

Silao de la Victoria, Guanajuato, 07 siete de febrero de 2019 dos mil diecinueve.

#### **ASUNTO**

Vistos los autos del recurso de revisión, expediente número **R.R.177/1ª.Sala/18**, promovido por la \*\*\*\*\* -autorizada de los actores en el proceso de origen-; ha llegado el momento de resolver lo que en derecho proceda.

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO. Promoción del recurso.** El 28 veintiocho de agosto de 2018 dos mil dieciocho, quien representa a la parte actora en el proceso de origen, interpuso ante la Oficialía de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, recurso de revisión en contra de la resolución de fecha 9 nueve de agosto de la pasada anualidad, emitida por el Juez Segundo Administrativo Municipal.

**SEGUNDO. Trámite.** El Juez Administrativo Municipal de León, Guanajuato, mediante oficio \*\*\*\*\* de fecha 5 cinco de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, remitió los autos del recurso a la Secretaría General de Acuerdos de este Tribunal.

**TERCERO. Turno.** Mediante acuerdo de 12 doce de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, fue admitido el recurso de revisión número **R.R.177/1ª.Sala/18**, del cual se le corrió traslado a la Directora General de Ingresos y Tesorero Municipal, ambos del Municipio de León, Guanajuato, con la finalidad de que en el término de 5 cinco días hábiles, manifestara lo que a su derecho conviniera.

**CUARTO. Manifestaciones.** Por auto de 9 nueve de octubre de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a las autoridades demandas en el proceso de origen, por expresando lo que a sus intereses convino en relación al recurso de revisión interpuesto.

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. Competencia.** Esta Sala se encuentra dotada de competencia para tramitar y resolver el presente recurso, con fundamento en lo establecido en los artículos 1, fracción II, 2 y 312 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y 1, 2 y 4, fracción V, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato.

**SEGUNDO. Existencia del acto impugnado.** La existencia del acto reclamado se encuentra debidamente acreditada con los documentos que obran en el expediente \*\*\*\*\*, tramitado y resuelto por el Juez Segundo Administrativo Municipal de León, Guanajuato, mismos que se les otorga valor probatorio pleno. Lo anterior, con fundamento en lo proveído por los artículos 78, 117, 121, 122 y 123, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**TERCERO. Causales de improcedencia y sobreseimiento.** Las causales de improcedencia y sobreseimiento se analizan de oficio o a petición de parte por ser cuestiones de orden público. No encontrando alguna causal que impida el estudio de fondo del presente asunto se procede al análisis de los agravios esgrimidos por el recurrente.

**CUARTO. Argumentos del recurrente.** En síntesis la autorizada de la parte actora en el proceso de origen sostiene:

«...si bien se decretó la nulidad del avalúo impugnado, mediante el cual se modifica el valor fiscal del inmueble materia del presente negocio; la H. Juzgadora no realiza un estudio sistemático que implica el análisis integral de la demanda para pronunciarse sobre todos los aspectos hechos valer por mi representada, y ante tal omisión, no realiza una tutela judicial efectiva prevista en el artículo 17 Constitucional, puesto que señala que no afecta ni varía el sentido de la resolución, y tal afirmación es errónea, de manera que sí afecta definitivamente la resolución, puesto que mi representada sigue siendo objeto de una obligación que es resultado de un acto que está afectado de nulidad, puesto que si la H. Juzgadora se hubiera pronunciado respecto de la tasa aplicable al inmueble de mi representada y ubicar el terreno de mi representada en la categoría de menor cuantía relativo a la cuenta predial que guarda relación con el inmueble materia del presente negocio, habría tutelado el artículo 1ro constitucional, puesto que además de decretar la nulidad del avalúo fiscal, habría protegido a mi representada de los actos de autoridad que incorrectamente se habían entablado contra ella, y no habría necesidad de acudir a otra instancia procesal puesto que la sentencia hubiera adquirido completitud y exhaustividad...»

**QUINTO. Antecedentes.** Previo al estudio del agravio expuesto por los recurrentes, es oportuno relatar los antecedentes del presente asunto:

**I.** El Licenciado \*\*\*\*\*, como apoderado legal de las personas morales \*\*\*\*\*, en su calidad de fideicomitente «B» promovió el proceso administrativo de origen en contra de la modificación del valor fiscal del inmueble ubicado en el \*\*\*\*\* en la ciudad de León, Guanajuato, con número de cuenta predial \*\*\*\*\*.

**II.** Seguido el trámite del proceso administrativo, el 9 nueve de agosto de 2018 dos mil dieciocho, el titular del Juzgado Administrativo

Municipal de León, dictó la sentencia materia del presente recurso de revisión<sup>1</sup>, decretando la nulidad total del acto confutado.

**III.** Inconforme con la anterior determinación, quien representa a los actores interpuso el recurso de revisión que ahora se resuelve.

**SEXTO. Estudio del agravio planteado.** Este juzgador considerar **infundado**, el único agravio que esgrime quien representa a los actores, bajo los siguientes motivos y fundamentos.

Quien recurre, medularmente sostiene que fue ilegal la determinación del A quo, porque en su consideración no realizó una tutela judicial efectiva, puesto que no se pronunció en relación a la tasa que se debe aplicar al inmueble de su representada, esto es debía ubicarlo en un terreno de menor cuantía relativo a la cuenta predial.

En la especie, de la sentencia emitida por el Juez Administrativo Municipal, en esencia se desprende que con fundamento en las fracciones II y III del artículo 302 del Código de la Materia, decretó la nulidad total de la modificación del valor fiscal realizada al bien inmueble ubicado en el \*\*\*\*\* Colonia \*\*\*\*\* en la ciudad de León, Guanajuato, con número de cuenta predial \*\*\*\*\* , por la cantidad de \$\*\*\*\*\* , de igual manera precisó que con fundamento en el artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, la base del impuesto predial será la de \$\*\*\*\*\* , por ser el valor registrado antes del incremento que se dejó nulo.

De la secuela del proceso de origen, entre otros factores, se observa que el incremento en el impuesto predial deriva de un avalúo fiscal,

---

<sup>1</sup> Fojas de la 171 a la177 del proceso \*\*\*\*\*.

realizado en un predio distinto al inmueble de referencia<sup>2</sup>, esto es, \*\*\*\*\*, no así en el inmueble materia de debate ubicado en \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\*, en donde efectivamente la tasa puede ser diferente, por el lugar de ubicación.

Sin embargo, el Juez Administrativo Municipal, contrario al argumento de la recurrente, con la nulidad decretada en la sentencia de 9 nueve de agosto de 2018 dos mil dieciocho, no le causa perjuicio, pues seguirá tributando con el mismo valor fiscal que pagaba antes del acto lesivo, hasta que la autoridad demandada en el proceso de origen realice, si así lo considera, ordene la realización del respectivo avalúo, en donde deberá precisar la tasa correspondiente de conformidad con la ley fiscal y hacendaria aplicable, pero siguiendo las formalidades del debido proceso y en el inmueble que proceda.

Finalmente, es de señalarse que ni el Juez de origen, ni este Tribunal, pueden impedir que la autoridad fiscal ordene que se realice el avalúo correspondiente, pues la propia Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Guanajuato, en sus artículos 162, 168, 176 y 177, establecen de manera clara y precisa los motivos para que procede el incremento en el valor fiscal de los inmuebles, así como la vigencia de los respectivos avalúos, para su mejor comprensión se transcribirán los ordinales antes mencionados:

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

I. Mediante el valor manifestado por los contribuyentes de sus inmuebles, aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones que anualmente señale la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado;

---

<sup>2</sup> Distinto al de la orden de valuación número de folio 24-17 –foja 72 proceso \*\*\*\*\*.

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

(...)

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

Cuando se trate de vivienda de interés social o popular, en los términos del artículo 462 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la base para el pago de éste impuesto será el setenta por ciento del valor que resulte de la aplicación de la tabla de valores que establezca anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Guanajuato, siempre y cuando se trate de la única propiedad o posesión del contribuyente.

Tratándose de los inmuebles en los que se presten el servicio de educación de tipo medio-superior y/o superior, a que se refiere el artículo 164 inciso A) de esta Ley, la base será el 25% del valor que resulte de la aplicación de la tabla de valores que establezca anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

**Artículo 168.** El valor fiscal de los inmuebles, **sólo podrá ser modificado**, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes; cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras.

No habiendo alguna de las causas anteriores, **el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, que tendrá vigencia por dos años**, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique. En este caso no podrá exigirse al contribuyente que cubra las diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior. Los bimestres posteriores a la notificación, deberán cubrirse conforme al nuevo valor fiscal...

**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.

**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...»

De lo anterior se concluye que la base del impuesto predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará **mediante el valor manifestado por el contribuyente, aplicando para ello los valores unitarios de suelo y construcciones que anualmente señale la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado o bien, por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal;** precisando que 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, o por avalúo, cuya vigencia es de dos años.

Por lo tanto, si en el proceso contencioso de origen se decretó la nulidad lisa y llana de la modificación del valor fiscal del bien inmueble con cuenta predial \*\*\*\*\*, en virtud de que la parte actora no tuvo conocimiento de los actos impugnado (orden de valuación y resultado del avalúo), el A quo no podía pronunciarse en torno a la tasa aplicable, pues ello traería como consecuencia un análisis diverso a la materia, en virtud de que el incremento materia de debate aparentemente derivó de un avalúo en un predio distinto al que ampara la cuenta predial arriba señalada, así para que el Juez pudiera pronunciarse en torno a la tasa, era necesario que la valoración se hubiese realizado con total certeza<sup>3</sup> en el bien inmueble ubicado en el \*\*\*\*\* Colonia \*\*\*\*\* en la ciudad de León, Guanajuato, resultado incongruente así el agravio que se estudia pues la tasa no corresponde al inmueble antes señalado.

Por lo tanto, lo procedente es **confirmar** la resolución emitida por el Juez Segundo Administrativo Municipal de León, Guanajuato, el 9 nueve de agosto de 2018 dos mil dieciocho.

En mérito de lo expuesto, con fundamento además en los artículos 1, fracción II, 2, 78, 121, 249, 299, 312, 313 y 314 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es de resolverse y se:

#### **RESUELVE**

---

<sup>3</sup> Certeza que sólo puede derivar de los medios de convicción aportados al proceso por las partes contendientes a través de sus pruebas aportadas y su valoración por el juzgador.

**PRIMERO.** Esta Sala resultó competente para tramitar y resolver el presente recurso de revisión.

**SEGUNDO.** Se **confirma** la sentencia emitida por el Juez Administrativo Municipal de León, Guanajuato, el 9 nueve de agosto de 2018 dos mil dieciocho, de conformidad con los argumentos y fundamentos expresados en el Considerando Sexto de la presente resolución.

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

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