León, Guanajuato, a 25 veinticinco de mayo del año 2016 dos mil dieciséis. .

**V I S T O** para resolver el expediente número **261/2013-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta…, en contra del **TESORERO MUNICIPAL** y de la **DIRECTORA GENERAL DE IMPUESTOS MOBILIARIOS Y CATASTRO**, ambos del Municipio de León, Guanajuato; y, por ser este el momento procesal oportuno se resuelve, conforme a los siguientes resultandos y subsecuentes considerandos: . . . . . . . . . . .

**C O N S I D E R A N D O:**

**TERCERO.-** Que la parte actora impugna la modificación del valor fiscal y la modificación de la tasa aplicable …; y, la existencia de los actos impugnados se encuentra acredita en autos de esta causa, la del primer acto con el Estado de Cuenta Predial, … y con el reconocimiento que hace la autoridad de esta probanza al ofrecerla como prueba de su parte y la del segundo acto se acredita con el recibo oficial de pago …, adminiculado con el referido Estado de Cuenta Predial y con el reconocimiento de la aplicación de la tasa señalada en la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del año 2012 dos mil doce. .

**CUARTO.-** Que por tratarse de cuestiones de orden público, previamente al estudio del fondo, el Juzgador de oficio o a instancia de parte debe proceder al análisis de las causales de sobreseimiento previstas en el artículo 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En la especie, la … autorizada de las autoridades demandadas mediante la promoción presentada …, conforme a lo estipulado por el artículo 262, fracción IV, del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa [transcribe lo conducente], solicita que se decrete el sobreseimiento del proceso, toda vez que se ha modificado la situación jurídica del crédito impugnado, por haberse dejado sin efectos el avalúo impugnado,… . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Causal de sobreseimiento que **NO SE CONFIGURA**, en mérito de las siguientes razones lógicas y jurídicas: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En el escrito de demanda se expresó como actos impugnados, la modificación del valor fiscal y la de la tasa aplicable … . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En el sumario obra el oficio …, suscrito por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, a través del cual se informa a la representante legal del ciudadano …, que se dejó sin efectos el avalúo de regularización que fijó el nuevo valor fiscal …, al inmueble que nos ocupa, prevaleciendo como valor fiscal la cantidad … y la tasa de 1.42% uno punto cuarenta y dos por ciento. Ahora bien, sobre el particular cabe precisar que dejar sin efectos el avalúo del inmueble, desde el punto de vista meramente jurídico constituye la revocación del avalúo que arroja el nuevo valor fiscal del inmueble; sin embargo, a dicho oficio no se adjuntó el acuerdo administrativo mediante el cual se dejó sin efectos el referido avalúo que actualiza el valor fiscal que constituye la base del impuesto predial, por tanto, en el sumario no se encuentra acreditada la revocación formal del aludido avalúo, pues su extinción debe realizarse de manera expresa y demostrarse ante el juez de los autos, lo que no acontece en

la especie. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En consecuencia, en la especie no se satisfizo la pretensión de la parte actora, por lo que no se sobresee el proceso y en los siguientes considerandos se abordara el estudio de los conceptos de agravio expresado en la demanda. . . . . . . . . . . . . . . .

**QUINTO.-** Que en el segundo concepto de impugnación de la demanda la parte actora alega que se vulneran en perjuicio de su representada las garantías de legalidad y seguridad jurídica tuteladas por el artículo 16 Constitucional, en el que tiene su apoyo el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato [los transcribe en lo conducente]; y, para la realización del avalúo que se consigna en el estado de cuenta, se debió haber efectuado mediante una orden de inspección y nunca se le hizo de su conocimiento, violándose con ello los preceptos señalados como infringidos; en el segundo concepto de impugnación de la demanda la parte actora alega en lo esencial que no existe orden de valuación ni se levantó el acta circunstanciada como lo prevén los artículos 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, lo que vicia de ilegalidad el acto de molestia. En tanto, que las autoridades en la contestación de demanda aducen que estos agravios son inoportunos, ya que se dejó sin efectos el avalúo quedando como valor fiscal el anterior al impugnado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Son **FUNDADOS** estos conceptos de impugnación, en atención a las siguientes consideraciones: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En principio, se impone señalar que estos conceptos de impugnación se analizan de manera conjunta, en virtud de que la argumentación se expresa en el mismo sentido. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En segundo lugar es importante señalar que no le asiste la razón a la autoridad demandada, pues como quedó apuntado en el considerando que antecede, en el sumario no se encuentra acreditada la revocación formal del referido avalúo. . .

De igual manera, cabe destacar que en el sumario se encuentra acreditada la

modificación del valor fiscal, toda vez que en el recibo oficial de pago …, se expresa que el inmueble que nos ocupa, tenía un valor fiscal … y en el estado de cuenta predial …, se indica que tiene un valor fiscal …, indicándose como fecha del último avalúo el …. El aludido recibo merece valor probatorio, de acuerdo a lo señalado por los artículos 117 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en virtud de que obra en copia certificada por el Notario Púbico … de este Partido Judicial, así mismo, al aludido estado de cuenta predial, de acuerdo a los estipulado por los artículos 117 y 128 fracción II, del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, se le concede valor probatorio, en razón de que, por una parte, fue impreso de la página [www.leon.gob.mx](http://www.leon.gob.mx), del portal denominado *“pago net”*, por ende, es una impresión del formato publicado en dicho portal, por la autoridad fiscal Municipal, de esta manera, es un medio de prueba confiable por el método en que se generó, por otra parte, la probanza fue exhibida por la parte actora y reconocida por las autoridades demandadas al producir sus respectivas contestaciones, al ofrecerlo como prueba de su parte sin exhibirlo, por obrar en autos y al admitírseles en el sumario como tales, de esta manera, se tienen como ciertos los datos asentados en dicha probanza, ya que al ofrecer, exhibir y aceptarse por las partes de este proceso, tienen valor probatorio. . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, de las constancias que integran el sumario, se advierte que le asiste la razón a la parte actora, ello es así porque, en la especie, resulta evidente que previamente a la modificación del valor fiscal …, no se respetaron las formalidades esenciales del procedimiento de valuación, entre otras, la exigida por el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, toda vez que el Tesorero Municipal omitió aportar al sumario la orden de valuación, vulnerándose en perjuicio de la parte actora dicho numeral y la formalidad prevista en el artículo 177 de la misma Ley, porque omitió exhibir la visita física al inmueble objeto de la valuación, realizada por parte del perito, quebrantándose este precepto legal; y en consecuencia, es cierto que no existe ese mandamiento escrito, ni la visita al inmueble. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De esta manera y abundando en el razonamiento anterior, cabe precisar que el procedimiento de valuación genera derechos y obligaciones, por lo que la parte actora tiene el derecho de recibir los actos señalados en supralíneas; así tenemos que, el avalúo que arroja la base gravable del impuesto predial que constituye el valor fiscal del inmueble, es un acto que debe estar precedido de una orden de valuación, de la designación del perito y de una visita física al inmueble materia de la valuación, pues constituyen las formalidades previstas en los artículos 176 y 177 de la citada Ley de Hacienda para los Municipios, en consecuencia, la ausencia de estos actos, origina la ilegalidad del avalúo fiscal, … y por consiguiente la ilegalidad de la modificación del valor fiscal que constituye la base gravable; pues, en efecto, el avalúo como acto fiscal no reúne el elemento de validez establecido en el artículo 137, fracción VIII, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, elementos que deben satisfacer los actos administrativos, estos últimos entendidos en su acepción amplia, por ello, no existe impedimento para concluir que los actos emitidos por las autoridades fiscales quedan incluidos en los actos administrativos; de esta forma, de acuerdo a lo señalado por la fracción VIII del referido artículo 137, el Tesorero Municipal para emitir el avalúo que origina la modificación del valor fijado … al inmueble que nos ocupa, esta constreñido a satisfacer las formalidades del procedimiento de valuación establecidas en los artículos 176 y 177 de la pluricitada Ley de Hacienda para los Municipios, formulismos que se incumplieron por parte del Tesorero Municipal, al haber omitido la emisión de la orden de valuación y al no ordenar la diligencia de la visita física al inmueble, por consiguiente, estos vicios del procedimiento de valuación también traen consigo la ilegalidad de la modificación del valor, y esta a su vez, origina la ilegalidad del cobro del crédito fiscal por impuesto predial para el año 2011 dos mil once, año 2012 dos mil doce y 2013 dos mil trece, en virtud de que proviene de un acto viciado de origen como lo es el avalúo que produce la modificación del valor fiscal que constituye la base del impuesto predial, por lo que procedente es declarar la nulidad, para el efecto de emitir un nuevo acto, fundado y motivado, tomando como base del tributo, el valor fiscal anterior al anulado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Sobre al particular se precisa que en el 2011 dos mil once y 2013 dos mil trece, se procederá conforme a las disposiciones de la Ley de Ingresos para el Municipios de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal que corresponda; mientras que para el año 2012 dos mil doce, se deberá proceder en los términos indicados en párrafos más adelante. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**SEXTO.-** Que la parte actora enel cuarto concepto de impugnación de la demanda alega en lo esencial que la tarifa progresiva aplicada a su terreno es ilegal, pues da un trato desigual a situaciones iguales, ya que de acuerdo a las tarifas de los artículos 5 y 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, al mismo hecho imponible se establece diferente determinación del impuesto, en base a lo siguiente: El valor del inmueble se obtiene aplicando el siguiente procedimiento: para llegar al valor del inmueble objeto del tributo, se tiene que separar entre el valor del predio y el valor de construcción, elementos que se obtienen en forma independiente, pero al final se suman para llegar al valor del inmueble; valor del predio + valor de construcción = valor fiscal del inmueble; el primer párrafo del artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, señala que el impuesto se determinará aplicando a la base del impuesto, la tasa que establezca anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado, según el supuesto en el que se ubique el predio, es decir, la fecha en que se haya fijado el valor fiscal de la propiedad y la cualidad del predio, que puede ser urbano, suburbano o rústico acorde a lo establecido por los artículos 5 y 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del año 2012 dos mil doce; la aplicación de las tablas contenidas en el artículo 5, fracciones I, II y III, de la misma Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, opera de la siguiente forma: a).- En el caso de predios urbanos y suburbanos con edificaciones, al valor fiscal del predio se le aplica el porcentaje que señala cada fracción; b).- En el caso de predios urbanos y suburbanos sin modificaciones, se aplican los porcentajes que señala cada tabla, dependiendo de la fecha en que se determinó o modificó el valor de los inmuebles, realizando el siguiente procedimiento: 1.- El valor fiscal del predio se divide entre el número de metros cuadrados que conforman la superficie total, la cual arroja el valor de cada metro cuadrado de terreno; 2.- De la superficie total del predio se toman primero 1000 metros cuadrados, que se multiplican por el valor del metro cuadrado del terreno y al resultado se le aplica el 0.439% [transcribe la tabla]; las cantidades resultantes de cada una de las operaciones aritméticas, son sumadas y el resultado es la cuota anual del impuesto predial a pagar; en el caso de la fracción III del precepto legal invocado, resulta el mismo procedimiento únicamente aplicando los porcentajes que precisa la tabla de esta fracción en específico; c).- en el caso de predio rustico, al valor fiscal se aplica el porcentaje que señala cada fracción, dependiendo de la fecha en que se determinó o modificó el valor de los inmuebles (fracción I, 0.4165; fracción II, 0.146% y fracción III, 661%); que se advierte la estrecha vinculación que existe entre las tablas de valores unitarios del suelo o de construcción y la base del impuesto predial consistente en el valor fiscal del inmueble, ya que esta última se obtiene mediante la aplicación de los valores contenidos en las tablas referidas, de ahí que estas últimas forman parte integrante de la base gravable, deben respetar los principios constitucionales que rigen las contribuciones; que el impuesto predial grava la propiedad o posesión del suelo y las construcciones que tenga éste, refleja la base gravable, una cuantificación numérica que es expresión de la capacidad contributiva de los sujetos pasivos de la norma, y que se aprecia atendiendo a las características del bien inmueble de que se trate; que se establecieron diversas tasas conforme a las cuales se causa y liquida el impuesto predial durante el año, al establecer esas tasas se consideró que los inmuebles se clasifican en tres categorías, los urbanos, sub urbanos y rústicos, y dentro de los inmuebles sub urbanos tomó en cuenta sí tenían o no edificaciones, estableciendo para cada supuesto en particular una tasa de la cual es mayor la tasa para los inmuebles que no tienen edificaciones que para los que si las tienen, con lo cual se violan los principios de equidad y proporcionalidad tributaria, y solicita le sea aplicada la tasa más baja de 0.234% punto doscientos treinta y cuatro por ciento. Por su parte, la autoridad en la contestación de demanda aduce en lo toral que este agravio resulta ineficaz, toda vez que la tasa se aplica en razón a la señalada en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2013 dos mil trece, en lo que corresponde a ése año, ya que en lo que respecta a los ejercicios fiscales 2011 dos mil once y 2012 dos mil doce, ya que se aplica la Ley correspondiente a esos años, pues la actora confiesa haber sido omisa en realizar los pagos en dichos años.. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Es **FUNDADO** este concepto de impugnación, en atención a las siguientes consideraciones: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

El artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos, establece: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

“*Artículo 31. Son Obligaciones de los mexicanos:*

*I a III.- ...*

*“IV.- Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.”. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

Esta fracción contempla la obligación de los mexicanos de contribuir al gasto

público en el ámbito de Gobierno Federal, como del Distrito Federal, Estatal o Municipal en que residan, de manera proporcional y equitativa conforme a lo establecido en las leyes aplicables y contempla derechos humanos en materia tributaria, como son: a).- Toda contribución debe estar expresamente prevista en la

Ley; y, b).- Las contribuciones deben ser proporcionales y equitativas. . . . . . . . . . *. .*

En ese sentido, sobre el particular cabe precisar que esta fracción contempla los principios Constitucionales de equidad y proporcionalidad tributaria. La Suprema de Justicia de la Nación ha establecido que el principio de equidad tributaria radica, esencialmente, *en la igualdad ante la misma Ley de todos los sujetos pasivos de un mismo tributo, los que en tales condiciones deben recibir un trato idéntico, es decir, que los contribuyentes de un mismo impuesto deben guardar una situación de igualdad frente a la norma que lo crea y regula;* y, que el principio de proporcionalidad tributaria radica, medularmente, *en que los sujetos pasivos deben contribuir a los gastos públicos en función a su respectiva capacidad económica, debiendo portar una parte justa y adecuada de sus ingresos, utilidades o rendimientos*. . . . . . . . . . . .

Precisado lo anterior, cabe mencionar que la estructura normativa que regula la integración de los elementos del impuesto predial, se encuentra en el artículo 115, fracción IV, Constitucional, y a su vez, se hayan regulados en forma específica en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en sus artículos del 161 al 178, ya que estos contemplan lo relativo al sujeto pasivo, al objeto, la forma de hacer la valuación de la base, la cuota, la forma y fecha de pago, quien lo cubre, las consecuencias para los incumplidos y los medios ordinarios de defensa, mientras que la tarifa se contempla en la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del Año que corresponda; al respecto, se menciona que para efectos de este fallo, de manera previa a la tasa, sólo se abordará en específico el objeto, el sujeto pasivo, la base, la forma y fecha de pago. . . . . . . . .

En ese sentido, conforme a lo señalado por el citado artículo 161, acápite primero, son sujetos pasivos directos del impuesto predial las personas físicas o morales que sean propietarias o poseedoras de inmuebles por cualquier título y tiene por objeto gravar directamente la propiedad o la posesión de bienes inmuebles, en otras palabras, grava la riqueza manifestada por la posesión o propiedad del suelo, así como las construcciones pegadas a él, por ello, se considera un tributo de naturaleza “real”; pues, el objeto del impuesto de manera general es la situación que la Ley señala como hecho generador del crédito fiscal y éste se establece en ese numeral, ya que en lo conducente dispone: *“Artículo 161.- Están obligados al pago de este impuesto las personas físicas o morales que sean propietarias o poseedoras de inmuebles por cualquier título. …”. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

El artículo 162, fracciones I, II y IV de la citada Ley de Hacienda, establece que la base gravable del impuesto predial se constituye por el valor fiscal del inmueble y se fija por: el valor manifestado por los contribuyentes de su inmueble, aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones; y, por avalúo realizado, previa visita física al inmueble, por peritos autorizados por la Tesorería Municipal o usando medios o técnicas fotogramétricas; numeral que en lo conducente dispone: *“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.. (Fracción derogada); IV.- Por avalúo realizado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal, usando medios o técnicas fotogramétricas.”. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

El citado artículo 164, primer párrafo, en cuanto a la tasa del impuesto predial expresamente dispone que se establecerá en forma anual por la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato; numeral que en lo conducente dispone: *“Artículo 164.- El Impuesto Predial, se determinará y liquidará de acuerdo con las tasas que establezca anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Guanajuato. …”*. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

El citado artículo 165, primer párrafo, establece que el impuesto deberá cubrirse de manera anual, en forma anticipada, en una sola exhibición durante el primer bimestre <enero-febrero> del año, para obtener el beneficio del descuento del 10% diez por ciento, conforme al artículo 45 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del Año 2012 dos mil doce, o bien, por bimestre dentro del primer mes que corresponda, a elección del contribuyente, con excepción de las cuotas mínimas, las que deberán pagarse por anualidad en el primer bimestre; numeral que dispone: *“Artículo 165.- Este impuesto deberá cubrirse por anualidad en una sola exhibición durante el primer bimestre del año, o bien por bimestre dentro del primer mes que corresponda, a elección del contribuyente, hecha excepción de las cuotas mínimas a que se refiere la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado, las cuales deberán cubrirse por anualidad durante el primer bimestre.”. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

Así las cosas y partiendo de las premisas de que el impuesto predial grava la propiedad o posesión de los inmuebles ubicados en el Municipio, que su base gravable la constituye el valor fiscal de los inmuebles y que la tasa para determinar y liquidar dicha contribución sobre la propiedad inmobiliaria se fija en forma anual por la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del Año que corresponda. . . *. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

De esta manera, tenemos que en el artículo 5 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del Año 2012 dos mil doce, se contempla lo relativo a la tasa de esta contribución, el que dispone: . . . . . . . . . . .

*“Artículo 5.- El impuesto predial se causará atendiendo a los lineamientos establecidos en las disposiciones de la Ley en relación a este impuesto, mismo que se determinará y liquidará anualmente conforme a las siguientes:*

***T A S A S***

*I.- Los inmuebles cuyo valor se determinó o modificó a partir del 1 de enero de 2003 y hasta el 31 de diciembre de 2011 y a los que se les determine o modifique a partir de la entrada en vigor del presente Ordenamiento:*

*a).- Urbanos y suburbanos con edificaciones 0.234%*

*b).-**Urbanos y suburbanos sin edificaciones:*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS | | T A S A S | | | | | | |
| LÍMITE INFERIOR | LÍMITE SUPERIOR |  |  |  |  |  |  |  |
| 0.01 | 1,000.00 | 0.439% |  |  |  |  |  |  |
| 1,000.01 | 3,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  |  |  |  |  |
| 0.439% | 0.460% |  |  |  |  |  |
| 3,000.01 | 5,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  |  |  |  |
| 0.439% | 0.460% | 0.481% |  |  |  |  |
| 5,000.01 | 7,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | DE 3,000.00 A 5,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  |  |  |
| 0.439% | 0.460% | 0.481% | 0.501% |  |  |  |
| 7,000.01 | 9,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | DE 3,000.00 A 5,000.00 | DE 5,000.00 A 7,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  |  |
| 0.439% | 0.460% | 0.481% | 0.501% | 0.650% |  |  |
| 9,000.01 | 11,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | DE 3,000.00 A 5,000.00 | DE 5,000.00 A 7,000.00 | DE 7,000.00 A 9,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  |
| 0.439% | 0.460% | 0.481% | 0.501% | 0.650% | 0.800% |  |
| 11,000.01 | 11,000.01  EN ADELANTE | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | DE 3,000.00 A 5,000.00 | DE 5,000.00 A 7,000.00 | DE 7,000.00 A 9,000.00 | DE 9,000.00 A 11,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |
| 0.439% | 0.460% | 0.481% | 0.501% | 0.650% | 0.800% | 1% |

*c).-**Rústicos 0.0416%*

*II.- Los inmuebles cuyo valor se determinó o modificó a partir del 1 de enero y hasta el 31 de diciembre de 2002:*

*a).- Urbanos y suburbanos con edificaciones: 0.217%*

*b).-**Urbanos y suburbanos sin edificaciones:*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS** | | T A S A S | | | | | | | |
| **LÍMITE INFERIOR** | **LÍMITE SUPERIOR** |  |  |  | |  | |  | |  |  |
| 0.01 | 1,000.00 | 0.439% |  |  | |  | |  | |  |  |
| 1,000.01 | 3,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  | |  | |  | |  |  |
| 3,000.01 | 5,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  |  |  | |  |
| 0.439% | 0.460% | 0.481% |  |  |  | |  |
| 5,000.01 | 7,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | DE 3,000.00 A 5,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  |  | |  |
| 0.439% | 0.460% | 0.481% | 0.501% |  |  | |  |
| 7,000.01 | 9,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | DE 3,000.00 A 5,000.00 | DE 5,000.00 A 7,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  | |  |
| 0.439% | 0.460% | 0.481% | 0.501% | 0.650% |  | |  |
| 9,000.01 | 11,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | DE 3,000.00 A 5,000.00 | DE 5,000.00 A 7,000.00 | DE 7,000.00 A 9,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR | |  |
| 0.439% | 0.460% | 0.481% | 0.501% | 0.650% | 0.800% | |  |
| 11,000.01 | 11,000.01  EN  ADELANTE | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | DE 3,000.00 A 5,000.00 | DE 5,000.00 A 7,000.00 | DE 7,000.00 A 9,000.00 | DE 9,000.00 A 11,000.00 | | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |
| 0.439% | 0.460% | 0.481% | 0.501% | 0.650% | 0.800% | | 1% |

*c).- Rústicos 0.0416%*

*III.- Los inmuebles a los cuales se les determinó o modificó el valor a partir del 1 de enero de 1993 y hasta el 31 de diciembre de 2001:*

***a)*** *Urbanos y suburbanos con edificaciones 0.881%*

***b)*** *Urbanos y suburbanos sin edificaciones:*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS** | | **T A S A S** | | | | | | | | |
| **LÍMITE INFERIOR** | **LÍMITE SUPERIOR** |  |  |  | | |  |  |  |  |
| 0.01 | 1,000.00 | 1.75% |  |  | | |  |  |  |  |
| 1,000.01 | 3,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  | | |  |  |  |  |
| 1.75% | 1.84% |  | | |  |  |  |  |
| 3,000.01 | 5,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  |  |  | | |  |
| 1.75% | 1.84% | 1.92% |  |  |  | | |  |
| 5,000.01 | 7,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | DE 3,000.00 A 5,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  |  | | |  |
| 1.75% | 1.84% | 1.92% | 1.99% |  |  | | |  |
| 7,000.01 | 9,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | DE 3,000.00 A 5,000.00 | DE 5,000.00 A 7,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |  | | |  |
| 1.75% | 1.84% | 1.92% | 1.99% | 2.07% |  | | |  |
| 9,000.01 | 11,000.00 | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | DE 3,000.00 A 5,000.00 | DE 5,000.00 A 7,000.00 | DE 7,000.00 A 9,000.00 | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR | | |  |
| 1.75% | 1.84% | 1.92% | 1.99% | 2.07% | 2.14% | | |  |
| 11,000.01 | 11,000.01 EN  ADELANTE | HASTA 1,000.00 m2 | DE 1,000.00 A 3,000.00 | DE 3,000.00 A 5,000.00 | DE 5,000.00 A 7,000.00 | DE 7,000.00 A 9,000.00 | DE 9,000.00 A 11,000.00 | | | POR EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |
| 1.75% | 1.84% | 1.92% | 1.99% | 2.07% | 2.14% | | | 2.20% |

*La tabla de tasas progresivas de este inciso, así como las contenidas en los incisos b) de las fracciones I y II de este artículo se aplicarán a aquellos inmuebles que tengan menos del 5% en metros de construcción respecto de la superficie total del terreno.*

*Para la aplicación de la tabla de tasas progresivas a que se refiere este inciso, así como las contenidas en los incisos b) de las fracciones I y II de este artículo, el valor del metro cuadrado del terreno se obtendrá dividiendo el valor total del predio entre el número de metros cuadrados del mismo.*

***c)*** *Rústicos 0.661%”*

Analizando este precepto legal, se colige que el legislador local contempla tasas anuales aplicables a la base del impuesto predial de acuerdo al tipo de los inmuebles, bajo las siguientes hipótesis de causación: *. . . . . . . . .* . . . . . . . . . . . . . . .

1.- La fracción I de este artículo, contempla las siguientes hipótesis de causación:. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

a).- Los inmuebles urbanos y suburbanos *con* edificaciones, cuyo valor se determinó o modificó a partir del 1° primero de enero de 2003 dos mil tres, hasta el 31 de diciembre de 2011 dos mil once y a partir de la entrada en vigor del presente Ordenamiento, conforme al inciso a) de esta fracción, la tasa anual será de 0.234%;*.*

b).- Urbanos y suburbanos *sin* edificaciones, cuyo valor se determinó o modificó a partir del 1° primero de enero de 2003 dos mil tres, hasta el 31 treinta y uno de diciembre de 2011 dos mil once y a partir de la entrada en vigor del presente Ordenamiento, la tasa anual será progresiva, conforme a la tabla señalada en el inciso b) de esta fracción I;. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

c).- Los predios Rústicos, conforme al inciso c) de esta fracción I, tributaran a

la tasa anual de 0.0416%. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

2.- La fracción II de este artículo, contempla las siguientes hipótesis de

causación:. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

a).- Los inmuebles urbanos y suburbanos *con* edificaciones, cuyo valor se determinó o modificó a partir del 1° primero de enero y hasta el 31 treinta y uno de diciembre de 2002 dos mil dos, conforme al inciso a) de esta fracción, la tasa anual será de 0.217%;. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

b).- Los inmuebles urbanos y suburbanos *sin* edificaciones, cuyo valor se determinó o modificó a partir del 1° primero de enero y hasta el 31 treinta y uno de diciembre de 2002 dos mil dos, la tasa anual será progresiva, conforme a la tabla señalada en el inciso b) de esta fracción II; . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

c).- Los predios Rústicos, conforme al inciso c) de esta fracción II, tributaran a la tasa anual de 0.0416%. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

3.- La fracción III de este artículo, contempla las siguientes hipótesis de causación: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

a).- Los inmuebles urbanos y suburbanos *con*  edificaciones, cuyo valor se

determinó o modificó a partir del 1° primero de enero de 1993 mil novecientos noventa y tres y hasta el 31 treinta y uno de diciembre de 2001 dos mil uno, conforme al inciso a) de esta fracción, la tasa anual será de 0.881%. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

b).- Los inmuebles urbanos y suburbanos *sin* edificaciones, cuyo valor se determinó o modificó a partir del 1° primero de enero de 1993 mil novecientos noventa y tres y hasta el 31 treinta y uno de diciembre de 2001 dos mil uno, la tasa anual será progresiva, conforme a la tabla señalada en el inciso b) de esta fracción III; . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

c).- Los predios Rústicos, conforme al inciso c) de esta fracción III, tributaran a la tasa anual de 0.661%. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Como se aprecia en los diversos incisos de las tres fracciones, el legislador local hace una clasificación de los inmuebles en distintas categorías, distinguiendo los predios urbanos y suburbanos *con* edificaciones, los prediosurbanos y suburbanos *sin* edificaciones y los predios rústicos, estableciendo para cada supuesto una diferente tasa. Siendo el caso que en el incisos b) de las fracciones I, II y III fija tasas progresivas y más altas para los inmuebles urbanos y suburbanos que no tienen construcciones, atendiendo a la fecha de determinación o modificación del valor del inmueble; además, se precisa que las tasas progresivas señaladas en los incisos b) de las tres fracciones, se aplicarán a todo aquel inmueble que tengan una superficie de construcción menor al 5% de la superficie total del terreno, ubicado en la zona urbana o suburbana. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En ese tenor, cabe destacar que el objeto del impuesto predial es gravar la propiedad o posesión de los inmuebles por parte de los particulares -personas físicas y morales-, con la finalidad de obtener una utilidad pública sobre los referidos derechos, sobre los predios urbanos y suburbanos ubicados en la adscripción territorial de esta Municipalidad; sin embargo, es el caso que la norma jurídica que nos ocupa, origina la aplicación de tasas progresivas más altas para los propietarios o poseedores de inmuebles sin construcciones o que no rebasen el 5% cinco por ciento de la superficie total del terreno, frente a los propietarios o poseedores de predios con construcciones, entendiéndose por éstos aquellos inmuebles con construcciones que rebasen ese 5% cinco por ciento. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De ese modo, resulta evidente que los propietarios o poseedores de predios con o sin construcciones -sujetos pasivos del impuesto predial-, forman una misma categoría de contribuyentes, en tal virtud deben encontrarse en una situación de igualdad frente a la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del Año 2012 dos mil doce, pues el hecho imponible en ambas hipótesis de causación es el mismo, esto es, la propiedad o posesión de un terreno, por lo que no existe justificación para que los causantes cuyos inmuebles sin construcciones cubran una tasa progresiva y mayor de la que le correspondería tributar si su terreno tuviera construcciones o para aquellos que no hubieren determinado o modificado el valor de su predio si ello hubiere acontecido entre el 1° primero de enero y hasta el 31 treinta y uno de diciembre del año 2012 dos mil doce, en los términos exigidos por los incisos b) de las tres fracciones del artículo 5 referido.

Siendo lo anterior así, es el caso que en la especie la autoridad demandada prescribe que la situación del inmueble registrado bajo la cuenta predial …, encuadra en el supuesto previsto en el inciso b) de la fracción III del artículo 5 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del Año 2012 dos mil doce, toda vez que de autos del sumario, se desprende que se fija la tasa del 1.42% uno punto cuarenta y dos por ciento, por tratarse de un terreno sin construcciones, para determinar y liquidar el impuesto predial, hecho que se encuentra acreditado con el estado de cuenta impreso …, el que merece valor probatorio por las razones expuesta en supralíneas y con el Oficio …, documental pública que de acuerdo a lo estipulado por los artículos 117 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, merece pleno valor probatorio, en razón de que se encuentra suscrito por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, ya que se advierte que se aplicará la tasa del 1.42% uno punto cuarenta y dos por ciento. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En tales condiciones, sobre el particular se destaca que la autoridad le impone a la parte actora como propietaria de los predios urbanos sin edificaciones, la obligación de pagar una tasa mayor a la que pagan los propietarios de inmuebles que están edificados, aun cuando se trata del mismo hecho imponible y se encuentra en la misma categoría que estos últimos contribuyentes, por lo que los sujetos pasivos del tributo en ambos supuestos se encuentran en una situación de igualdad frente a la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del Año 2012 dos mil doce; pero, a pesar de ello, el legislador local les otorga un trato desigual, por el sólo hecho de que el predio de la parte impetrante tiene construcciones, sin que exista una razón legal que justifique esta desigualdad. . . . . .

Ahora bien, en el caso que se resuelve, se sostiene que no se justifica la desigualdad, ya que de acuerdo a lo estipulado por el artículo 170 de la pluricitada Ley de Hacienda, por bien inmueble se entiende al terreno, a las construcciones de cualquier tipo o al terreno y construcciones comprendidos dentro de un perímetro cercado por linderos definidos; de esta forma, el inmueble se compone de dos elementos el suelo y las construcciones, a su vez, el artículo 174, acápite tercero, de la misma Ley, establece que la valuación de los inmuebles se hará separadamente para el terreno y para las construcciones, aplicando los valores unitarios que para cada elemento establece anualmente la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del Año que corresponda, así tenemos que si el valor fiscal del suelo y el de las construcciones se fija por separado, por ello, no existe justificación para gravar con una tasa menor a predios urbanos y suburbanos que tienen edificaciones y para gravar con una tasa mayor para los predios urbanos y suburbanos que no tienen edificaciones; es por lo que, en esas condiciones, los propietarios o poseedores de predios urbanos y suburbanos edificados o sin edificar, se encuentra en la misma situación jurídica. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De lo expuesto se sigue, que el artículo 5, fracción III, inciso b), de la pluricitada Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, por un lado, transgrede el principio de equidad tributaria contemplado en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que sin causa justificada establece una distinción en cuanto a la tasa gravable del impuesto predial para los predios urbanos y suburbanos sin construcción o que tengan construcciones menores del 5% cinco por ciento de la totalidad del terreno, ubicados en el Municipio de León, Guanajuato, sólo tomando como referencia la característica de que se trate de terrenos baldíos y que el causante no hubiere modificado o determinado el valor del inmueble a partir de la entrada en vigor de la norma jurídica que nos ocupa, cubra una tasa mayor de la que le correspondía si el valor de su inmueble hubiera sido modificado o determinado en el periodo enunciado, pues el impuesto predial se causa atendiendo a las características de los predios y no por la fecha en que se actualizó su valor fiscal; lo antepuesto no se justifica, porque el legislador local no toma en cuenta lo siguiente: a) que este impuesto tiene por objeto gravar la propiedad o la posesión de los inmuebles urbanos, suburbanos y rústicos para obtener una utilidad pública de acuerdo a su capacidad económica; b) que los sujetos pasivos del tributo son los propietarios o poseedores de inmuebles urbanos y suburbanos que se encuentran en supuestos de causación semejantes; y, c) que la tasa de esta contribución se debe establecer por las características de los predios y no por la fecha en la que se modificó su valor fiscal que constituye la base gravable del impuesto; por tanto, resulta evidente que el legislador en la norma jurídica les da un trato desigual, en razón de que en la especie los contribuyentes en el inciso b) de la fracción III del artículo 5 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del Año 2012 dos mil doce, no guardan una situación igual frente a los contribuyentes observados en el inciso a) de la fracción I del mismos artículo 5, ya que el inciso b) de la fracción III, de esta norma jurídica establece tasas gravables progresivas -mayores- del impuesto predial de terrenos sin construcción, pues esta fracción es la que aplica la autoridad demandada al señalar que resulta aplicable la tasa de 1.42% uno punto cuarenta y dos por ciento, para la determinación y liquidación del crédito fiscal a cargo de la parte actora. . . . . . . . . . .

Por otra parte, también se transgrede el principio de proporcionalidad previsto en el mismo artículo 31, fracción IV, Constitucional, ya que el inciso b) de la fracción III del artículo 5 referido, fija tasas progresivas para predios urbanos y suburbanos sin edificaciones o que tengan construcciones menores del 5% cinco por ciento de la totalidad de los terrenos, omitiendo atender a la real capacidad económica o contributiva de los sujetos obligados de este tributo, pues el legislador local al momento de emitir la norma jurídica que nos ocupa, no justifica el por qué los propietarios o poseedores de inmuebles urbanos y suburbanos con edificaciones revelan menor capacidad contributiva que aquellos propietarios o poseedores de inmuebles urbanos y suburbanos baldíos o que cuentan con edificaciones menores al 5% cinco por ciento de la totalidad de los predios. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por todo lo anterior, las tasas progresivas contempladas en el inciso b) de la fracción III del artículo 5 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del Año 2012 dos mil doce, viola en perjuicio de la parte actora los principios de equidad y proporcionalidad de tributaria previstos en el artículo 31, fracción IV, Constitucional, al diferenciar a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles urbanos y suburbanos que tengan construcción en relación con los propietarios o poseedores de los inmuebles urbanos y suburbanos baldíos o que cuentan con edificaciones menores al 5% cinco por ciento de la totalidad de los predios y por la fecha en la que se modificó su valor fiscal, al fijar a la primera categoría una tasa menor y a la segunda categoría una tasa mayor, en ambos casos para la determinación del impuesto predial, a pesar de que los contribuyentes se encuentran en una situación de igualdad frente a los contribuyentes contemplados en el inciso a) de la fracción III del artículo 5 de la multialudido Ley de Ingresos, lo cierto es que el legislador local a supuestos de causación semejantes les da un trato desigual, es decir, les da un trato distinto a los mismos sujetos pasivos del impuesto predial, sin que exista justificación; lo anterior es así, en razón de que se grava a los predios de la misma superficie, ya sean los contiguos, los ubicados en la misma cuadra y colonia, con tasas progresivas distintas y que por el sólo hecho de que unos tengan construcciones paguen una tasa menor de impuesto predial y los que no cuenten con edificaciones paguen una tasa mayor por dicha contribución, lo cual es notoriamente inequitativo y desproporcional, al atenderse a cuestiones ajenas y no a las características particulares de los predios de donde emana la carga tributaria. *En este aspecto, resulta ilustrativo como criterio orientador, la jurisprudencia por contradicción de tesis 2ª./J. 109/2007, sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la É*poca: Novena Época; Registro: 172170; Instancia: Segunda Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXV, Junio de 2007; Materia(s): Constitucional, Administrativa; Tesis: 2a./J. 109/2007; visible en la Página: 336; *bajo el siguiente rubro: “PREDIAL. EL ARTICULO 8o, FRACCIÓN I, INCISOS A) Y C), DE LAS LEYES DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, PARA LOS EJERCICIOS FISCALES DE 2005 Y 2006, TRANSGREDE LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD. El citado precepto al establecer que el impuesto predial se pagara, respecto de predios urbanos y suburbanos baldíos, a una tasa del veinte al millar anual sobre el valor catastral determinado (inciso a), y en relación con los predios urbanos y suburbanos edificados, a una tasa del doce al millar anual sobre el valor catastral determinado (inciso c), transgrede los principios de proporcionalidad y equidad tributaria contenidos en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues no obstante que los contribuyentes tienen las mismas características objetivas (ser propietarios o poseedores de predios urbanos o suburbanos) y realizan un mismo hecho generador del gravamen (propiedad o tenencia de un predio urbano o suburbano), lo que hace que constituyan una misma categoría, el legislador local les otorga un tratamiento desigual por el solo hecho de que el predio este baldío o edificado, además de que desatiende a la reala capacidad contributiva del causante en relación con el valor real del predio, ya que obliga a contribuir en mayor proporción al propietario de un uno baldío que al de un predio edificado.”. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

Por tanto, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 303 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es de declararse la inconstitucional del acto de aplicación de la tasa del 1.42% uno punto cuarenta y dos por ciento, para la determinación del crédito fiscal por concepto de impuesto predial para el año 2012 dos mil doce, en virtud de que se apoya en el artículo 5, fracción III, inciso b), de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal 2012 dos mil doce, el que por las razones expuestas en supralíneas contraviene la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En consecuencia, conforme a lo estipulado por el artículo 300, fracción II, del

citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, es de declararse la nulidad de la modificación del valor que fija el avalúo impugnado …, y a su vez, se origina la nulidad del crédito fiscal por concepto de impuesto predial y gastos de ejecución que comprende los periodos del primer al sexto bimestre del año 2011 dos mil once y del 2013 dos mil trece en adelante, para el efecto de emitir un nuevo acto, fundado y motivado, tomando como base del tributo, el valor fiscal anterior al anulado, … conforme a las disposiciones de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y de la Ley de Ingresos para el Municipios de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal que corresponda. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo, se declara la nulidad del crédito fiscal por concepto de impuesto predial que comprende el periodo del primer al sexto bimestre del año 2012 dos mil doce y del acto de aplicación de la tasa del 1.42% uno punto cuarenta y dos por ciento, en la determinación y cobro del crédito fiscal por impuesto predial sólo para el año 2012 dos mil doce, …; dicha nulidad es para el efecto de que la autoridad demandada no le aplique a la parte justiciable la tasa progresiva contemplada en el inciso b) de la fracción III del artículo 5 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del Año 2012 dos mil doce, sino que la Tesorería Municipal deberá determinar y liquidar el impuesto predial para el año 2012 dos mil doce, aplicando la tasa de 0.234% punto doscientos treinta y cuatro por ciento, prevista en el inciso a) de la fracción I del artículo 5 de la propia Ley de Ingresos, tomando como base gravable el valor fiscal …, en razón de que esta norma jurídica le da mayor beneficio a la parte justiciable. Respecto a los efectos de la sentencia, resulta ilustrativo como criterio orientador, la jurisprudencia por contradicción sostenida por la Segunda Sala de la Suprema de Justicia de la Nación, en la Época: Décima Época; Registro: 2000230; Instancia: Segunda Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Libro V, Febrero de 2012, Tomo 2; Materia(s): Común; Tesis: 2a./J. 9/2012 (10a.); visible a Página: 1123; bajo el siguiente rubro: *“IMPUESTO PREDIAL. EFECTOS DE LAS SENTENCIAS QUE DECLAREN VIOLATORIO DEL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA EL ESTABLECIMIENTO DE UNA TASA SUPERIOR PARA LOS PREDIOS URBANOS NO EDIFICADOS (LEGISLACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO). El artículo 21 de las Leyes de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para los ejercicios fiscales de 2010 y 2011, establece, entre otros supuestos, que el impuesto predial se causará y pagará acorde con lo que resulte de aplicar la tasa del 0.23 sobre el valor real de los predios urbanos edificados, y del 0.81 sobre el valor real de los no edificados. Ahora, aun cuando a esta Suprema Corte de Justicia de la Nación no le ha correspondido examinar la constitucionalidad de tales ordenamientos, la sola existencia de ejecutorias de Tribunales Colegiados de Circuito que han declarado violatorio del principio de equidad tributaria contenido en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el establecimiento de una tasa superior para los predios no edificados respecto a los que sí lo estén, señalando distintas formas de cumplir con dichas sentencias, obliga a fijar sus alcances, a fin de proporcionar seguridad jurídica. Para este propósito se determina que, por regla general, la concesión del amparo contra una ley fiscal tiene por efecto que no se aplique al quejoso el precepto declarado inconstitucional y que se le restituyan las cantidades enteradas con apoyo en él, tomándose en cuenta que el Tribunal en Pleno en la jurisprudencia P./J. 18/2003, de rubro: "EXENCIÓN PARCIAL DE UN TRIBUTO. LOS EFECTOS DEL AMPARO CONCEDIDO CONTRA UNA NORMA TRIBUTARIA INEQUITATIVA POR NO INCLUIR EL SUPUESTO EN QUE SE HALLA EL QUEJOSO DENTRO DE AQUÉLLA, SÓLO LO LIBERA PARCIALMENTE DEL PAGO.", sostuvo que cuando la protección se otorga exclusivamente por el trato fiscal injustificadamente diferenciado, la sentencia no tiene por efecto liberar al quejoso del pago de la totalidad del tributo, sino únicamente de hacer extensivo el beneficio otorgado por la ley a determinados contribuyentes que se encontraban en su misma situación, porque la concesión del amparo no recayó sobre los elementos esenciales del impuesto y, por tanto, no existe obstáculo alguno que impida su posterior aplicación, a condición de que se le brinde el mismo trato que a aquellos sujetos a los que la ley situó en una posición más favorable que a otros. De manera que, en los casos en que se haya estimado que la tasa del 0.81 sobre el valor real de los predios urbanos no edificados es contraria al principio de equidad tributaria, la restitución al quejoso en el pleno goce de la garantía individual violada consistirá, por un lado, en hacerle extensiva en un futuro la tasa del 0.23 sobre el valor real de los predios urbanos edificados y, por otro, en devolverle, en su caso, las cantidades que hubiere pagado correspondientes al diferencial entre ambas cantidades, el cual es del orden de 0.58 puntos, ya que la concesión del amparo no impide a la autoridad fiscal cobrar el impuesto predial, siempre y cuando lo haga conforme a la tasa aplicable a quienes, según la ejecutoria a cumplimentar, se encontraban en la misma situación que el quejoso frente a la ley tributaria.”. . . . . . . .* . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por lo expuesto y además con fundamento en los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1 fracción II, 3 párrafo segundo, 147, 287, 298, 299 y 303 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se **RESUELVE:** . . . .

**SEGUNDO.-** Resultó infundada la causal de improcedencia planteada por las autoridades demandadas de acuerdo a lo razonado en los cuarto considerando de este fallo, por lo que, no es de sobreseerse en el presente juicio. . . . . . . . . . . . . . . . .

**TERCERO.-** Se declara la **NULIDAD** de lamodificación del valor que fija el avalúo impugnado …, y a su vez, origina la nulidad del crédito fiscal, por concepto de impuesto predial que comprende los periodos del primer al sexto bimestre del año 2011 dos mil once y del 2013 dos mil trece en adelante, para el efecto de determinar y liquidar el impuesto predial de manera fundada y motivada, tomando como base del tributo la cantidad de …, conforme a las disposiciones de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y de la Ley de Ingresos para el Municipios de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal que corresponda lo anterior, por las razones lógicas y jurídicas expuestas en el quinto considerando de esta sentencia. .

**CUARTO.-** Se declara la **NULIDAD** del crédito fiscal, por concepto de impuesto predial …, que comprende el periodo del primer al sexto bimestre del año 2012 dos mil doce y de la aplicación de la tasa del 1.42% uno punto cuarenta y dos por ciento, para el efecto de determinar y liquidar el tributo de manera fundada y motivada, tomando como base gravable el valor fiscal de …, aplicando la tasa de 0.234% punto doscientos treinta y cuatro por ciento, prevista en el inciso a) de la fracción I del artículo 5 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del Año 2012 dos mil doce; lo anterior, por las razones lógicas y jurídicas expuestas en el sexto considerando de esta sentencia. . . . . . . . . *. . . . . .*

Así lo resolvió y firma, … el **LICENCIADO ELIVERIO GARCÍA MONZÓN,** Juez Primero Administrativo Municipal de León, Guanajuato, quien actúa asistido en forma legal con la **LICENCIADA MA. TERESA ALFÉREZ RODRÍGUEZ,** Secretaria de Estudio y Cuenta**.- que da fe**. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .