/62019» y «12020/62020», así como de sus accesorios legales (gastos de ejecución y donativo cruz roja) y, particularmente, el relativo al concepto de «honorarios catastrales», por el monto de \$*****.*****.

Éste último, por tener la naturaleza de un fruto derivado de un acto viciado de origen.

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

En su demanda, el actor solicita como reconocimiento del derecho y condena a la autoridad demandada, que: **(i)** se respete el valor fiscal de \$*****.***** como base para el cálculo del impuesto predial, toda vez que no se ha realizado modificación alguna a su bien inmueble; y **(ii)** se determine la cantidad correcta a pagar por concepto de impuesto predial atendiendo al aludido valor catastral.

Al respecto, el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, establece que el valor fiscal de los inmuebles, ordinariamente, podrá ser modificado: **1)** por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes; **2)** cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o bien **3)** 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 surtiéndose ninguno de los anteriores supuestos, **el valor fiscal «únicamente» podrá ser modificado por avalúo**, el cual tendrá vigencia por 2 dos años y su aplicación será a partir del bimestre siguiente a la fecha en que éste se notifique al contribuyente; por otra parte, es de resaltarse que **en tanto sea practicado un nuevo avalúo, la base del impuesto predial seguirá siendo la del último valor fiscal registrado del inmueble y, en el caso que nos ocupa, será aquel valor fiscal registrado previo a la emisión de los actos declarados nulos en el presente proceso.**

A mayor abundamiento, se transcribe el contenido del artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato:

«**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.

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.»

Lo resaltado es propio

En la especie y como fue determinado en el Considerando Quinto de este fallo, el accionante acreditó mediante comprobante oficial de pago número *****, correspondiente al impuesto predial del ejercicio fiscal 2016 dos mil dieciséis, que «previo a la emisión de las actuaciones declaradas nulas», **el valor fiscal del inmueble** ubicado en ***** de Celaya, Guanajuato, **correspondía a la cantidad de \$*****.*****.**

Ello, sin que las autoridades demandadas hubieren controvertido legalmente dicha circunstancia en la secuela procesal y, menos aún, demostraron la existencia de algún otro avalúo practicado sobre dicho inmueble.

En consecuencia, 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 \$*****.*****, como valor fiscal del inmueble ubicado en calle ubicado en ***** de Celaya, Guanajuato, 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 \$*****.*****.

Por otra parte y en relación con la condena a la autoridad demandada para que determine la cantidad correcta a pagar por concepto de impuesto predial atendiendo al aludido valor catastral, se precisa que **dicha pretensión resulta inatendible.**

Ello, pues como fue pronunciado en el Considerando Quinto de este fallo, toda vez que las actuaciones declaradas nulas derivan del «ejercicio de facultades discrecionales» que la ley le reserva a la autoridad fiscal y, por tanto, no puede constreñirse a la autoridad a que emita un nuevo acto en sustitución de los calificados de ilegales ni tampoco se le puede impedir esa actuación.

De manera que, la autoridad hacendaria municipal se encuentra habilitada para expedir en su caso otra actuación²¹, en tanto no caduquen sus facultades para determinar o fijar en cantidad liquida la obligación fiscal en tratamiento, con fundamento en el numeral 39 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

En consecuencia, se estima que el menoscabo que soportó el accionante con motivo de la actuación ilegal ha sido reparado y al no advertirse algún otro derecho en cuyo ejercicio se tenga que restablecer al accionante, **se determina que no ha lugar a imponer condena alguna a las autoridades demandadas.**

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:

²¹ Donde atienda al marco normativo aplicable, esto es: (i) fundamente y motive debidamente la determinación del crédito fiscal; y (ii) atienda a cabalidad las formalidades legales del procedimiento, previo a modificar el valor fiscal del inmueble.

RESUELVE

PRIMERO. Esta Primera Sala **es competente** para tramitar y resolver el presente proceso contencioso 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 con número de orden 4209, elaborado el día 22 veintidós de mayo de 2018 dos mil dieciocho, así como la determinación de impuesto predial, 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 consistente en que la autoridad demandada -para efecto de determinar el impuesto predial-, tome en consideración la cantidad de \$*****.*****, como valor fiscal del inmueble ubicado en calle ubicado en *****de Celaya, Guanajuato, de conformidad a lo determinado en el Considerando Sexto de esta resolución jurisdiccional.

QUINTO. No se impone condena alguna a las autoridades demandadas, en términos de lo pronunciado en el Considerando Sexto de esta resolución.

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