León, Guanajuato, a 27 veintisiete de agosto del año 2018 dos mil dieciocho.

**V I S T O** para resolver el expediente número **0727/3erJAM/2017-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano **(.....)**; y -----

**R E S U L T A N D O :**

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, en fecha 13 trece de julio del año 2017 dos mil diecisiete, la parte actora presenta demanda de nulidad en contra de la modificación a la tasa aplicable del impuesto predial sobre el inmueble ubicado en la colonia La Patiña de esta ciudad de León, Guanajuato, identificado con el número de cuenta predial 03Z000017001 (cero tres letra Z cero cero cero cero uno siete cero cero uno); señalando como autoridades demandadas al Tesorero Municipal y al Director General de Ingresos, del Municipio de León, Guanajuato. ----------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 18 dieciocho de julio del año 2017 dos mil diecisiete, se requiere al ciudadano (.....), para que dentro del término de 05 cinco días hábiles aclare su demanda, indicando por qué demanda al Tesorero Municipal y a la Directora General de Ingresos, y en su caso precise el acto fiscal que imputa a cada una de estas autoridades, debiendo considerar que para efectos del proceso administrativo por autoridad se entiende aquella que dicta, ordena, ejecuta o trata de ejecutar el acto o la resolución impugnada, según lo señalado por el artículo 251 del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa. ----------------------------------------------

Apercibiéndole que, en caso de no dar cumplimiento al requerimiento formulado, solo se admitirá la demanda respecto del Tesorero Municipal. ------

**TERCERO.** Por acuerdo de fecha 04 cuatro de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, considerando que a dicha fecha no se ha practicado a la parte actora la notificación del proveído de fecha 18 dieciocho de julio del año 2017 dos mil diecisiete, se ordena al actuario notificar dicho acuerdo en los términos señalado en el mismo. ----------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Mediante auto de fecha 16 dieciséis de agosto del año 2017 dos mil diecisiete, se admite a trámite la demanda presentada por el ciudadano (.....), en contra del Tesorero Municipal y la Directora General de Ingresos, por lo que se ordena correr traslado de la misma y sus anexos a las autoridades demandadas, a la parte actora se le admite la prueba documental exhibida en la demanda, la que por su especial naturaleza se tiene por desahogada en ese momento procesal; y la presuncional legal y humana en lo que le beneficie. Se ordena guardar en el secreto del juzgado, los documentos originales, dejando en el expediente copia certificada por la Secretaria de Estudio y Cuenta del Juzgado. ----------------------------------------------------------------

**QUINTO.** Por auto de fecha 06 seis de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene por contestando la demanda de nulidad en tiempo y forma legal al Tesorero Municipal y a la Directora General de Ingresos, se les admiten las pruebas documentales aceptadas a la parte actora en el acuerdo de admisión a la demanda, las exhibidas con sus respectivos escritos de contestación consistentes en su nombramiento, las que por su especial naturaleza se tiene por desahogada en ese momento, se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ---------------------------------------

**SEXTO.** Mediante acuerdo de fecha 22 veintidós de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, el Juzgado Primero Administrativo, deja de conocer de la presente causa, y lo remite a este Juzgado Tercero, para su prosecución procesal. ----------------------------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** En fecha 02 dos de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, a las 11:30 once horas con treinta minutos; fue celebrada la audiencia de alegatos prevista en el artículo 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sin la asistencia de las partes. --------------------------------------------------------------------------

**OCTAVO.** En fecha 18 dieciocho de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a la autorizada de la parte actora por haciendo manifestaciones, mismas que se ordena agregar a autos para que surtan los efectos legales correspondientes. -------------------------------------------------------------

Respecto a la suspensión solicitada por la parte actora, se concede, para el efecto de que se mantengan las cosas en el estado en que se encuentran, por lo que la autoridad ejecutora, Director de Ejecución, dependiente de la Dirección General de Ingresos, deberá solicitar a la Tesorería Municipal se abstenga de continuar con el Procedimiento Administrativo de Ejecución. -----

**NOVENO.** Mediante acuerdo de fecha 05 cinco de diciembre del año 2017 dos mil diecisiete, se tiene a la autoridad demandada por dando cumplimiento al requerimiento formulado mediante auto de fecha 18 dieciocho de octubre del año 2017 dos mil diecisiete. -------------------------------------------------

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

**PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1 fracción II y 3 párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y derivado del acuerdo del Honorable Ayuntamiento de fecha 29 veintinueve de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis, por el cual aprobó la creación del Juzgado Tercero Administrativo Municipal, en León, Guanajuato, mismo que fue formalmente instalado el 21 veintiuno de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, así como el acuerdo de fecha 22 veintidós de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, dictado por el Juez Primero Administrativo Municipal por el cual deja de conocer la presente causa administrativa y lo remite a este Juzgado Tercero Administrativo para su prosecución procesal; por lo tanto, este Juzgado resulta competente para tramitar y resolver este proceso, además por impugnarse un acto administrativo emitido por autoridades del Municipio de León, Guanajuato. ----------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** El presente proceso administrativo fue promovido oportunamente, conforme a lo establecido en el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, toda vez que la demanda fue presentada el día 13 trece de julio del año 2017 dos mil diecisiete, y la parte actora se ostenta sabedor del acto impugnado en fecha 05 cinco de julio del mismo año, sin que obre constancia alguna que acredite lo contrario, por lo que se encuentra dentro del término de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el demandante se ostenta sabedor de los actos impugnados. -------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Respecto a los actos impugnados, la parte actora argumenta que impugna la modificación de la tasa aplicable al impuesto predial sobre el inmueble ubicado en la colonia La Patiña, de la ciudad de León, Guanajuato, identificado con el número de cuenta predial 03Z000017001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete cero cero uno), para acreditar el acto impugnado, la actora adjunta a su escrito de demanda, el original del recibo de pago número AA4848666 (Letra A Letra A cuatro ocho cuatro ocho seis seis seis); por una cantidad de $2,316.57 (dos mil trescientos dieciséis pesos 57/100 M/N), así como la impresión del documento obtenido de la página -Pago Net-, del cual se deprende una cantidad total a pagar, por concepto de impuesto predial, de $27,799.46 (veintisiete mil setecientos noventa y nueve pesos 46/100 M/N), documentos que, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 117, 121 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, merecen valor probatorio pleno, en virtud de que dichas documentales fueron ofrecidas por las autoridades demandadas como prueba de su intención en su contestación. -----

**CUARTO.** Ahora bien, por ser de examen preferente y de orden público, se analiza si se actualiza alguna de las causales de improcedencia o sobreseimiento previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que de actualizarse alguna, podría imposibilitar el pronunciamiento por parte de este órgano jurisdiccional sobre el fondo de la controversia planteada. ----------------**---------------------------------------------------------**

En tal contexto, se aprecia que las autoridades demandadas hacen referencia a que se actualizan las causales de improcedencia previstas en las fracciones I y VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, manifestando al respecto lo siguiente: ---------------------------------------------------------------------------------------------

*“debe declararse improcedente en virtud de que esta autoridad no ha emitido el acto del cual se adolece el actor, por lo que esta autoridad niega causarle agravio alguno así mismo afectarle su interés jurídico…”*

En relación a la causal de improcedencia prevista en la fracción I, que dispone que el juicio de nulidad es improcedente contra actos o resoluciones *“Que no afecten los intereses jurídicos del actor”*; dicha causal NO SE ACTUALIZA, en principio porque en el presente juicio, el actor acude a demandar la modificación de la tasa aplicable al inmueble de su propiedad, dicho acto, quedó debidamente acreditado, de acuerdo a las constancias que obran en el sumario, por lo que la parte actora cuenta con interés jurídico para intentar la presente demanda de nulidad, ya que los actos impugnados, inciden en su esfera jurídica. ------------------------------------------------------------------------------

Para abundar sobre lo anterior, resulta oportuno precisar que la afectación al interés jurídico consiste en el derecho que asiste a un particular para reclamar en el proceso administrativo, algún acto que se refiera a ese derecho subjetivo protegido por la norma legal, el cual se ve conculcado por el acto de autoridad, a grado tal que ocasiona un perjuicio a su titular. Existe interés jurídico, cuando se cuenta con un derecho derivado de alguna disposición legal a exigir de la autoridad determinada conducta; por tanto, no existe derecho subjetivo ni, por ende, interés jurídico, cuando la persona tiene sólo una mera facultad o potestad que se da cuando el orden jurídico objetivo solamente concede o regula la actuación del particular, pero no establezca en su favor la facultad de obtener, coactivamente, su respeto por parte de la autoridad. --------------------------------------------------------------------------------------------

La demostración de este interés jurídico es una carga que corresponde al demandante, ya que es éste quien debe acreditarlo en forma indubitable y no inferirse solamente con base en presunciones. Lo anterior, se apoya en la jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que menciona: -------------------------------------------------------------------

INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS. El artículo 4o. de la Ley de Amparo contempla, para la procedencia del juicio de garantías, que el acto reclamado cause un perjuicio a la persona física o moral que se estime afectada, lo que ocurre cuando ese acto lesiona sus intereses jurídicos, en su persona o en su patrimonio, y que de manera concomitante es lo que provoca la génesis de la acción constitucional. Así, como la tutela del derecho sólo comprende a bienes jurídicos reales y objetivos, las afectaciones deben igualmente ser susceptibles de apreciarse en forma objetiva para que puedan constituir un perjuicio, teniendo en cuenta que el interés jurídico debe acreditarse en forma fehaciente y no inferirse con base en presunciones; de modo que la naturaleza intrínseca de ese acto o ley reclamados es la que determina el perjuicio o afectación en la esfera normativa del particular, sin que pueda hablarse entonces de agravio cuando los daños o perjuicios que una persona puede sufrir, no afecten real y efectivamente sus bienes jurídicamente amparados.

Lo anterior, se actualiza, en los casos en que un acto de autoridad es emitido a nombre del promovente del juicio de nulidad, ya que ese sólo hecho permite a éste controvertirlo en el proceso administrativo, ello al estimar afectada su esfera de derechos con la emisión de aquél, pues lógicamente está interesado en que, por su calidad de destinatario, se analice la validez de una actuación de la autoridad administrativa, capaz de incidir directamente en su persona o en su patrimonio. --------------------------------------------------------------------

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio emitido por el entonces Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guanajuato, que señala: -------

INTERÉS JURÍDICO. LO TIENEN QUIENES SON DESTINATARIOS DE UN ACTO ADMINISTRATIVO. El interés jurídico que funda la pretensión del acto deriva, de manera evidente, del hecho de ser destinatario de un acto administrativo cuya existencia ha sido debidamente acreditada en autos del presente juicio y que, al ser dirigido a dicho gobernado, pudiera infringir en su perjuicio las disposiciones legales aplicables, por lo que no es atendible el razonamiento de la parte demandada relativa al sobreseimiento.

Así las cosas, se aprecia que el actor acude a impugnar la modificación de tasa aplicada para el cobro del impuesto predial, respecto del inmueble de su propiedad, acto que fue debidamente acreditado en el presente juicio de nulidad, en tal sentido, es que el actor cuenta con interés jurídico para demandar la nulidad de dichos actos. -------------------------------------------------------

Ahora bien, respecto a la causal de improcedencia prevista en la fracción VI del mencionado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, que dispone que el juicio de nulidad es improcedente en contra de actos y resoluciones *“Que sean inexistentes, derivada claramente esta circunstancia de las constancias de autos”*; NO SE ACTUALIZA, lo anterior, de acuerdo a lo expuesto en el Considerando Tercero de la presente resolución, en la cual quedo debidamente acreditado la existencia del acto impugnado. ----------------------------------------------------------------

Sin embargo, quien resuelve de oficio aprecia que, respecto al Tesorero Municipal se actualiza la causal de improcedencia dispuesta en la fracción VII, del artículo 261, con relación al diverso numeral 251, fracción II, inciso a), del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, lo anterior en razón de que de los autos del presente proceso se advierte que no obra elemento alguno tendiente a acreditar que el Tesorero Municipal, hayan emitido, ejecutado o trate de ejecutar acto alguno que incida en la esfera jurídica del particular, ya que de las documentales aportadas, tanto por el actor, así como por las autoridades demandadas, no se desprende la existencia de algún acto emitido por dicha autoridad; en tal sentido, y ante la inexistencia de actos emitidos por el Tesorero Municipal en la presente causa, se decreta el SOBRESEIMIENTO respecto de dicha autoridad. ------------------------------------------------------------------------------------------

Con relación a la Directora General de Ingresos, la causal anterior, es decir, que no emitió, ejecutó o trató de ejecutar el acto impugnado, no resulta aplicable, ya que si bien es cierto niega haberlo emitido, y refiere que no cuenta con atribuciones para generar la determinación y liquidación de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria, ya que dicha facultad corresponde a diversa autoridad, quien resuelve determina que considerando que el acto impugnado en la presente causa lo constituye la *–modificación de la tasa aplicable para el cálculo del impuesto predial*-, es a la Dirección General de Ingresos, a quien se le debe atribuir dicho acto con base en lo siguiente: ------------------------

El artículo 251 fracción II inciso a) del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato dispone: -----------------------------------------------------------------------------------------------

**ARTÍCULO 251**. Sólo podrán intervenir […]

[…]

II. Tendrán el carácter de demandado:

a) Las autoridades que dicten, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar el acto o la resolución impugnada; y

[…]

De acuerdo al transcrito numeral, para efectos del proceso administrativo, el carácter de autoridad demandada debe observarse desde un punto de vista formal, es decir, atendiendo a la naturaleza de la autoridad a la que se imputa la emisión del acto combatido. ---------------------------------------------

Dicho de modo diverso, para determinar si a una entidad administrativa puede reclamársele el cumplimiento de cierta pretensión en el proceso administrativo, debe observarse si dicho ente materialmente ordenó, intentó ejecutar o ejecutó el acto combatido; habida cuenta de que el carácter de autoridad demandada para los efectos de la procedencia del proceso administrativo, no deriva de la imputación que de cierto acto le atribuye el actor a determinada entidad administrativa, sino de la posibilidad real y jurídica de que ésta lo haya emitido. ---------------------------------------------------------

Así las cosas, el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, establece: ------------------------------------------------

La Dirección General de Ingresos tiene, además de las atribuciones comunes a los directores generales que no ostenten el cargo de titular de dependencia, las siguientes:

1. …

…

XVI. Determinar la existencia de créditos fiscales, dar las bases para su liquidación, fijarlos en cantidad líquida e imponer las sanciones administrativas que procedan por infracciones fiscales;

 …

XIII. Autorizar la elaboración y entrega de los estados de cuenta relativos a impuestos inmobiliarios de contribuyentes;

…

XXVII. Llevar el control y la actualización de los registros de créditos fiscales en materia inmobiliaria municipal;

Ahora bien, en el presente caso, la parte actora se duele de que respecto al inmueble de su propiedad, le fue modificada la tasa que se le venía aplicando para el cálculo del impuesto predial, esto es, la correspondiente a inmuebles rústicos, para acreditar el acto impugnado adjunta a su escrito de demanda un recibo de pago por concepto de impuesto predial del año 2015 dos mil quince, del cual se aprecia un pago realizado por la cantidad de $2,316.57 (dos mil trescientos dieciséis pesos 57/100 M/N), y un recibo obtenido de la página de internet del Municipio de León, Guanajuato, Pago Net, del cual se desprende que la tasa aplicada al inmueble con cuenta predial 03Z000017001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete cero cero uno), es de 0.2340 (cero punto dos tres cuatro cero), y por concepto de impuesto predial, se desprende una cantidad total de $27,799.46 (veintisiete mil setecientos noventa y nueve pesos 46/100 M/N), en tal sentido, considerando que dicho documento es puesto a disposición del contribuyente a efecto de facilitar el pago del impuesto predial, es que estamos ante un estado de cuenta, en tal sentido y considerando que una de las atribuciones de la Dirección General de Ingresos es *-Autorizar la elaboración y entrega de los estados de cuenta relativos a impuestos inmobiliarios de contribuyentes-*, es que, para el presente juicio de nulidad, si es la autoridad demandada.---------------------------------------------------------------------

Así las cosas, y al no actualizarse ninguna otra causal de improcedencia de las previstas en el citado artículo 261, pasamos al estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda; no sin antes fijar los puntos controvertidos dentro de la presente causa administrativa. --------------------------

**QUINTO.** En cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, este Juzgado procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo.

De lo expuesto por la parte actora en su escrito de demanda, y de las constancias que obran en el sumario, se desprende que la parte actora señala que el inmueble de su propiedad ubicado en la colonia La Patiña de la ciudad de León, Guanajuato, identificado con el número de cuenta predial 03Z000017001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete cero cero uno), tiene un valor fiscal de $5,474,988.87 (cinco millones cuatrocientos setenta y cuatro mil novecientos ochenta y ocho pesos 87/100 M/N), y que para el año 2015 dos mil quince, realizó el pago por concepto de impuesto predial por la cantidad de $2,316.57 (dos mil trescientos dieciséis pesos 57/100 M/N), de acuerdo al recibo que en original aporta a la presente causa.------------------------

Bajo tal contexto, menciona el recurrente que el día 05 cinco de julio del año 2017 dos mil diecisiete, tuvo conocimiento a través de una consulta realizada por internet, -pago net- que fue modificada la tasa aplicada a dicho inmueble para el cálculo del impuesto predial, modificación que niega lisa y llanamente le haya sido notificada, ya que el valor fiscal del inmueble sigue siendo por la cantidad de $5,474,988.87 (cinco millones cuatrocientos setenta y cuatro mil novecientos ochenta y ocho pesos 87/100 M/N), y el adeudo por concepto de predial los es por la cantidad de $27,799.46 (veintisiete mil setecientos noventa y nueve pesos 46/100 M/N), de los cuales corresponden a *-Impuesto predial 2016/01 – 2017/06-*, la cantidad de $25,627.56 (veinticinco mil seiscientos veintisiete pesos 556/100 M/N) y *-Recargos de predial 2016/01 – 2017/03-*, $2,171.90 (dos mil pesos ciento setenta y un pesos 90/100 M/N). ------

El acto de modificación, el actor lo considera ilegal, por lo que la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de la modificación de la tasa aplicada al inmueble ubicado en la colonia La Patiña de la ciudad de León, Guanajuato, identificado con el número de cuenta predial 03Z000017001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete cero cero uno). -

**SEXTO.** Una vez fijada la litis de la presente causa, se procede al análisis de los conceptos de impugnación. -------------------------------------------------

Quien resuelve procede al análisis de los conceptos de impugnación, lo anterior, sin necesidad de transcribirlos en su totalidad, con base en el criterio sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito del Poder Judicial de la Federación, mencionado en la siguiente Jurisprudencia. ----------

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.** El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.” SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. No. Registro: 196,477. Jurisprudencia, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. VII, Abril de 1998, Tesis: VI.2o. J/129. Página: 599”.

Una vez precisado lo anterior, quien juzga procede al análisis de los conceptos de impugnación argumentados en el escrito inicial de demanda, señalados como PRIMERO y SEGUNDO, de los cuales se aprecia que el actor argumenta lo siguiente: --------------------------------------------------------------------------

“*PRIMERO.* *La resolución que se reclama y la cual refiero en los hechos vulnera en mi perjuicio mis derechos fundamentales […]*

*En virtud de lo anterior, la Dirección de Ingresos debió notificar al suscrito la modificación de la tasa aplicable a la base del impuesto predial, […] era de 0.0416% y que atendiendo a la Ley de Ingresos para el municipio de León 2017 en su Artículo 6to. Fracción I inciso C), la tasa 0.0416% corresponde a Inmuebles Rústicos […] NIEGO LISA Y LLANAMENTE QUE DICHA MODIFICACIÓN SE HAYA NOTIFICADO AL SUCRITO […].* SEGUNDO. […] *En el presente caso niego lisa y llanamente que se me haya notificado la modificación de la tasa 0.0416% aplicada a la cuenta predial […] y en consecuencia de igual forma también se omite circunstanciar el porqué de la modificación de la tasa aplicable, es decir que elementos incidieron en que variara en tal magnitud […] además la demandada no acredita ni justifica que elementos tomo en consideración para reclasificarlo de Inmueble Rústico a un inmueble urbano sin edificaciones”.*

Por su parte la Directora General de Ingresos, en la contestación a la demanda, niega causarle agravio y/o violación alguna a los derechos del demandante en razón de que del documento *“estado de cuenta”*, no fue emitido por dicha autoridad, y que no puede ser considerado como acto administrativo ya que no cumple con los requisitos del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

Una vez analizado lo expuesto por ambas partes, así como las constancias que integran el sumario, se consideran FUNDADOS los conceptos de impugnación esgrimidos por la parte actora, con base en los siguientes razonamientos lógico-jurídicos: ----------------------------------------------------------------

De los documentos que obran en el sumario queda acreditado que la parte actora es propietaria del inmueble con cuenta predial 03Z000017-001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete diagonal cero cero uno), ubicado en la colonia La Patiña, de esta ciudad de León, Guanajuato y que para el año 2015 dos mil quince, realizó el pago por concepto de impuesto predial por la cantidad de $2,316.57 (dos mil trescientos dieciséis pesos 57/100 M/N), dicha cantidad corresponde a *–impuesto predial de 2015/01 al 2015/06-* $2,277.96 (dos mil doscientos setenta y siete pesos 96/100 M/N), y por *–recargos de p de 2015/01 al 2015/06-* la cantidad de $38.61 (treinta y ocho pesos 61/100 M/N), la cantidad anterior fue calculada sobre el valor fiscal de $5,474,988.87 (cinco millones cuatrocientos setenta y cuatro mil novecientos ochenta y ocho pesos 87/100 M/N). ---------------------------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, la parte actora menciona que el día 05 cinco de julio del año 2017 dos mil diecisiete, tuvo conocimiento a través de una consulta realizada por internet, que fue modificada la tasa aplicada a dicho inmueble para el cálculo del impuesto predial, para acreditar su dicho, adjunta a su escrito de demanda impresión de la página www.leon.gob.mx, del portal denominado *“pago net*”, documento que de conformidad a 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, la cual es administrada por el Municipio de León, Guanajuato, por lo que se considera un medio de prueba confiable, además considerando que fueron ofrecidas por la demandada, como pruebas de su parte, las ofrecidas por la actora, cabe señalar que la demandada argumenta que es un documento meramente informativo, sin embargo, lo que el justiciable impugna es la modificación de la tasa aplicable para el cálculo del impuesto predial, lo cual quedó acreditado precisamente con dicho estado de cuenta y el recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año 2015 dos mil quince, aunado a que la demandada no negó, la modificación de la tasa aplicable, y que es el acto del que se duele la parte actora ----------------------------

En tal sentido, del documento anterior, se obtiene que se determina como pago del impuesto predial correspondiente al inmueble propiedad del actor con cuenta predial 03Z000017-001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete diagonal cero cero uno), ubicado en la colonia La Patiña de la ciudad de León, Guanajuato, respecto al periodo 2016/01-2017/06 (primer bimestre 2016 dos mil dieciséis al sexto bimestre dos mil diecisiete), el impuesto predial es por la cantidad de $25,627.56 (veinticinco mil seiscientos veintisiete pesos 56/100 M/N) así como recargos de predial periodo 2016/01-2017/03 (primer bimestre 2016 dos mil dieciséis al tercer bimestre 2017 dos mil diecisiete), dando un total a pagar de $27,799.46 (veintisiete mil setecientos noventa y nueve pesos 46/100 M/N), el valor fiscal del inmueble es por la cantidad $5,474,988.87 (cinco millones cuatrocientos setenta y cuatro mil novecientos ochenta y ocho pesos 87/100 M/N), y la tasa aplicada para su cálculo según se desprende de dicho documento es de 0.2340 (cero punto dos tres cuatro cero). -

En tal contexto, es oportuno precisar que a través del avaluó, es que se arroja la base gravable del impuesto predial, para determinar el valor fiscal del inmueble, es necesario establecer el tipo de inmueble, esto es, urbano, semiurbano y rústico, lo anterior considerando lo dispuesto por el artículo 7 de las Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2016 dos mil dieciséis y 2017 dos mil diecisiete que establece que para la práctica de avalúos, el Municipio y los peritos valuadores inmobiliarios, atenderán a las tablas contenidas en dicho ordenamiento y el valor resultante será equiparable al valor de mercado considerando los valores unitarios de los inmuebles. -----------------------------------

Así las cosas, 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 2016 dos mil dieciséis y replicado en la de 2017 dos mil diecisiete.-----------

Ahora bien, en el presente caso, quedó acreditado que para el ejercicio fiscal 2015 dos mil quince, el inmueble de la parte actora era considerado como Rústico, lo anterior se deduce, considerando que en el recibo número AA4848666 (Letra A Letra A cuatro ocho cuatro ocho seis seis seis), se refleja como fecha de último movimiento (avalúo) la de 28 veintiocho de marzo del año 2012 dos mil doce, en tal sentido, la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, ejercicio 2015 dos mil quince, respecto a los inmuebles valuados en dicha fecha establecía las siguientes tasas a aplicar: -------------------------------

TASAS

Los inmuebles cuyo valor se determinó o modificó a partir del 1 de enero de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2014 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…….

c) Rústicos 0.0416%

Con lo anterior se obtiene que si el valor fiscal del inmueble era de $5,475,988.87 (cinco millones cuatrocientos setenta y cinco mil novecientos ochenta y ocho pesos 87/100), y que si para el año 2015 dos mil quince le fue cobrado por concepto de impuesto predial la cantidad de $2,277.96 (dos mil doscientos setenta y siete pesos 96/100 M/N), es que, dicho inmueble era considerado como rústico, y por ende aplicada la tasa del 0.0416% (cero punto cero cuatro uno seis por ciento). ---------------------------------------------------------------

Ahora bien, para el ejercicio fiscal 2016 dos mil dieciséis y replica para el ejercicio 2017 dos mil diecisiete, la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, se determinaron las siguientes tasas, de acuerdo a lo señalado en el artículo 5°:

Los inmuebles cuyo valor se determinó o modificó a partir del 1 de enero de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2015 dos mil quince (correspondiente al ejercicio 2016 dos mil dieciséis) ó 2016 dos mil dieciséis (la relativa al ejercicio fiscal 2017 dos mil diecisiete) y a los que se les determine o modifique a partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento: -------------------------------------

Urbanos y suburbanos con edificaciones 0.234%

Urbanos y suburbanos sin edificaciones….

Rústicos 0.0416%

Es decir, la autoridad demandada para el ejercicio fiscal 2016 dos mil dieciséis y 2017 dos mil diecisiete, aplicó para el cálculo del impuesto predial, una tasa distinta a la correspondiente a inmuebles rústicos, lo anterior, sin previamente notificar al contribuyente, los parámetros, consideraciones, motivos y fundamento para tal modificación. ---------------------------------------------

Lo anterior, además considerando las características que revisten cada uno de los predios, de acuerdo al concepto que para ellos se establece en la Ley de Ingresos, como ejemplo se cita el artículo 2 de la Ley de Ingresos (ejercicio fiscal 2017 dos mil diecisiete): -----------------------------------------------------------------

Inmuebles urbanos. Los comprendidos en las áreas que integran la zona urbana o centro de población de la ciudad, identificadas en el plano correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano del municipio de León.

Inmuebles suburbanos: los comprendidos en las áreas que integran a la reserva de crecimiento para la zona urbana o centro de población de la ciudad, identificadas en el plano correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano del municipio de León.

Inmuebles rústicos: Los comprendidos en las áreas que integran las reservas ecológicas, agrícolas, forestales y pecuniarias del territorio municipal identificadas en el plano correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano del municipio de León.

Así las cosas, la demandada modificó la clasificación del inmueble, propiedad del actor de rústico a urbano o suburbano, y con ello la tasa aplicable (0.0416% ejercicio 2015 dos mil quince a 0.2340% aplicable para el ejercicio fiscal 2016 dos mil dieciséis y 2017 dos mil diecisiete), sin fundar, ni motivar dicho acto administrativo. -----------------------------------------------------------------------

En tal sentido, y considerando lo determinado en el artículo 16, primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece literalmente lo siguiente: --------------------------------------------------------

“Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento…”

Así como, lo dispuesto por la fracción VI del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato: -----------------------------------------------------------------------------------------

“Artículo 137. Son elementos de validez del acto administrativo: VI Estar debidamente fundado y motivado;”

Luego entonces la demandada, al modificar la clasificación que guardaba el inmueble propiedad del actor, identificado con número de cuenta predial 03Z000017-001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete diagonal cero cero uno), de la colonia La Patiña de la ciudad de León, y con ello, cambiar la tasa aplicable debió hacerlo a través de un acto debidamente fundado y motivado, donde se le diera a conocer al impetrante los factores, y todas aquellas consideraciones que la llevaron a emitir dicho acto de autoridad. -----

En tal sentido, y considerando que la demandada incurrió en la ilegalidad prevista en la fracción II del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es que decreta con fundamento en los artículos 4 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 137 fracción VI, 300 fracción II del invocado código administrativo, se decreta la NULIDAD de la modificación del tipo de inmueble correspondiente a la cuenta predial 03Z000017-001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete diagonal cero cero uno), en la colonia La Patiña de la ciudad de León, de rústico a urbano o suburbano, en tal sentido la tasa aplicable a dicho predio, será la correspondiente a inmuebles rústicos, hasta en tanto, la demandada de una manera fundada y motivada, no le dé a conocer al justiciable, los parámetros y demás valores para modificar la clasificación del tipo de inmueble. ---------------

**SÉPTIMO.** Por último, se aprecia que la parte actora, en el TERCER concepto de impugnación, manifiesta que los artículos 5 y 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el ejercicio fiscal 2017 dos mil diecisiete, son contrarios a la Constitución Política y violatorios de los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica y del principio de legalidad tributaria. ------------------------------------------------------------------------------

Continúa manifestando, que el artículo 5 de la Ley de Ingresos, es inconstitucional, ya que se hace referencia a la temporalidad a partir de la cual se determinó o modifico el valor fiscal de los inmuebles y se aplican tasas distintas aun y cuando el objeto del impuesto es la propiedad o posesión, y que las tablas de valores unitarios de terreno se clasifican en cuatro zonas, a saber: Riego, Temporal, Agostadero y Cerril o Monte, y que para cada una de ellas se establece un valor y luego se enuncian que los valores serán afectados de acuerdo al coeficiente que resulte de aplicar los elementos agrológicos para la valuación. --------------------------------------------------------------------------------------------

En tal sentido, se deduce que la parte actora solicita la inaplicación de la ley, para el efecto de que se determine la cantidad a pagar por concepto de impuesto predial, calculando la base gravable conforme a sus valores unitarios, ubicando al bien inmueble materia del presente juicio, en la categoría de menor cuantía determinada para la subclasificacion, establecida en las propias normas impugnadas; de dicha solicitud la demandada refiere, deberá determinar el impuesto predial, calculando la base gravable conforme sus valores unitarios debiendo ajustarse a los siguientes lineamientos: I. Aplicar al terreno el valor indicado como mínimo en el último reglón del inciso A), de la fracción III del artículo 5, de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el ejercicio fiscal 2017 dos mil diecisiete, esto es, $2,767.48 (dos mil setecientos sesenta y siete pesos 48/100 M/N); II. Respecto del valor base que serán afectado de acuerdo al coeficiente de utilidad que resulte de aplicar los elementos agrologicos para la valuación, obteniendo así los valores unitarios por hectárea. ---------------------------------------------------------------------------

En tal contexto, el argumento vertido por la parte actora resulta ser INFUNDADO, con base en los siguientes argumentos lógico-jurídicos: ----------

Respecto a la primera de sus manifestaciones, en el sentido de que la tasa contenida en el artículo 5 de la Ley de Ingresos del Ejercicio Fiscal 2017 dos mil diecisiete, es inconstitucional, ya que se hace referencia a la temporalidad a partir de la cual se determinó o modifico el valor fiscal de los inmuebles y se aplican tasas distintas aun y cuando el objeto del impuesto es la propiedad o posesión, no se le causa agravio, ya que, si bien es cierto, la Ley de Ingresos, en su artículo 5, establece diversas tasas, de acuerdo al tipo de inmueble, esto es urbanos y suburbanos con edificaciones, urbanos y suburbanos sin edificaciones y rústicos, así como otra clasificación dependiente a la fecha en que fue realizado el avaluó del inmueble, se llega a la conclusión de que lo anterior, no incide en la esfera jurídica del justiciable, esto de acuerdo a lo analizado en el considerando que antecede, es decir, que el inmueble propiedad del actor ubicado la colonia La Patiña de la ciudad de León, Guanajuato, identificado con el número de cuenta predial 03Z000017001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete cero cero uno); es considerado predio rústico y por ende, es aplicable la tasa menor, esto es, la correspondiente a 0.0416% (cero punto cero cuatro uno seis por ciento), por lo que resulta infundado su agravio, ya que dicha tasa es la más baja a aplicar para el ejercicio fiscal 2017 dos mil diecisiete, por lo tanto, lejos de causarle un agravio, le representa un beneficio. Para una mayor referencia se transcribe el artículo 5 en lo que nos ocupa: ----------------------------------------------------------------------------

**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:

TASAS:

1. Los inmuebles cuyo valor se determinó o modificó a partir del 1 de enero de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2016 dos mil dieciséis y a los que se les determine o modifique a partir de la entrada en vigor del presente Ordenamiento.

Urbanos y suburbanos con edificaciones 0.234%

Urbanos y suburbanos sin edificaciones….

Rústicos 0.0416%

1. Los inmuebles a los cuales se les determinó o modificó a partir del 1 de enero de 2007 y hasta el 31 de diciembre de 2011:

Urbanos y suburbanos con edificaciones 0.271%

Urbanos y suburbanos sin edificaciones….

Rústicos 0.0416%

1. Los inmuebles a los cuales se les determinó o modificó el valor antes del 31 de diciembre de 2006;

Urbanos y suburbanos con edificaciones 0.581%

Urbanos y suburbanos sin edificaciones….

Rústicos 0.661%

En tal sentido, y si el inmueble ubicado en la colonia La Patiña de la ciudad de León, Guanajuato, identificado con el número de cuenta predial 03Z000017001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete cero cero uno), propiedad de la parte actora, cuyo valor fiscal fue modificado en fecha 22 veintidós de marzo del año 2012 dos mil doce, según se desprende del documento obtenido de la página del Municipio de León, Guanajuato –Pago Net- y siendo del tipo de inmueble rústico, como fue reconocido en la presente resolución, resultaría aplicable la tasa de 0.0416%, es decir, la tasa a aplicar al justiciable para el ejercicio 2017 dos mil diecisiete, es la correspondiente a predios rústicos. ------------------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, no resulta procedente lo solicitado por la actora, a efecto de que se determine la cantidad a pagar por concepto de impuesto predial, calculando la base gravable conforme a sus valores unitarios, ubicando al bien inmueble materia del presente juicio, en la categoría de menor cuantía señalada para la subclasificacion establecida en las propias normas impugnadas, por lo que la demandada refiere, deberá determinar el impuesto predial, calculando la base gravable conforme sus valores unitarios debiendo ajustarse a los siguientes lineamientos: I. Aplicar al terreno el valor indicado como mínimo en el último reglón del inciso A), de la fracción III del artículo 5, de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el ejercicio fiscal dos mil diecisiete, esto es, $2,767.48 (dos mil setecientos sesenta y siete pesos 48/100 M/N); II. Respecto del valor base que serán afectado de acuerdo al coeficiente de utilidad que resulte de aplicar los elementos agrológicos para la valuación, obteniendo así los valores unitarios por hectárea. --------------------

En principio, es oportuno precisar lo que dispone, al respecto, la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato: ----------------------------

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

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;
2. Por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal; en tanto son valuados, el valor con que se encuentren registrados;
3. Derogada.
4. Por avalúo realizado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal, usando medios o técnicas fotogramétricas.

….

**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.

Si como resultado de la aplicación de las tasas que señala la Ley de Ingresos para los Municipios, se obtiene una cantidad inferior a la cuota mínima anual que establece dicha Ley, el impuesto a pagar será la cuota mencionada.

Asimismo, tributarán bajo la cuota mínima los bienes inmuebles que se encuentren en los siguientes supuestos:

….

**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.

Por otro lado, el artículo 6 y 7 de la referida Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, ejercicio 2017 dos mil diecisiete establecen: --

Los valores que se aplicarán a los inmuebles para el año 2017, serán los siguientes y el artículo 7 refiere que, para la práctica de los avalúos, el Municipio y los peritos valuadores inmobiliarios autorizados por la Tesorería Municipal, atenderán a las tablas contenidas en dicho ordenamiento:

I.

II.

III.Inmuebles rústicos.

A)Valores unitarios de terreno para inmuebles rústicos,

1. Tabla de valores base expresadas en pesos por hectárea

|  |  |
| --- | --- |
|  Tipo de zona | valor |
| Inmuebles rústicos. | Riego | 120,266.04 |
| Temporal | 44,543.98 |
| Agostadero | 16,034.54 |
| Cerril o monte | 2,850.50 |

Los valores base serán afectados de acuerdo al coeficiente que resulte al aplicar los siguientes elementos agrológicos para la valuación, obteniendo así los valores unitarios por hectárea.

**Artículo 7.** Para la práctica de los avalúos, el Municipio y los peritos valuadores inmobiliarios autorizados por la Tesorería Municipal, atenderán a las tablas contenidas en el presente ordenamiento y el valor resultante será equiparable al valor de mercado considerando los valores unitarios de los inmuebles, los que se determinarán conforme a lo siguiente:

De todo lo anterior se desprende que la base para el cálculo del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determina, 1. Mediante el valor manifestado por los contribuyentes; 2 Por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal; 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. ---------

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. ----------------------------------------------------

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.

Por su parte, la Ley de Ingresos, señala en su artículo 6, los valores que se aplicarán a los inmuebles para el año 2017 dos mil diecisiete y el 7 de la misma Ley establece que para la práctica de los avalúos, el Municipio y los peritos valuadores inmobiliarios autorizados por la Tesorería Municipal, atenderán a las tablas contenidas en dicho ordenamiento. ---------------------------

Así las cosas, de las constancias de autos, de manera específica en el recibo de pago número AA4848666 (Letra A Letra A cuatro ocho cuatro ocho seis seis seis); de fecha 25 veinticinco de junio del año 2015 dos mil quince, así como la impresión del documento obtenido de la página *-Pago Net-,* se desprende que el predio ubicado en la colonia La Patiña de la ciudad de León, Guanajuato, identificado con el número de cuenta predial 03Z000017001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete cero cero uno); tiene un valor fiscal de $5,474,988.87 (cinco millones cuatrocientos setenta y cuatro mil novecientos ochenta y ocho pesos 87/100 M/N), y que dicho valor fue determinado mediante avaluó de fecha 22 veintidós de marzo del año 2012 dos mil doce, ahora bien, dicho valor fiscal ha sido consentido por el actor, ya que en su momento no fue impugnado. ------------------------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, no resulta procedente determinar el impuesto predial, calculando la base gravable, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2017 dos mil diecisiete, inciso A), fracción III, ya que los valores contemplados deben ser aplicados para dicho ejercicio fiscal, es decir, 2017 dos mil diecisiete, y también considerando lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, que refiere que el valor fiscal de los inmuebles, sólo podrá ser modificado, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes o por avalúo, presupuestos legales éstos que no se actualizan en el presente caso. -------------------------------------------------------------------------------

**OCTAVO.** Respecto a las pretensiones de la parte actora, consistentes en: *“Las previstas en las fracciones I y II consistente en la nulidad total del acto, al no realizarse con las formalidades y solemnidades prevista en la Ley”*, misma que resultan procedentes, por haberse decretado la nulidad de la modificación respecto a clasificación de inmueble propiedad del actor ubicado en la colonia La Patiña de la ciudad de León, Guanajuato, identificado con el número de cuenta predial 03Z000017001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete cero cero uno); de rústico a urbano o suburbano, es que dicha pretensión queda colmada. ----------------------------------------------------------------------

Por lo tanto y conforme a lo anteriormente expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 137, fracción VI, 249, 287, 298, 299, 300, fracción II y 302, fracción II, III y IV del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es de resolverse y se: -------------------------------------------------------------------------------------

**R E S U E L V E** :

**PRIMERO**. Este Juzgado Tercero Administrativo Municipal resultó competente para conocer y resolver del presente proceso administrativo. -------

**SEGUNDO.** Resultó procedente el proceso administrativo promovido por el justiciable, en contra de los actos impugnados. ----------------------------------

**TERCERO.** Se decreta el **SOBRESEIMIENTO** respecto al Tesorero Municipal, en los términos expuestos en el Considerando Cuarto de esta resolución. --------------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Se decreta la **nulidad** de la modificación del tipo de inmueble de rústico a urbano o suburbano, del predio correspondiente a la cuenta predial 03Z000017-001 (cero tres Letra Z cero cero cero cero uno siete diagonal cero cero uno), ubicado en la colonia La Patiña de esta ciudad de León, Guanajuato, y en consecuencia de la modificación de la tasa aplicable para el cálculo del impuesto predial; ello con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Sexto de esta sentencia. -----------------

**Notifíquese a la autoridad demandada por oficio y a la parte actora personalmente.** ------------------------------------------------------------------------------------

En su oportunidad, archívese este expediente, como asunto totalmente concluido y dese de baja en el Libro de Registros que se lleva para tal efecto. -

Así lo resolvió y firma la Jueza del Juzgado Tercero Administrativo Municipal de León, Guanajuato, licenciada **María Guadalupe Garza Lozornio**, quien actúa asistida en forma legal con Secretario de Estudio y Cuenta, licenciado **Christian Helmut Emmanuel Schonwald Escalante**,quien da fe. ---