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

# V I S T O S para dictar sentencia definitiva, los autos del proceso administrativo identificado con el número 588/2doJAM/2017-JN, promovido por el ciudadano (…) quien se ostenta como apoderado legal de la persona (…); y,. . . .

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

***PRIMERO.-*** Mediante escrito de demanda administrativa, presentado el día 24 veinticuatro de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos de este Municipio, el ciudadano **(…)**, con la representación que ostenta, promovió proceso administrativo; del que se desprende que el actor señaló como: . . . . . . . . . . . . . . .

**a).- Actos impugnados:** . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**1.-** La falta de la debida notificación del avalúo de fecha 8 ocho de abril del 2016 dos mil dieciséis, practicado al inmueble registrado con la cuenta predial número: 01AA74428011 (cero-uno-A-A-siete-cuatro-cuatro-dos-ocho-cero-uno), ubicado en el Centro Comercial denominado “Centro Max Bajío”, local 10 diez; . .

**2.-** La falta de la debida notificación del avalúo de fecha 2 dos de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis, practicado al inmueble registrado con la cuenta predial número 01AA7448019 (cero-uno-A-A-siete-cuatro-ocho-cero-uno-nueve), ubicado en el Centro Comercial denominado “Centro Max Bajío”, local 19 diecinueve . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**3.-** La falta de la debida notificación de los avalúos de fechas 25 veinticinco de junio del año 2015 dos mil quince y del 29 veintinueve de marzo del año 2016 dos mil dieciséis, practicados al inmueble registrado con la cuenta predial 01AA7448013 (cero-uno-A-A-siete-cuatro-cuatro-ocho-cero-uno-tres), ubicado en el Centro Comercial denominado “Centro Max Bajío”, local 12 doce. . . . . . . . . . . . .

**4.-** El cambio de la tasa y su falta de notificación para la determinación del impuesto predial respecto de los inmuebles antes señalados, a razón del 0.6810 sobre el valor de los inmuebles. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**5.-** La falta emisión de avalúos conforme a los requisitos legales, respecto a los inmuebles con las señaladas cuentas prediales; y,. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**6.-** La aplicación de la tasa fija de 0.6810 determinada en el artículo 5 fracción III, inciso a), de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato.

**b).- Autoridades demandadas.-** El titular de la Tesorería Municipal; la Dirección General de Ingresos; y, la Dirección de Impuestos Inmobiliarios, dependencias todas de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**c).- Pretensiones:** La nulidad total de los actos impugnados, así como de sus efectos y sus consecuencias. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEGUNDO.-*** En razón de turno correspondió conocer del presente proceso a este Juzgado Segundo, por lo que por auto de fecha 30 treinta de mayo del año 2017 dos mil diecisiete, se ordenó formar el expediente respectivo, admitiéndose a trámite la demanda en contra de las autoridades señaladas como demandadas.

Asimismo, se tuvo a la parte actora por ofreciendo y admitidas como pruebas de su intención: las documentales que adjuntó a su escrito de demanda, las que en ese momento, dada su propia naturaleza, se tuvieron por desahogadas, y la presuncional legal y humana, en lo que le beneficie. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por otra parte, **no se admitió** la instrumental de actuaciones al no estar reconocida como medio de prueba en el proceso administrativo. . . . . . . . . . . . . . .

Ahora bien, respecto de la prueba documental consistente en la Escritura Pública número 44 cuarenta y cuatro, se requirió a la parte demandante que exhibiera dicha documental; resultando que por auto de fecha 9 nueve de junio del año próximo pasado, se le tuvo por dando cumplimiento al requerimiento formulado, y por exhibiendo la documental requerida, la que se admitió como prueba de su intención, y dada su naturaleza, se tuvo en ese momento por desahogada. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Respecto de la suspensión de los actos impugnados, se señaló que tal medida cautelar se concedería, -por tratarse de un asunto de carácter fiscal-, una vez que se garantizara el interés fiscal, por las cantidades señaladas en cada uno de los estados de cuenta del impuesto predial anexos y que se refieren a cada uno de los inmuebles. Estados de cuenta que son visibles a fojas 23 veintitrés a 25 veinticinco del expediente del presente proceso. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo se ordenó emplazar y correr traslado a las autoridades señaladas como demandadas para que dieran contestación a la demanda interpuesta en su contra; lo que hizo la Contadora Pública (…), con el carácter de encargada de Despacho de la Tesorería Municipal; mediante escrito presentado el día 16 dieciséis de junio del año 2017 dos mil diecisiete; en el que expresó que no emitió acto alguno de los impugnados; e hizo valer una causal de improcedencia. . . . . . .

***TERCERO*.-** Por acuerdo de fecha 6 seis de julio del año 2017 dos mil diecisiete, se tuvo a la Tesorería Municipal, a través de su encargada de Despacho, por **contestando**, en tiempo y forma legal, la demanda, teniéndole por ofrecida y admitida como prueba de su parte las documentales que adjuntó a su escrito de contestación, pruebas que se tuvieron desde ese momento por desahogadas. . . .

En cuanto a las documentales referidas en los incisos b y c del capítulo de pruebas de su escrito de contestación, se requirió a dicha autoridad demandada para que presentara tales documentales, con el apercibimiento de que de no hacerlo, se le tendrían por no ofrecidas de su parte. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Ahora bien, respecto de las autoridades demandadas, Directora General de Ingresos y Directora de Impuestos Inmobiliarios, se les tuvo por no dando cumplimiento al requerimiento formulado por acuerdo del día 20 veinte de junio del año próximo pasado, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento formulado y se les tuvo por **no contestada** la demanda. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De este modo, al no existir pruebas pendientes de desahogo y por ser el momento procesal oportuno, se citó a las partes a la **Audiencia de Alegatos**, a celebrarse el día **13** trece de **septiembre** del año **2017** dos mil diecisiete, a las **10:00** diez horas, en el recinto de este Juzgado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Por proveído de fecha 1 uno de agosto del 2017 dos mil diecisiete, al no haber dado cumplimiento la Tesorería demandada, a requerimiento formulado, se le tuvo por **no ofrecida** como prueba las actuaciones del proceso administrativo, expediente 733/2015-JN y, por admitido, en **copia simple**, el oficio número TML/DGI/15819/2016. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***QUINTO.-*** En la fecha y hora señaladas en el Resultando anterior, se llevó a cabo la audiencia de alegatos en la que, una vez declarada abierta y sin la asistencia de las partes, se hizo constar que no se formularon alegatos, por lo que se turnaron los autos para el dictado de la sentencia que en derecho procediera. . . . . . . . . . . .

***SEXTO.-*** Por auto de fecha 19 diecinueve de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, en razón de la petición presentada el día 14 catorce de ese mismo mes y año, se concedió la suspensión, únicamente respecto de la cuenta predial con número 01-AA74428011, del inmueble ubicado en Bulevar Adolfo López Mateos oriente número 2518-10, de la colonia Jardines de Jerez, de esta ciudad, para el efecto de que las cosas permanecieran en el estado en que se encontraban, al ya existir un bien inmueble embargado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SÉPTIMO.-*** Por acuerdo del día 20 veinte de octubre de ese mismo año, en razón de la petición presentada el día 18 dieciocho de ese mismo mes y año, se concedió la suspensión, únicamente respecto de la cuenta predial con número 01-AA-74428019, del inmueble ubicado en (…) de esta ciudad, para el efecto de que las cosas permanecieran en el estado en que se encontraban, al ya existir un bien inmueble embargado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***OCTAVO.-*** De la misma manera, mediante acuerdo del día 8 ocho de noviembre de este año 2017 dos mil diecisiete, en razón de la petición presentada el día 3 tres de este mismo mes y año, se concedió la suspensión, únicamente respecto de la cuenta predial con número 01-AA74428013, del inmueble ubicado en (…) esta ciudad, para el efecto de que las cosas permanecieran en el estado en que se encontraban, al ya existir un bien inmueble embargado. . . . . . . . . . . . . .

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

***PRIMERO*.-** Este Juzgado Segundo Administrativo Municipal es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo en base a lo previsto por los artículos 241, 243, párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y, 1, fracción II; y 3, párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que se impugnan actos emitidos y atribuidos al Tesorero Municipal, a la Dirección General de Ingresos y a la Dirección de Impuestos Inmobiliarios, autoridades que forman parte de la administración pública municipal de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEGUNDO*.-** El presente proceso fue promovido oportunamente, toda vez que la demanda fue presentada dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el actor manifiesta tuvo cono conocimiento de los actos impugnados; lo que refirió fue el día 4 cuatro de abril del año próximo pasado, sin que de las constancias del presente expediente se desprenda lo contrario. . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** La existencia de los actos impugnados en la presente causa administrativa, consistentes en la falta de la debida notificación de los avalúos referidos en los numerales 1 uno, 2 dos y 3 tres del inciso a) del Resultando Primero, se infiere de la lectura de las respuestas dadas por la ciudadana (…), en su carácter de Directora de Impuestos Inmobiliarios, con fecha 31 treinta y uno de marzo del año próximo pasado (visibles a fojas 20 veinte, 21 veintiuno y 22 veintidós), donde se hace referencia a los mismos, sin indicar si fueron o no notificados a la representada del actor. . . . .

Por lo que hace al cambio de la tasa a razón del 0.6810%, su falta de notificación y su aplicación; se documenta con los estados de cuenta predial con saldos vigentes hasta el 31 treinta y uno de enero del 2010 dos mil diez, en donde se señala como tasa anual 0.234 cero punto doscientos treinta y cuatro (visibles a fojas 42 cuarenta y dos, 43 cuarenta y tres y 44 cuarenta y cuatro) y los estados de cuenta impuesto predial de fecha 23 veintitrés de mayo del 2017 dos mil diecisiete, en donde se señala como tasa .6810 punto seis mil ochocientos diez (visibles a fojas 23 veintitrés, 24 veinticuatro y 25 veinticinco). . . . . . . . . . . . . . . . . .

Documentos que fueron admitidos como pruebas a la parte actora, y merecen pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117, 121, 123 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que se trata de documentos públicos emitidos por la Directora de Impuestos Inmobiliarios en el caso de los escritos de registros catastrales y por la Dirección General de Ingresos en el caso de los estados de cuenta; y son visibles en el expediente en copias certificadas a fojas 20 veinte a la 25 veinticinco, aunada la circunstancia de que al haberse tenido por no contestando la demanda a las Direcciones antes citadas, se tiene por cierto el hecho de que los documentos referidos en supralíneas fueron expedidos por ellas. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En razón de lo anterior, se tiene por debidamente acreditada la existencia de los actos impugnados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Ahora bien, por lo que hace a la falta de emisión de avalúos de los multicitados inmuebles, que reúnan los requisitos legales, no se acredita la existencia de dicho acto administrativo como se expondrá más adelante. . . . . . . .

***CUARTO.-*** La personalidad con la que comparece el ciudadano (…), en el presente proceso administrativo; se encuentra debidamente acreditada, mediante la documental consistente en el Primer Testimonio de la Escritura Pública (…). . .

Primer Testimonio que (…). . . . . . .

***QUINTO.-*** Por ser su examen preferente y de orden público, se analiza en principio si, en la especie, 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 la especie, en la presente causa administrativa, analizados los actos impugnados, los documentos aportados por la parte actora, así como lo manifestado por la autoridad demandada -Encargada de Despacho de la Tesorería Municipal-, en su escrito de contestación de demanda, **de oficio** este Juzgador considera que **se actualiza** la causal de improcedencia prevista en el artículo 261, en su fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; toda vez que los actos impugnados consistentes en la falta de la debida notificación de los avalúos de fechas 25 veinticinco de junio del 2015 dos mil quince, 29 veintinueve de marzo, 8 ocho de abril y 2 dos de septiembre, estos tres del año 2016 dos mil dieciséis, no afectan de manera y forma alguna los intereses jurídicos de la poderdante del impetrante, conforme a lo siguiente:. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Si bien es cierto que en los oficios sin números, emitidos por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, de fechas 31 treinta y uno de marzo del año pasado, dirigidos a la parte actora, (visibles a fojas 20 veinte a 22 veintidós del expediente) se contienen los registros catastrales contenidos en esa dependencia, respecto de los inmuebles propiedad de la actora ubicados en el centro comercial antes señalado; registros que básicamente se refieren a los avalúos practicados a los inmuebles en diversas fechas y a los diversos movimientos efectuados respecto de los mismos; entre los que se encuentran los avalúos de los que se impugna, en el presente proceso, la falta de notificación; también lo es que en tales registros, los avalúos a los que hace referencia en los numerales 1 uno, 2 dos y 3 tres del inciso a) del Resultando Primero, aparecen con fecha anterior al registro de la resolución de juicio en fecha 2 dos de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis; resolución que no es otra que la emitida en el proceso administrativo con número 733/2015-JN por el Juzgado Primero Administrativo Municipal en fecha 23 veintitrés de junio de ese año; según lo señaló la autoridad demandada en su escrito de contestación de demanda; avalúos que sin duda alguna, ya sea de manera directa o indirecta, fueron dejados sin efectos o anulados con motivo de dicha resolución; por lo que tales avalúos carecen de efecto legal alguno y por ende, su falta de notificación **no puede causar afectación** alguna a los intereses jurídicos de la persona moral actora, ya que el valor determinado por dichos avalúos no es tomado como base del impuesto predial. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Corrobora lo anterior, el hecho de que tal y como se advierte de los estados de cuenta aportados por la parte actora juntamente con su contestación de demanda, todos de fecha 23 veintitrés de mayo del año próximo pasado, los que son visibles en el expediente a fojas 23 veintitrés a la 25 veinticinco del presente expediente; los que fueron obtenidos del sistema de la Dirección General de Ingresos de este municipio, se advierte de los mismos que, los valores de los locales comerciales ubicados en esta ciudad, específicamente en el bulevar Adolfo López Mateos (…); no fueron modificados, esto es, **no se incrementó** el valor de cada inmueble, en relación a los últimos avalúos legales realizados, que fueron emitidos en fechas 30 treinta de mayo y 10 de junio del 2006 dos mil seis; tal y como se constata al comparar el valor de los inmuebles contenidos en los estados de cuenta antes citados, con los estados de cuenta correspondientes a los años 2010 dos mil diez, 2011 dos mil once y 2012 dos mil doce, aportados por la parte actora (visibles a fojas 30 treinta, 32 treinta y dos, 34 treinta y cuatro, 36 treinta y seis, 38 treinta y ocho y 40 cuarenta). Así, respecto del inmueble con cuenta predial 01-A-A74428-011 (cero uno guion A guión A siete-cuatro-cuatro-dos-ocho guión cero-uno-uno); el valor se mantiene en la cantidad de $1’568,359.17 (Un millón quinientos sesenta y ocho mil trescientos cincuenta y nueve pesos 17/100 Moneda Nacional); en tanto que del inmueble con cuenta predial número: 01-A-A7442819 (cero uno guion A guión A siete-cuatro-cuatro-dos-ocho guión cero-uno-nueve); el valor se conserva en la cantidad de $1’272,227.19 (Un millón doscientos setenta y dos mil doscientos veintisiete pesos 19/100 Moneda Nacional); y por último, el inmueble con cuenta predial 01-A-A74428-013 (cero uno guion A guión A siete-cuatro-cuatro-dos-ocho guión cero-uno-tres); su valor se preserva en la cantidad de $1’568,359.17 (Un millón quinientos sesenta y ocho mil trescientos cincuenta y nueve pesos 17/100 Moneda Nacional); lo que es expresamente aceptado por la Directora de Impuestos Inmobiliarios al emitir el oficio TML/DGI/15819/2016 de fecha 5 cinco de septiembre del 2016 dos mil dieciséis (palpable a foja 101 ciento uno y 102 ciento dos), luego entonces, se reitera que no hay afectación alguna a los intereses jurídicos de la parte actora, al no haberse notificado los avalúos de fechas 25 veinticinco de junio del 2015 dos mil quince, 29 veintinueve de marzo, 8 ocho de abril y 2 dos de septiembre del 2016 dos mil dieciséis. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Correlacionado con lo antes razonado y sustentado, este juzgador respecto de los actos consistentes en la falta de emisión de un avalúo a los inmuebles, propiedad de su poderdante, conforme a los requisitos legales, quien resuelve considera que **se actualiza** la hipótesis de improcedencia prevista en la fracción VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa en vigor en el Estado, al no existir la falta de emisión de un avalúo, como acto administrativo, pues no reúne las características previstas en el artículo 136 del Código antes citado, aunada la circunstancia que, de las constancias que integran el presente expediente, se concluye, como ya se dijo, que sí existen avalúos emitidos legalmente, como lo son los practicados el 30 treinta de mayo y 10 diez de junio del 2006 dos mil seis. Avalúos que a la fecha se encuentran consentidos tácitamente por la representada del actor, al haber realizado el pago del impuesto predial de los años 2011 dos mil once y 2012 dos mil doce, inclusive, calculado al valor fiscal dado a los locales 10 diez, 12 doce y 19 diecinueve por los avalúos antes mencionados, como se encuentra debidamente probado con los comprobantes de pago visibles a fojas 31 treinta y uno, 33 treinta y tres, 35 treinta y cinco, 37 treinta y siete, 39 treinta y nueve y 41 cuarenta y uno, por lo que de ello deriva, claramente la inexistencia de los actos consistentes en la falta de emisión de avalúos, conforme a los requisitos legales. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De esta manera, al quedar determinado que la falta de notificación de los avalúos de fechas 25 veinticinco de junio de 2015 dos quince, 29 veintinueve de marzo, 8 ocho de abril y 2 dos de septiembre de 2016 dos mil dieciséis **no afecta** los intereses jurídicos de la persona moral (…), y, que **no existen**, como actos administrativos, los actos consistente en la falta de emisión de avalúo conforme a los requisitos legales, tocante a los locales 10 diez, 12 doce y 19 diecinueve del Centro Comercial conocido como *“Centro Max Bajío”;* se actualizan las hipótesis de improcedencia previstas en las fracciones I y VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa antes citado; por lo que, respecto de los actos referidos, es procedente **SOBRESEER** el presente proceso administrativo, con sustento en lo establecido por el artículo 262, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por otra parte, al no apreciar este Juzgador la actualización de alguna causal de improcedencia o sobreseimiento en relación al cambio de la tasa del 0.234% al 0.6810%, su falta de notificación y su aplicación, resulta procedente el presente proceso en cuanto a dichos actos. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEXTO.-*** Previamente al análisis del planteamiento de fondo formulado por la parte actora, únicamente respecto de los actos impugnados que permanecen como materia de la litis del presente proceso (cambio de la tasa del 0.234% a 0.6810%, su falta de notificación y su aplicación), este Juzgador, 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, procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De lo expuesto en el escrito de demanda, así como de las constancias que integran esta causa administrativa, se desprende que la empresa poderdante del actor, es propietaria de los inmuebles ubicados en el Centro Comercial (…) de esta ciudad, (…), tuvo conocimiento de los 3 tres oficios emitidos por la Directora de Impuestos Inmobiliarios el día 31 treinta y uno de marzo de ese mismo año, a través de los que hizo de su conocimiento los registros catastrales que respecto de tales inmuebles en mención se contenían en sus archivos; así como tuvo conocimiento mediante la expedición de los estados de cuenta de fecha 23 veintitrés de mayo del 2017 dos mil diecisiete, también aportados, de la aplicación de la tasa del impuesto del 0.6810%, lo que refirió, es ilegal, porque la variación de la tasa no le fue debidamente notificada. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

A lo expresado por la enjuiciante, la autoridad demandada, -Tesorería Municipal-, argumentó, en lo general, que es improcedente lo reclamado por la actora, porque esa autoridad no emitió acto alguno de los impugnados. . . . . . . . .

En tanto que a las restantes autoridades demandadas, se les tuvo por no contestando la demanda instaurada en su contra; y de esa manera se les tienen por ciertos los hechos que se les atribuyan directamente; ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 279, tercer párrafo del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios del Estado de Guanajuato.

Así las cosas, la *“litis”* planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del cambio de la tasa del 0.234% al 0.681 % sobre el valor de los inmuebles para la determinación del impuesto predial a pagar; y, su aplicación. . .

***SÉPTIMO.-*** No existiendo impedimento legal, se procede a analizar los conceptos de impugnación expresados por la parte actora, concretamente los enumerados como **Segundo** y **Cuarto**, hechos valer en contra de los actos impugnados que permanecen como materia de la litis del presente proceso (el cambio de la tasa del 0.234% a 0.681%, así como su falta de notificación y su aplicación), los que se analizan conjuntamente por estar estrechamente relacionados entre sí; sin necesidad de transcribirlos en su totalidad; sirviendo para ello el criterio sostenido por el Tribunal Colegiado de Circuito, 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”. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .*

Así las cosas, en el segundo concepto de impugnación en estudio, la parte actora argumenta, *“grosso modo”*, que no se le notificó el cambio de la tasa determinante para el pago del impuesto predial; que el cambio de tasa no está fundado y motivado; en tanto, en el cuarto, en concreto, solicita que se desaplique el artículo 5, fracción III, inciso a) de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, en relación a la tasa fija de 0.681%; al considerar que se violan derechos humanos, en perjuicio de su poderdante; ya que las fracciones I y II del señalado artículo señalan una tasa inferior a la que se le pretende aplicar y que es discriminatoria al imponérsele un valor por el hecho de que no se encuentra actualizado el valor del inmueble . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por su parte, la autoridad demandada, -encargada de despacho de la Tesorería Municipal-, únicamente se limitó a negar haber causado agravio o violación alguna, ya que dijo que no emitió acto alguno respecto de los inmuebles propiedad la poderdante del actor. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Analizado lo expresado por las partes, así como el contenido de los actos impugnados, concretamente los estados de cuenta donde aparece la tasa aplicable; y tomando en consideración que, como ya quedó asentado en este fallo, el valor fiscal de los inmuebles, que se toma como base para el impuesto predial, fue determinado mediante avalúos practicados el 30 treinta de mayo y 10 diez de junio del 2006 dos mil seis, **este juzgador estima inatendibles, inoperantes e infundados** los conceptos de impugnación que se esgrimieron, en primer lugar, porque no precisa a que Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, en específico, pertenece el artículo 5, en su fracción III, inciso a) que pretende se inaplique; en segundo lugar, porque las Leyes de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato para el ejercicio fiscal de los años 2015 dos mil quince, 2016 dos mil dieciséis y 2017 dos mil diecisiete, establecen de manera clara y tajante, que a los inmuebles con edificaciones, cuyos avalúos sean anteriores al 31 treinta y uno de diciembre del 2006 dos mil seis, -caso en el que recaen los inmuebles propiedad de la poderdante de la parte actora-, les corresponde, para efectos del impuesto predial, la tasa del 0.681%; luego entonces de acuerdo a la Ley, desde el año 2015 dos mil quince, esa es la tasa aplicable en los casos de los 3 tres inmuebles que nos ocupa, no desprendiéndose de lo argüido por el actor, en sus conceptos de impugnación, razonamientos lógico jurídicos que conlleven a la convicción de que deba pagar una tasa distinta. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Agregado a lo anterior, se debe decir que las autoridades demandadas no determinan ni aplican la tasa del 0.681%, ya que la Tesorería y sus dependencias, sólo **se limitan a encuadrar**, el caso concreto en el supuesto normativo contenido en la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato para el ejercicio fiscal del año que corresponda, expedida por el Honorable Congreso de este Estado de Guanajuato, luego entonces no existe una declaración unilateral por parte de las demandadas sobre el particular, pues lo único que determinan es el importe a pagar del impuesto predial, siguiendo para su cálculo, lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, concretamente en sus artículos 162 y 164, primer párrafo y, en la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato para el ejercicio fiscal del año que corresponda. . . . . . . . . . . . . .

Ahora bien, respecto de lo señalado de que no se le notificó a su poderdante, la tasa que debe pagar para el impuesto predial, es también infundado dicho concepto de impugnación, pues no se desprende de la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal del año que corresponda, la obligación que deba de notificársele al contribuyente, la tasa a aplicar en relación al impuesto predial, toda vez que es con su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, la forma en que se da a conocer a los gobernados el contenido y alcance de la Ley. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo, en cuanto a la pretensión de que debe inaplicarse la tasa fijada en 0.681% determinada en el artículo 5, fracción III, inciso a) de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato; porque vulnera sus derechos humanos; ya que las fracciones I y II del señalado artículo señalan una tasa inferior a la que se le pretende aplicar y que es discriminatoria al imponérsele un valor por el solo hecho de que no se encuentra actualizado el valor del inmueble; también resulta infundado e inoperante, toda vez que, como ya se dijo, en primer término el actor nunca refiere a que Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato (ejercicio fiscal para el año 2015 dos mil quince, 2016 dos mil dieciséis o 2017 dos mil diecisiete), pertenece el artículo 5, fracción III, inciso a) que pretende sea inaplicado; en segundo término, el artículo 164 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, establece que el impuesto predial debe pagarse de acuerdo con las tasas que establezca anualmente la Ley de Ingresos para los municipios del Estado, y, en tercer término, para quien resuelve, de ninguna manera discriminatorio como lo señala la parte actora, el que se fije una tasa mayor a un inmueble cuyo avalúo se realizó con mayor antigüedad como es el caso que nos ocupa, (avalúos realizados en el año 2006 dos mil seis), porque es evidente que tales avalúos señalan un valor muy inferior al en que en realidad tienen dichos inmuebles, y cuyos valores saldrían a la luz si se actualizarán, en cuyo caso se ajustaría la tasa, tal y como se señala en las fracciones I y II del mismo artículo 5 de la Ley de Ingresos respectiva; por lo que al contrario de lo que señala la parte actora, no es discriminatorio el hecho que deba pagar una tasa mayor a la señalada en las fracciones I y II; sino que se trata de un ajuste ante la antigüedad del avalúo registrado y que por ende, puede que no refleje el valor real de los inmuebles. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por último, es inatendible lo argumentado por la parte actora acerca de que se violan sus derechos humanos, pues no refirió que derechos humanos que le asisten, se vulneran en su perjuicio y porqué; pues le correspondía expresar cuál es el derecho humano o fundamental cuya maximización se pretendía; indicar la norma cuya aplicación debía preferirse o la interpretación que resultara más favorable hacia el derecho fundamental; y, precisar los motivos para preferirlos en lugar de otras normas o interpretaciones posibles y los motivos para estimar que la propuesta era la aplicable; todo lo cual no hizo la parte actora, de ahí lo inatendible de su petición. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De esta manera, al resultar **inatendibles, infundados e** **inoperantes** los argumentos vertidos por la parte actora -en su escrito de demanda-; como conceptos de impugnación, los que resultan ambiguos y superficiales; con fundamento en lo dispuesto en el artículo 300 fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, procede **reconocer la legalidad y validez** del acto impugnado consistente en el cambio de la tasa del 0.234% al 0.681 % sobre el valor de los inmuebles para la determinación del impuesto predial a pagar; y, la aplicación de esta última para el cálculo del importe a pagar por concepto de impuesto predial relativo a los inmuebles propiedad de Inmobiliaria Amtel, Sociedad Anónima de Capital Variable, localizados en el centro comercial conocido como *“Centro Max Bajío”*, locales 10 diez, 12 doce y 19 diecinueve . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En lo que resulte conducente, es aplicable al caso concreto, la siguiente Tesis de Jurisprudencia, emitida por el Tribunal del Poder Judicial de la Federación, que se menciona a continuación: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. SON INOPERANTES CUANDO LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS POR EL QUEJOSO O EL RECURRENTE SON AMBIGUOS Y SUPERFICIALES.*** *Los actos de autoridad y las sentencias están investidos de una presunción de validez que debe ser destruida. Por tanto, cuando lo expuesto por la parte quejosa o el recurrente es ambiguo y superficial, en tanto que no señala ni concreta algún razonamiento capaz de ser analizado, tal pretensión de invalidez es inatendible, en cuanto no logra construir y proponer la causa de pedir, en la medida que elude referirse al fundamento, razones decisorias o argumentos y al porqué de su reclamación. Así, tal deficiencia revela una falta de pertinencia entre lo pretendido y las razones aportadas que, por ende, no son idóneas ni justificadas para colegir y concluir lo pedido. Por consiguiente, los argumentos o causa de pedir que se expresen en los conceptos de violación de la demanda de amparo o en los agravios de la revisión deben, invariablemente, estar dirigidos a descalificar y evidenciar la ilegalidad de las consideraciones en que se sustenta el acto reclamado, porque de no ser así, las manifestaciones que se viertan no podrán ser analizadas por el órgano colegiado y deberán calificarse de inoperantes, ya que se está ante argumentos non sequitur para obtener una declaratoria de invalidez”.* CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO. Novena Época. Registro: 173593. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXV, Enero de 2007. Materia(s): Común. Tesis: I.4o.A. J/48. Página: 2121. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 261, fracción I; 262, fracción II; 287, 298, 299, 300, fracción I; 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 Segundo Administrativo Municipal es **competente** para conocer y resolver del presente proceso administrativo. . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEGUNDO.-*** Se **SOBRESEE** el proceso respecto de los actos impugnados consistentes en realización de los avalúos de fechas 25 veinticinco de junio del año 2015 dos mil quince, 29 veintinueve de marzo, 8 ocho de abril, y 2 dos de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis, de los que se duele la parte actora; por las razones lógicas y jurídicas contenidas en el Considerando Quinto de la presente resolución. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** Resultó **procedente** el proceso administrativo promovido por la justiciable en contra del restante acto que quedaba vigente, consistente en el cambio a la tasa del 0.681% y su aplicación para efectos de determinar el impuesto predial relativo a los inmuebles propiedad de su poderdante, ubicados en el centro comercial de esta ciudad, con cuenta predial números 01AA74428011; 01AA7448019; y 01AA7448013 . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Se **reconoce la legalidad y validez** del acto impugnado consistente en el cambio de la tasa del 0.234% al 0.681 % sobre el valor de los inmuebles para la determinación del impuesto predial a pagar; y, la aplicación de esta última para el cálculo del pago del impuesto predial de los inmuebles propiedad de la sociedad mercantil (…); ubicados en el Centro Comercial *“*(…); de conformidad con las razones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Séptimo de la presente resolución . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Notifíquese a las autoridades demandadas 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 el Licenciado **Ernesto Alejandro Mora Álvarez**, Juez Segundo Administrativo Municipal de León, Guanajuato, quien actúa asistido en forma legal con Secretaria de Estudio y Cuenta, Licenciada **María del Rocío Villanueva Sánchez**, quien da fe. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .