

Silao de la Victoria, Guanajuato, 3 tres de junio de 2021 dos mil veintiuno.

A S U N T O

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **401/1^a Sala/21** promovido por ********, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO. Promoción de la demanda. Por escrito presentado ante este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 11 once de febrero de 2021 dos mil veintiuno, la persona mencionada en el párrafo precedente promovió, por su propio derecho, proceso administrativo en el cual señaló como acto impugnado el siguiente:

«[...] la determinación y cobro del impuesto predial acto que se acredita con el Oficio emitido por la Tesorería Municipal de León, de la cuenta catastral ********».

Además, hizo valer como pretensiones: la **nulidad total** del acto impugnado y como reconocimiento de derecho: **(i)** se deje **sin efectos aumento del valor fiscal (ii)** se **modifique** el valor fiscal del inmueble al inicial y que sea con este valor que se le aplique la tasa menor y se determine el impuesto en años posteriores; y **(iii)** se reintegre la diferencia en cantidad líquida de lo pagado en los ejercicios correspondientes con los **intereses** generados por el tiempo que dure el proceso y hasta el cumplimiento de la sentencia.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto dictado el 16 dieciséis de febrero de 2021 dos mil veintiuno, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de ella a la autoridad demandada y se le emplazó para que diera contestación a la misma.

Se tuvieron por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por la actora, así como la presuncional legal y humana y se desechó la instrumental de actuaciones.

Se concedió la suspensión solicitada, sin necesidad de garantizar el interés fiscal, dado que el asunto planteado no rebasa la cantidad que resulta de multiplicar por ciento cincuenta la unidad de medida y actualización diaria.

Posteriormente, en proveído de fecha 14 catorce de abril de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo al **Tesorero Municipal de León, Guanajuato**, por contestando en tiempo y forma legal la demanda; se le admitió la documental exhibida, la presuncional legal y humana, y se desechó el incidente de acumulación.

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

TERCERO. Audiencia final del proceso. Legalmente citadas las partes, el **26 veintiséis de abril de 2021 dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de alegatos, los que no fueron presentados por ninguna de las partes.

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

PRIMERO. Competencia. Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo, de conformidad con los artículos 81 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 1, 2, 11, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato; artículo 243, segundo párrafo, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, así como por lo previsto en los numerales 1, fracción II, y 249 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

SEGUNDO. Oportunidad y Vía. De acuerdo a lo señalado en auto dictado el 16 dieciséis de febrero de 2021 dos mil veintiuno, y de las constancias del proceso de origen, se advierte que la demanda fue presentada con oportunidad en el plazo establecido en el ordinal 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, como proceso o juicio de nulidad en la vía ordinaria.

TERCERO. Fijación y Existencia del acto impugnado. De conformidad con lo previsto por el artículo 299, fracción I, del código de la materia, previo al estudio del fondo, deben fijarse de manera precisa los actos impugnados por el actor.¹ Así, se advierte que el actor pretende controvertir la legalidad de:

- **El aumento del valor fiscal** del inmueble, con número de cuenta predial *****.

Se tiene por acreditado el hecho del aumento del valor fiscal y en consecuencia la existencia del acto impugnado, considerando la manifestación del actor en el sentido de que se llevó a cabo una orden de valuación cuyo resultado del avalúo desconoce, concatenado a la información que se consigna en el documento combatido y que indica textualmente: «Fecha último Avalúo: 16/07/2018»;

Así, no obstante que la autoridad demandada niega haber ordenado la valuación del inmueble, su negativa queda superada con lo indicado en el propio documento impugnado, documental que aún cuando tiene la calidad de documento privado, de acuerdo con lo que disponen los artículos 117, 120, 128, 130 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, no se advierte controvertida ni desvirtuada en su autenticidad y contenido por la autoridad demandada.

- **La determinación del crédito fiscal** del inmueble ubicado en *****, de la ciudad de León, Guanajuato, con número de cuenta predial *****.

Acto que se desprende de la lectura de la impresión del estado de cuenta proveniente del sistema electrónico del municipio de León, Guanajuato, denominado «PAGONET», en el que se consigna la información del inmueble identificado con la cuenta catastral relativa; la determinación de un crédito fiscal en concepto de impuesto predial y una línea de captura para efectuar el pago correspondiente.

¹ Al efecto, resulta ilustrativo lo establecido en la tesis de rubro: «**ACTOS RECLAMADOS. REGLAS PARA SU FIJACIÓN CLARA Y PRECISA EN LA SENTENCIA DE AMPARO.**» Novena Época; Registro: 181810; Instancia: Pleno; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XIX, Abril de 2004; Materia(s): Común; Tesis: P. VI/2004; Página: 255

No obstante que la autoridad demandada refiere en su escrito de contestación que el documento impugnado no se considera acto administrativo, pues carece de veracidad, es meramente informativo y no afecta el interés jurídico del actor, no aporta elementos conforme los cuales se acredite que la información contenida en la documental descrita sea contraria o no sea auténtica a efecto de desestimar su existencia; antes bien, concede que se trata de un estado de cuenta. En razón de lo anterior, **se tiene por acreditada la existencia de la determinación del crédito fiscal**, al tenor de lo dispuesto por los artículos 117, 120, 128, 130 y 131 del Código de la materia.

▪ **El cobro del impuesto predial** del inmueble con número de cuenta predial

*****.

No obstante que acorde con lo indicado en el punto inmediato anterior el estado de cuenta impugnado contiene la determinación del adeudo por concepto predial del inmueble referido, y en el mismo se indica una línea de captura para la recepción del pago que en su caso haga el contribuyente, de su lectura no se advierte el señalamiento de que se requiera su pago, a efecto de estar en posibilidad de concluir que en dicho documento la autoridad está efectuando alguna acción de cobro o tendente a la recuperación del crédito fiscal determinado. Por lo tanto, **no se acredita la existencia de alguna acción de cobro del impuesto predial**.

CUARTO. Procedencia. Conforme a lo establecido por el artículo 261 en íntima vinculación con el diverso numeral 262, ambos del Código invocado, por cuestiones de orden público, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento².

Inexistencia del acto. En su escrito de demanda, la autoridad encausada niega la existencia de la determinación del crédito fiscal, indicando que se trata de un documento consistente en un estado de cuenta con carácter meramente informativo.

² Ello, acorde a la jurisprudencia aprobada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, que es del tenor literal siguiente: «**IMPROCEDENCIA.** Sea que las partes la aleguen o no, debe examinarse previamente la procedencia del juicio de amparo, por ser esa cuestión de orden público en el juicio de garantías». Octava Época, Registro: 210784, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 80, Agosto de 1994, Materia(s): Común, Tesis: VI.2o. J/323, Página: 87.

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

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

No es obstáculo a lo anterior, el hecho de que en el estado de cuenta no se precise el nombre y el cargo de la autoridad emisora, pues dicha precisión corresponde a la autoridad y **su omisión no puede operar en perjuicio del contribuyente afectado.**

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

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

Así, queda acreditado que la autoridad hacendaria consideró al propietario o poseedor del inmueble con la cuenta catastral o predial señalada, como sujeto pasivo de un tributo y realizó (de manera correcta o no) un cálculo aritmético para determinar un monto a cargo de la parte actora, generando así una relación jurídica tributaria, al considerar un hecho fáctico inmobiliario como generador del pretendido tributo municipal⁴.

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

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

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

En tal virtud, al no actualizarse la causal de improcedencia descrita por la demandada y sin que esta Sala advierta la actualización de aquellas previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **quien resuelve determina procedente no decretar el sobreseimiento del presente proceso administrativo.**

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

QUINTO. Estudio Jurídico. Enseguida este Juzgador procederá al análisis de los conceptos de impugnación o causa de pedir que establece el actor en su escrito demanda, considerando los argumentos que exterioriza el demandado en su contestación.

A). Metodología. La impugnación efectuada por la parte actora respecto del **aumento del valor fiscal**, se realizará conforme a los argumentos referidos en el concepto de impugnación que denominó como **tercero** en su escrito de demanda.⁵.

B). Planteamiento del Problema.

(i) Postura del Actor. Señala la parte actora que la autoridad demandada modificó e incrementó el valor fiscal de su inmueble en razón de la práctica de un avalúo, en el cual se desatendió el procedimiento que disponen los numerales 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, y señala también, que desconoce el resultado de dicho avalúo.

(ii) Postura del demandado. En su escrito de contestación, la autoridad demandada únicamente señala que no emitió acto alguno tendente a ordenar la valuación del inmueble y que el documento impugnado no es acto administrativo, sino de carácter meramente informativo.

(iii) Problema Jurídico a resolver. Así, de conformidad con el artículo 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el «problema jurídico a dilucidar» consiste en determinar si para el aumento del valor fiscal la autoridad demandada se apegó al procedimiento previsto en los artículos 168, 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

⁵ Ello, de conformidad con lo señalado en la jurisprudencia del rubro: «**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN**». Novena Época, Registro: 164618, Instancia: Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Tesis: 2a. /J.58/2010, Página: 830.

C). Razonamiento Jurisdiccional. Luego, una vez realizado el análisis de las constancias que integran la presente causa, específicamente de la manifestación de la parte actora en relación con el desconocimiento del avalúo practicado por la autoridad a efecto de incrementar el valor fiscal de su inmueble, en relación con la información contenida en el acto impugnado donde se consignó como fecha de último avalúo el 16 dieciséis de julio de 2018 dos mil dieciocho, quien resuelve concluye que resulta **fundado el concepto de impugnación en estudio, y suficiente para declarar la nulidad**, con base en las siguientes consideraciones:

Según lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, la base del impuesto predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará: (i) mediante el valor manifestado por los contribuyentes; (ii) por avalúo practicado por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal, y en tanto son valuados, el valor aplicable es aquél con que se encuentren registrados, y (iii) avalúo realizado por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal.

Es decir, que el valor fiscal se obtiene de la manifestación del contribuyente o del resultado de un avalúo realizado por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal.

Por otra parte, es oportuno citar lo que establecen los artículos 176 y 177 de la ley hacendaria municipal, los cuales textualmente refieren lo siguiente:

«Artículo 176. La práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito en los casos que esta Ley establece y será practicada por los peritos que se designen para este efecto.

Los resultados del avalúo y la determinación del impuesto deberán notificarse al contribuyente, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes.

La valuación se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y se formulará en las formas oficiales expedidas para tales efectos, aplicando los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmente la ley de ingresos para cada Municipio.» [El subrayado es añadido].

«**Artículo 177.** En la práctica de los avalúos a que se refiere la fracción II del artículo 162 de esta Ley, los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles y se identificarán con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva.

Si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección del perito designado para efectuar la valuación, éste lo hará constar en acta circunstanciada firmada por él y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes.

En estos casos la valuación se hará con base en los elementos de que se disponga.»

Ahora bien, dado que la parte actora niega el hecho de que se hiciera de su conocimiento la práctica de avalúo alguno, lo que se suma al señalamiento de la autoridad en el sentido de no haber emitido acto alguno tendente a ordenar la valuación, así como la inexistencia de material probatorio del que se advierta que el actor fue notificado de la realización del avalúo, que el acto impugnado señala se efectuó el 16 dieciséis de julio de 2018 dos mil dieciocho, y que la autoridad demandada tomó como base para la determinación del crédito fiscal impugnado, se arriba a la conclusión de que el aumento del valor fiscal del inmueble en trato se llevó a cabo sin apegar-se al procedimiento establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, es decir, que en el aumento del valor fiscal aludido la autoridad demandada dejó de aplicar las disposiciones debidas.

D). Conclusión. Agotado lo anterior, se concluye que le asiste la razón a la parte accionante, al no quedar acreditado que en la determinación de aumentar el valor fiscal del inmueble con número de cuenta predial ***** se haya observado el procedimiento descrito por la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

En tal sentido, queda demostrada la causal de nulidad prevista por el artículo 302, fracción IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, consistente en que respecto al aumento del valor fiscal, la autoridad emitió su acto en contravención a las disposiciones legales aplicables, específicamente desatendió lo ordenado en el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

SEXTO. Decisión o Fallo. En suma, con fundamento en lo dispuesto por el ordinal 300, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se decreta la nulidad total del aumento del valor fiscal del inmueble con número de cuenta predial *****, así como de los actos subsecuentes** derivados del mismo⁶, **esto es, de la determinación del impuesto predial** que tuvo como base ese valor que la autoridad fiscal le atribuyó al inmueble sin apegarse al procedimiento legal establecido para tal fin⁷.

Se puntualiza que la nulidad deberá ser **lisa y llana**, ya que, al estar en presencia de un vicio material, su ineficacia es total y al existir cosa juzgada sobre los problemas de fondo debatidos, la autoridad demandada se encuentra impedida para dictar una nueva resolución⁸.

SÉPTIMO. Pretensiones del actor y consecuencias. Una vez satisfecha la pretensión de nulidad, se procede al estudio de las demás pretensiones solicitadas por la parte actora, consistentes en:

A) Dejar sin efectos aumento del valor fiscal. Toda vez que se declaró la nulidad del avalúo que dio lugar a la determinación del valor fiscal del inmueble consignado en el acto combatido, **es procedente reconocer el derecho de la parte actora para dejar sin efectos el aumento del valor fiscal**, pues acorde con lo dispuesto por el artículo 143 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el acto administrativo que se declara jurídicamente nulo, es inválido, no se presume legítimo ni ejecutable y no puede subsanarse.

⁶ Sustenta tal pronunciamiento, lo establecido en la jurisprudencia intitulada: «**ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE**» Séptima Época. Registro: 252103. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 121-126, Sexta Parte. Materia s : Común. Tesis: .Página: 280.

⁷ Dado el sentido del fallo, es innecesario el análisis de los conceptos de impugnación que se hicieron valer, pues ello a nada práctico conduciría si los actos impugnados han quedado insubsistentes. Sirve de apoyo a la afirmación que antecede, la tesis del Poder Judicial Federal que a la letra dice: «**CONCEPTOS DE VIOLACION. ESTUDIO INNECESARIO DE LOS**. Habiendo resultado fundado y suficiente para otorgar el amparo solicitado, uno de los conceptos de violación, resulta innecesario el estudio de los demás conceptos de violación vertidos en la demanda de amparo.»

⁸ Ello, de conformidad con lo consignado en la jurisprudencia intitulada: «**NULIDAD DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS. SENTIDO AMPLIO DEL CONCEPTO Y EFECTOS DE LA DECRETADA EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL**» Décima Época Registro: 2020803, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 11 de octubre de 2019 10:21 h Materia(s): (Administrativa) Tesis: I.4o.A. J/4 (10a.)

B) Modificar el valor fiscal del inmueble al valor inicial, y con dicho valor, determinar el impuesto en años posteriores. Cabe hacer notar que ciertamente el valor fiscal que refleja el avalúo practicado el 16 dieciséis de julio de 2018 dos mil dieciocho, no puede ser considerado para calcular el impuesto predial del bien inmueble con cuenta catastral *****. **No obstante lo anterior, la parte actora no señala ni acredita el valor inicial al que se refiere en su pretensión.**

Por otra parte, tampoco existe dentro de los autos de la causa que se analiza, lo que el actor llama **valor inicial**, como último valor fiscal debidamente registrado por la autoridad.

De ese modo, la determinación del valor fiscal válido para la determinación del impuesto predial a cargo del actor, debe atender a lo que establece el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato, que a continuación se transcribe:

«**Artículo 168.**El valor fiscal de los inmuebles, solo 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. Cuando el contribuyente cubra de manera bimestral el impuesto predial y la autoridad municipal ordene la práctica de un avalúo, una vez determinado el valor que arroje el último y este sea notificado, los pagos posteriores serán cubiertos 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.

Del ordinal transcrito, se desprenden tres supuestos para modificar el valor fiscal de un inmueble: (i) manifestación del contribuyente; (ii) cambio en el nombre del contribuyente o características del inmueble, y (iii) alteración del valor de inmueble, con motivo de la realización de obras públicas o su rehabilitación.

De no actualizarse ninguno de dichos supuestos, el valor sólo se modifica por avalúo ordenado por la autoridad, el cual cuenta con una vigencia de dos años, pero cuyo valor es válido y vigente, hasta en tanto se practique un nuevo avalúo.

En consecuencia, para tener por reconocido el derecho del actor en los términos en que endereza su pretensión, debió acreditar ante esta instancia que no se actualizó ninguno de los supuestos de modificación al inmueble y entre el valor inicial y el avalúo que se ha dejado sin efectos, no se ha realizado ningún otro avalúo válido por la autoridad.

Por lo anterior, se reconoce el derecho de la parte actora **para que en la determinación del impuesto predial del inmueble con número de cuenta predial *****, la autoridad demandada considere como valor fiscal, el último debidamente registrado, ya sea que derive de la manifestación del contribuyente o del último avalúo debidamente realizado, antes del aumento del valor fiscal que se ha decretado nulo.**

Por otra parte, es importante hacer notar que en términos del ordinal citado, el valor fiscal del inmueble está sujeto a modificación proveniente de cambios en el inmueble, en su titular o por la realización o rehabilitación de obras públicas o nuevos avalúos.

En ese sentido, **no es procedente** reconocer el derecho a la pretensión relativa a que con el valor inicial del inmueble, se efectúe el cálculo del impuesto en años posteriores.

C) Se le reintegre la diferencia en cantidad líquida de lo pagado indebidamente en los ejercicios correspondientes con los intereses generados por el tiempo que dure el proceso y hasta el cumplimiento de la sentencia.

Toda vez que se desconoce el valor fiscal válido para la determinación del impuesto predial del inmueble con número de cuenta *****, **aunado al hecho de que el actor no presentó documento alguno del que se desprenda el pago del impuesto predial a su cargo**, no es procedente reconocer el derecho a

la devolución que señala, pues de lo actuado no es posible desprender la existencia de pago indebido alguno, en virtud de que se requiere la previa determinación del valor fiscal válido para el cálculo del impuesto predial del ejercicio fiscal 2021 dos mil veintiuno y anteriores, así como la previa acreditación de pagos mayores a los que corresponda.

No obstante, **queda expedito el derecho de la parte actora**, para que una vez que se determine el valor fiscal legalmente válido, se lleve a cabo el cálculo del impuesto predial que corresponda; se determinen en su caso las diferencias que existan frente a los pagos realizados en ejercicios anteriores, y se haga la devolución de lo pagado indebidamente con los intereses respectivos.

OCTAVO. Ejecución de la Sentencia. Finalmente, la Tesorería Municipal de León, Guanajuato, **deberá cumplimentar la condena que precede e informar sobre ello**, en un término de en un término de **5 cinco días hábiles** contados a partir de aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, según lo dispuesto en los artículos 319, 321 y 322 Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 255, fracciones I, II y III, 298, 299 y 300, fracciones II, V y VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se:

R E S U E L V E

PRIMERO. Esta Primera Sala es competente para tramitar y resolver el presente proceso contencioso administrativo.

SEGUNDO. No es procedente decretar el sobreseimiento en la presente causa administrativa, acorde a lo manifestado en el Considerando Cuarto de la presente sentencia.

TERCERO. Se decreta la **nulidad** total del aumento **del valor fiscal** del inmueble con número de cuenta predial *****, así como de la **determinación del impuesto predial** para el ejercicio fiscal de 2021 dos mil veintiuno, en términos de lo expuesto en el Considerando Quinto y Sexto de esta sentencia.

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

Notifíquese a las partes. En su oportunidad procesal, archívese el presente expediente como asunto concluido y dese de baja en el Libro de Registro de esta Primera Sala.

Así lo proveyó y firma el Maestro Gerardo Arroyo Figueroa, Magistrado Propietario de la Primera Sala, actuando legalmente asistido de la Licenciada Kenia Karolina Patlán González, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.

La presente hoja de firmas corresponde a la sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente 401/1ª Sala/2120.-