



203

3765/2023 CONGRESO DEL ESTADO DE GUANAJUATO (AUTORIDAD RESPONSABLE)

3766/2023 GOBERNADOR DEL ESTADO DE GUANAJUATO (AUTORIDAD RESPONSABLE)

3767/2023 AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GUANAJUATO (AUTORIDAD RESPONSABLE)

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

En el juicio de amparo 209/2023, promovido por [redacted] se dictó el siguiente auto:

“Guanajuato, Guanajuato, a veintiuno de febrero de dos mil veintitrés.

RECEPCIÓN DE ESCRITO. Vista la demanda de amparo promovida por "Promotora Leonesa", Sociedad Anónima de Capital Variable, por conducto de Guillermo Alfonso Reyes Reyes, en su calidad de Consejero Propietario Presidente y representante común del Consejo de Administración, personalidad que acredita con las copias certificadas de las escrituras públicas 16,024 y 78,155, contra actos de Congreso Constitucional del Estado de Guanajuato y otras autoridades, lo cual considera violatorio, en su perjuicio, de los derechos humanos y garantías individuales contenidas en el artículo 14, 16 y 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

EXPEDIENTE Y REGISTRO. Se ordena formar el expediente respectivo y hacer las anotaciones en el libro de gobierno de este Juzgado bajo el número 209/2023-D.

FIJACIÓN DE LOS ACTOS RECLAMADOS. Del escrito inicial de demanda, se advierte que los quejosos reclaman:

Del Congreso del Estado de Guanajuato, la aprobación y expedición del Decreto Legislativo número 133, mediante el cual se emite la Ley de Ingresos para el municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año dos mil veintitrés, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 260, decimosegunda parte, de treinta de diciembre de dos mil veintidós, específicamente los artículos 1, primer párrafo, CRI 1201, Concepto "Impuesto predial", 3, 4, 5 y 6.

Del Gobernador del Estado de Guanajuato, la promulgación, orden de cumplimiento y divulgación del Decreto Legislativo número 133, por el que se emite la Ley de Ingresos para el municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año dos mil veintitrés, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 260, decimasegunda parte, de treinta de diciembre de dos mil veintidós.

Del Tesorero Municipal de Guanajuato, el cobro y recaudación del impuesto predial de los inmuebles cuyas cuentas prediales son de números [redacted]

[redacted]

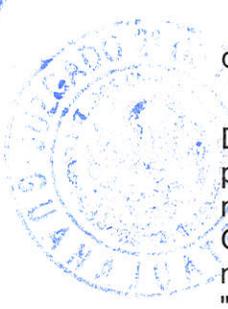
13P002811002, por la aplicación de las tarifas establecidas en el artículo 4, fracciones I y II, así como utilizando como base gravable el valor fiscal y los unitarios para terrenos y construcciones contemplados en el artículo 5, fracción I primera, incisos a) y b) y 6, todos de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de dos mil veintitrés.

ADMISIÓN DE LA DEMANDA. Con fundamento en los artículos 1°, fracción I, 112, 115, de la Ley de Amparo en vigor, se admite a trámite la demanda de garantías.

INCIDENTE DE SUSPENSIÓN. No se ordena la apertura de incidente de suspensión, toda vez que no fue solicitada su apertura.

AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Con apoyo en el artículo 115 de la Ley de Amparo, se cita a las partes a la audiencia constitucional que tendrá lugar a

Gobierno Municipal de Guanajuato
Secretaría de H. Ayuntamiento
RECIBIDO
22 FEB. 2023
Hora: 15:37
Anexos: 1/14/EXCO



Presidencia Municipal de Guanajuato
Dirección General de la Función Edilicia
RECIBIDO
22 FEB. 2023
Hora: 15:40
Anexos: 1/14/EXCO
Recibe: J. A. Ortiz



las DIEZ HORAS CON VEINTE MINUTOS DEL DIECISÉIS DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

NO GIRAR COMUNICACIÓN DE NUEVO SEÑALAMIENTO DE AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Sin que sea necesario girar oficio a las autoridades responsables a fin de notificar el señalamiento de nueva hora y fecha para el desahogo de la audiencia constitucional, pues dicha determinación carece de trascendencia y por tanto, no amerita la notificación personal a la que equivale una comunicación mediante oficio, de ahí que, en caso de que se llegue a diferir la celebración de la audiencia constitucional, la hora y fecha que nuevamente se señale para ese efecto, la podrán consultar en la página de internet <http://www.dgepj.cjf.gob.mx/internet/acuerdo/acuerdini.asp>

Es aplicable la jurisprudencia 2a./J. 176/2012 emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que se localiza en la página 1253, libro XVI, tomo 2, enero de dos mil trece, décima época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de rubro y texto siguiente:

"NOTIFICACIONES A LAS AUTORIDADES EN EL JUICIO DE AMPARO INDIRECTO. FORMA DE REALIZARLAS. Acorde con el artículo 28, fracción I, de la Ley de Amparo, en principio, las notificaciones a las autoridades responsables y a las que tengan el carácter de tercero perjudicados en los juicios de amparo indirecto deben realizarse por medio de oficio entregado en el domicilio de su oficina principal, ya que la facultad que otorga al juzgador el artículo 30, párrafo primero, de la citada ley, relativa a que la autoridad que conozca del juicio de amparo, del incidente de suspensión o de los recursos correspondientes podrá ordenar que se haga personalmente determinada notificación a cualquiera de las partes, es una atribución que no comprende a las autoridades responsables, sino solamente al quejoso o tercero perjudicado, cuando éste no sea una autoridad. Esto es, el precepto legal primeramente citado debe interpretarse conjuntamente con los demás numerales que conforman el sistema que comprende el capítulo de las notificaciones en la ley, concretamente los artículos 29, 30 y 31, los cuales prevén un universo de acuerdos de trámite de menor trascendencia que por exclusión deben notificarse por lista a las partes, entre ellas la autoridad, ya sea como responsable o como tercero perjudicado. Por tanto el juzgador, para determinar la forma en que ordenará su notificación en el juicio de amparo indirecto, competencia de los Juzgados de Distrito, debe atender a la trascendencia que tenga el auto o resolución que pretenda notificar."

INTERVENCIÓN AL AGENTE DEL MINISTERIO PÚBLICO ADSCRITO. Se ordena dar la intervención que corresponda a la Agente del Ministerio Público de la Federación adscrita.

INFORME JUSTIFICADO. Con fundamento en el artículo 117 de la Ley de Amparo y con copia de la demanda, se solicita a las autoridades señaladas como responsables rindan su informe justificado, bajo los siguientes términos:

Rendirlo dentro del término de QUINCE DÍAS siguientes al en que reciban el oficio de notificación relativo;

Presentarlo al menos ocho días antes de la fecha fijada para la celebración de la audiencia constitucional;

Exponer las razones y fundamentos que se estimen pertinentes para sostener la improcedencia del juicio y la constitucionalidad o legalidad del acto reclamado, acompañando copia certificada, íntegra y legible de las constancias necesarias para apoyarlo;

En el entendido de que no resulta procedente que al rendir dicho informe pretendan variar o modificar la fundamentación o motivación del acto reclamado, ni ofrecer pruebas distintas de las consideradas al pronunciarlo, salvo las relacionadas con las nuevas pretensiones deducidas por los quejosos.

Conforme lo señalado por los artículos 237, fracción I, 238, 244, 245 y 260, fracción II, de la Ley de Amparo, se apercibe a las autoridades responsables con la aplicación de multa por el equivalente de cien a mil días de salario mínimo vigente en la ciudad de México, para los siguientes supuestos:

En caso de ser omisas en proporcionar el domicilio de los terceros interesados;

Se nieguen a recibir las notificaciones derivadas del juicio, en cuyo caso además, el actuario hará del conocimiento del encargado de la oficina



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

correspondiente que no obstante la negativa de recepcionar dicha notificación, se tendrá por hecho; y

Se abstengan o sean omisas en rendir el informe con justificación o lo hagan sin remitir, en su caso, copia certificada, íntegra y legible de las constancias necesarias para la resolución del juicio de amparo.

Sanción que se aplicará al resolverse el fondo del asunto con independencia de presumir ciertos los actos reclamados.

Tiene aplicación la tesis de jurisprudencia sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en la página 35, del Tomo IV, Materia Común, agosto de 1996, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice:

"MULTAS PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 149 Y 224 DE LA LEY DE AMPARO. NO GUARDAN RELACIÓN CON EL ARTICULO 3o. BIS DE LA PROPIA LEY.- Las multas que establece la Ley de Amparo en los artículos 149 y 224, que sancionan a las autoridades responsables por no rendir su informe justificado, o por no acompañar al mismo las copias certificadas de las constancias que esos dispositivos legales exigen, no guardan relación con el artículo 3o. bis de la misma Ley, pues la protección que éste otorga en su segundo párrafo, va dirigida a los gobernados, según se desprende del dictamen de las Comisiones Unidas Primera de Justicia y Primera Sección de Estudios Legislativos, de dieciséis de diciembre de mil novecientos ochenta y tres, en donde se expresa que la modificación de los montos de las multas, propuestas en la iniciativa presidencial respectiva, tuvo por objeto evitar la práctica viciosa de algunos litigantes que acuden al amparo con fines dilatorios; pero, a la vez, se procuró no desalentar a los gobernados para el ejercicio de la acción de amparo, ni para la interposición de los recursos, así como tampoco sancionar con multas a los agraviados de bajos ingresos. En tales condiciones, el silencio de la autoridad responsable, al dejar de rendir el informe con justificación, es sancionable por sí mismo, sin que el Juez de Distrito tenga que dar una razón adicional, pues ésta se halla en el mandato expreso de los aludidos numerales. Situación diferente acontece cuando la autoridad no rinde el informe a que está obligada, pero expresa algún argumento con el cual pretende justificar la omisión en que incurrió, pues en esta hipótesis el Juez deberá tomar en cuenta esa exposición para determinar si impone o no la multa."

Asimismo, con fundamento en el artículo 262, fracción I, de la Ley Reglamentaria de los artículos 103 y 107 Constitucionales, comuníquese a las autoridades señaladas como responsables que si del contenido de su informe se advierte que afirmaren una falsedad o negaren la verdad; o, en su caso remitieren constancias equivocadas, podrán ser sancionadas en los términos que señala el indicado arábigo.

Con fundamento en los artículos 64 y 251 de la Ley de Amparo, se informa a la parte quejosa y a las autoridades señaladas como responsables que deberán comunicar de inmediato cuando ocurra alguna causa notoria de sobreseimiento, de lo cual deberán remitir las constancias que lo demuestren, apercibidas, que de no hacerlo, se les impondrá multa de treinta a trescientos días.

En el mismo sentido, las partes que tengan conocimiento del fallecimiento de la parte quejosa, deberán comunicarlo en forma inmediata a este órgano jurisdiccional, bajo el apercibimiento que de no hacerlo así, se les impondrá multa de cincuenta a quinientos días de salario vigente en la ciudad de México, conforme lo establecido por los ordinales 16 y 242, ambos de la ley de la materia.

SOLICITUD A LAS AUTORIDADES DE NO ACUSAR RECIBO. Resulta ser un hecho notorio para los órganos jurisdiccionales que en el presente circuito, generalmente las autoridades responsables acusan recibo de diversas determinaciones emitidas por este Juzgado de Distrito, lo que incrementa la carga de trabajo y la voluminosidad de los expedientes y en razón de que los artículos 26, fracción II, inciso a) y b), 28 y 31 de la Ley de Amparo, dispone que las notificaciones que se practiquen a las autoridades responsables y a las diversas que tengan el carácter de terceras interesadas, se les harán por medio de oficio, el cual será entregado a través del funcionario adscrito designado, quien recabará recibo del mismo, el cual se agregará a los autos y hará las veces de acuse.



Por tanto, hágase del conocimiento de las autoridades responsables que resulta innecesario que informe cada vez que reciban comunicación proveniente de este juzgado, salvo aquéllos casos en los que de manera expresa les sea solicitado el acuse de recibo respectivo.

SE TIENE POR ANUNCIADA PRUEBA DOCUMENTAL. Con apoyo en el ordinal 119 de la Ley de Amparo, se tiene por anunciada la prueba documental que exhibe la quejosa, misma que se pone a la vista de las partes, para que se impongan de su contenido.

PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. Asimismo, con apoyo en el numeral 119 citado, se tiene por anunciada como prueba de su parte, la instrumental de actuaciones y, dada su naturaleza, se tiene por desahogada desde este momento.

PRUEBA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. En cuanto a las presuncional legal y humana, dígasele al promovente que en el momento de emitir la sentencia correspondiente el suscrito tendrá en cuenta tanto la suposición legal establecida por el legislador, como aquella inferencia a que arribe y extraiga de los hechos probados; sin que sea dable tenerla por anunciada y admitida como elementos de prueba, aun cuando se indiquen como tales en el artículo 190 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley de Amparo; dado que técnicamente solo constituyen las deducciones que llegue a asumir el juzgador y la inferencia establecida por el legislador.

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES. De acuerdo a lo establecido por el artículo 27, fracción III de la Ley de Amparo, se tiene como domicilio de la parte quejosa para recibir notificaciones, el que señala en su escrito inicial de demanda, por tanto, las notificaciones personales que se ordenen en el presente asunto, habrán de realizarse en ese lugar.

AUTORIZADOS. En términos de la primera parte del segundo párrafo del ordinal 12 de la Ley de Amparo, se tiene como sus autorizados a Luis Octavio Ramírez y Luis Alberto Abascal Cruz, puesto que cuentan con cédula profesional de licenciado en derecho registrada en el Sistema Computarizado para el Registro Único de Profesionales del Derecho, ante los Tribunales Colegiados de Circuito y Juzgados de Distrito, tal como se desprende de la certificación de cuenta, y en términos restringidos del numeral en cita a José Guadalupe Villegas Cortés, toda vez que no cuenta con cédula registrada en el sistema en comento.

HABILITACIÓN DE DÍAS Y HORAS INHÁBILES PARA REALIZAR NOTIFICACIONES. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 21, párrafo tercero, de la Ley de Amparo, desde este momento, se habilitan días y horas inhábiles para la práctica de las notificaciones personales, en el presente asunto.

SE AUTORIZA LA UTILIZACIÓN DE MEDIOS ELECTRÓNICOS. Desde este momento, se autoriza el uso de los medios electrónicos en términos de lo dispuesto por la circular 12/2009, emitida por el Secretario Ejecutivo del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal.

Al respecto tiene aplicación la tesis 23 K, sustentada por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, visible en la Décima Época del Semanario Judicial de la Federación, tomo II, abril de 2015, foja 1830, registro 2008986, de rubro: "REPRODUCCIÓN DE CONSTANCIAS DEL EXPEDIENTE DE AMPARO. LAS PARTES Y SUS AUTORIZADOS PARA IMPONERSE DE LOS AUTOS, PUEDEN EMPLEAR CÁMARAS FOTOGRÁFICAS U OTROS MEDIOS ELECTRÓNICOS, SIN QUE DEBAN LIMITARSE A LOS PROVEÍDOS DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL (LEGISLACIÓN VIGENTE A PARTIR DEL 3 DE ABRIL DE 2013).".

CONSTANCIAS OBTENIDAS DEL EXPEDIENTE ELECTRÓNICO. Hágase saber a las partes que todos los acuerdos y oficios en los que consten las evidencias criptográficas correspondientes, es innecesario agregarles certificación alguna, pues en términos de lo establecido por el artículo 3º. de la Ley de Amparo, la firma electrónica posee el mismo valor jurídico que la firma autógrafa; de tal manera que, las constancias que las partes obtengan de dicho sistema cuando se incluya dicha evidencia criptográfica, son consideradas como copias certificadas electrónicamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 36, segundo párrafo del Acuerdo General 12/2020 del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal que regula la integración y trámite del expediente



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

electrónico y el uso de videoconferencias en todos los asuntos competencia de los Órganos Jurisdiccionales a cargo del propio Consejo.

COPIAS SIMPLES. Y que, para el supuesto de que las partes requieran se les realice la entrega física de las constancias que obren dentro del presente juicio y no cuenten con acceso al expediente electrónico, deberán solicitarlo por escrito, en el que deberán proporcionar un correo electrónico con la finalidad de remitir por esa vía copias simples; y de ser el supuesto de que las requiera certificadas, deberá imprimirlas y presentarlas ante este Juzgado, a efecto que se realice la certificación correspondiente.

DIGITALIZACIÓN DE EXPEDIENTE. De conformidad con lo que establece el penúltimo párrafo del artículo 3°, de la Ley de Amparo, se ordena a los (las) Oficiales Administrativos correspondientes de este Juzgado Federal, procedan a digitalizar la demanda, el presente proveído, las notificaciones que recaigan a este, así como las promociones y actuaciones subsiguientes, y hecho lo anterior las integren al expediente electrónico que para tal efecto se lleva en el Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes. Asimismo, se instruye al (la) Secretario (a) que da fe proceda a realizar la certificación relativa exigida por el propio dispositivo legal.

DE LA TRANSPARENCIA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES. Hágase saber a las partes, que este asunto queda sujeto a las disposiciones contenidas en la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de enero de dos mil diecisiete, y los datos personales y sensibles que en su caso se integren a este expediente, quedan sujetos a lo establecido en los artículos 1, 3° fracciones IX y XVII, 5°, 22 fracciones IV y V, 25, 31 y demás disposiciones aplicables al caso de la legislación en cita, debido a que los datos que eventualmente se alleguen a este asunto, de ser necesario, solo serán utilizados para el análisis de la cuestión jurisdiccional sometida a la potestad de este Juzgado y que sea materia de este asunto, y a su vez, los mismos serán protegidos, por el Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que establece las disposiciones en materia de transparencia, acceso a la información pública, protección de datos personales y archivos, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el seis de febrero de dos mil catorce, aplicando en las resoluciones que se emitan el Protocolo para la elaboración de versiones públicas emitido por la Unidad de Transparencia del Consejo de la Judicatura Federal, en lo que no se contravengan las disposiciones señaladas en la legislación en cita, hasta en tanto el Consejo de la Judicatura Federal emita nuevos lineamientos sobre la protección de datos, de acuerdo al séptimo transitorio de la ley en cuestión.

En ese sentido, si bien conforme al reglamento de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y del Consejo de la Judicatura Federal, para la aplicación de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública el presente expediente también se encuentra sujeto a las disposiciones contenidas en la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como en la Ley General de la Transparencia y Acceso a la Información Pública, lo que implica que las resoluciones que se dicten estarán a disposición del público para su consulta cuando así lo soliciten, se hace del conocimiento de las partes que tienen expedito su derecho para oponerse a la publicación de sus datos personales, en términos de los artículos 6°, 73, fracciones II y V y 113 fracción V de la última ley en cita, y sobre todo atendiendo a lo señalado en el Título Tercero de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, lo que deberán manifestar expresamente siguiendo los lineamientos ahí señalados, en la inteligencia que la falta de oposición conlleva su consentimiento para que las resoluciones que se dicten se aplique sin supresión de datos conforme a lo señalado en el artículo 21 de la última ley en cita.

FIRMA ELECTRÓNICA. Finalmente, conforme lo señalado en el oficio CJF/CAP/DGGJ/STG/4230/2022, signado por la Encargada del despacho de los asuntos de la Dirección General de Gestión Judicial del Consejo de la Judicatura Federal, el artículo 3 de la Ley de Amparo y el Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio Consejo, de conformidad con lo establecido en su artículo 52, fracción IV, este acuerdo se firma de manera electrónica; por lo que se ordena glosar la evidencia criptográfica respectiva, sin que sea necesario



realizar certificación alguna o nueva firma para su incorporación al expediente físico, toda vez que tiene el mismo valor que la firma autógrafa.

Notifíquese.

Así lo proveyó y firma el licenciado Reynaldo Piñón Rangel, Juez Segundo de Distrito en el Estado de Guanajuato, con residencia en Guanajuato, asistido de la Secretaria Norma Vázquez Ortega, que firma y da fe." **Rúbricas.**

Lo que transcribo a usted para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

A t e n t a m e n t e.

Guanajuato, Guanajuato, a veintidós de febrero de dos mil veintitrés.

La Secretaria del Juzgado.

Norma Vázquez Ortega.



Asunto.- Se promueve Juicio de Amparo Indirecto

**C. JUEZ DE DISTRITO EN TURNO
CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE
GUANAJUATO, GUANAJUATO.
PRESENTE.**

[REDACTED], en representación de la persona moral denominada "**PROMOTORA LEONESA**" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, actuando como representante común del Consejo de Administración, acreditando la personalidad con la que me ostento con las escrituras públicas números **16,024 y 78,155** de fechas 15 quince de abril de 1999 mil novecientos noventa y nueve y 23 veintitrés de enero de 2020 dos mil veinte, respectivamente, otorgada la primera ante la fe del Notario Público número 100 cien, de este partido judicial Lic. Jorge Arturo Zepeda Orozco y la segunda ante el notario público número 82 ochenta y dos, Lic. Enrique Duran Llamas, la primera contiene la constitución de la sociedad, mientras que la segunda contiene la modificación a los estatutos de la sociedad, y mi nombramiento como Consejero Propietario Presidente y representante común del Consejo de Administración, con poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, según se desprende del punto quinto, numerales 2 y 3, así como el numeral 3 de resoluciones de ese mismo punto, en relación con lo dispuesto por la cláusula décimo segunda de los nuevos estatutos sociales de la sociedad que represento, documentos que agregó como ANEXOS 1 uno y 2 dos, manifestado bajo protesta de decir verdad que no me han sido limitadas o revocadas las facultades y poderes; señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones, citas y documentos el ubicado en [REDACTED]
9 [REDACTED]
C [REDACTED]
primera oración del segundo párrafo del artículo 12 doce de la Ley de Amparo a los Licenciados en Derecho [REDACTED] ro [REDACTED]

Cortes, profesionistas que tienen debidamente inscritas sus cédulas profesionales en el sistema que para tal efecto llevan los Órganos del Poder Judicial de la Federación, ; ante Usted comparezco y con respeto expongo:

Que por medio del presente escrito y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 103 ciento tres, fracción I primera, 107 ciento siete, fracciones I primera, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1 uno, fracción I primera, 2 dos, 5 cinco, 6 seis, 10 diez, 11 once, 17 diecisiete, párrafo primero, 18 dieciocho, 20 veinte, 22 veintidós, 23 veintitrés, 35 treinta y cinco, 37 treinta y siete, 107 ciento siete, fracción I primera, inciso d), 108 ciento ocho, 110 ciento diez y demás relativos y aplicables de la Ley de Amparo en vigor, vengo a solicitar **EL AMPARO Y PROTECCIÓN DE LA JUSTICIA FEDERAL** en contra de las autoridades y por los actos que más adelante se señalan, por lo que a fin de cumplir con los requisitos legales exigibles a la demanda, expongo lo siguiente:

I.- EL NOMBRE Y DOMICILIO DEL QUEJOSO Y DEL QUE PROMUEVE EN SU NOMBRE.-

A) "PROMOTORA LEONESA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio fiscal ubicado en Paseo de Jerez número 215 doscientos quince, de la Colonia Jardines de Jerez, en la ciudad de León, Guanajuato, siendo el caso de que el que promueve en su nombre es el suscrito **GUILLERMO ALFONSO REYES REYES**, con calle Quinta del Bosque número 145 ciento cuarenta y cinco, Residencial Las quintas, en la ciudad de León, Guanajuato.

Se hace énfasis que para los efectos del presente juicio de amparo se señala como domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado en calle Biznaga número 95, Fraccionamiento Las Biznagas, en la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, el cual se encuentra en la sede del Juzgado en turno que resulte competente para conocer el juicio de amparo.

II.- EL NOMBRE Y DOMICILIO DEL TERCERO INTERESADO.- En mi concepto, **NO EXISTE TAL.**

III.- AUTORIDADES RESPONSABLES.-

A. AUTORIDADES RESPONSABLES ORDENADORAS.

- a) El H. Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, con domicilio conocido en Paseo del Congreso número 60 sesenta, colonia Marfil, CP 36250, de esta ciudad de Guanajuato, Guanajuato;
- b) El C. Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, con domicilio conocido en calle Paseo de La Presa 103 ciento tres, zona Centro, CP 36000, Guanajuato, Guanajuato.

B. AUTORIDADES RESPONSABLES EJECUTORAS.

- c) H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, por conducto del titular de la Tesorería Municipal, con domicilio en Plaza de la Paz No. 12, Zona Centro, C.P. 36000, Guanajuato, Guanajuato, quien actuó al amparo de las atribuciones que le derivan de los artículos 124 ciento veinticuatro, fracción II segunda y 130 ciento treinta, fracciones I primera y segunda de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

IV.- ACTO(S) RECLAMADO(S).-

1.- Del H. Congreso del Estado de Guanajuato, se reclama la aprobación y expedición del Decreto Legislativo número 133 ciento treinta y tres, expedido por la Sexagésima Quinta Legislatura Constitucional del Congreso del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, mediante el cual se emite la Ley de Ingresos para el municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2023 dos mil veintitrés, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 260 doscientos sesenta, Décima Segunda Parte, con fecha 30 treinta de diciembre de 2022 dos mil veintidós, específicamente por los artículos 1 uno, primer párrafo, CRI 1201, Concepto "Impuesto predial", 3 tres, 4 cuatro, 5 cinco y 6 seis disposiciones que se transcriben a continuación:

"(...) Artículo 1. La presente Ley es de orden público y tiene por objeto establecer los ingresos que percibirá la hacienda pública del municipio de Guanajuato, Guanajuato, durante el ejercicio fiscal del año 2023, de conformidad al clasificador por rubro de Ingreso, por los conceptos y en las cantidades estimadas que a continuación se enumeran:

I. Ingresos de la administración centralizada:

(...)

CRI	Municipio de Guanajuato Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2023	Ingreso estimado
1200	Impuestos sobre el patrimonio	\$121,469,000.00
1201	Impuesto predial	\$110,274,000.00

(...)

Los ingresos, dependiendo de su naturaleza, se regirán por lo dispuesto en esta ley, en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, disposiciones administrativas de observancia general que emita el Ayuntamiento, así como las normas de derecho común."

“Artículo 3 La hacienda pública del municipio de Guanajuato, Guanajuato, percibirá los ingresos ordinarios y extraordinarios de conformidad con lo dispuesto por esta Ley y la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.”

**CAPÍTULO TERCERO
IMPUESTOS
SECCIÓN PRIMERA
IMPUESTO PREDIAL**

Artículo 4. El impuesto predial se causará y liquidará anualmente conforme a las siguientes fracciones:

I. Aplicable para inmuebles urbanos y suburbanos, con edificaciones, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2002 al 2023:

Valor fiscal del inmueble		Tasa marginal	Cuota fija en pesos
Límite inferior	Límite superior		
\$0.01	\$161,825.00	0.00240000	\$0.00
\$161,825.01	\$600,000.00	0.00260000	\$338.38
\$600,000.01	\$1,200,000.00	0.00262500	\$1,527.63
\$1,200,000.01	\$2,400,000.00	0.00265000	\$3,102.63
\$2,400,000.01	\$4,800,000.00	0.00267500	\$6,282.63
\$4,800,000.01	\$9,600,000.00	0.00270000	\$12,702.63
\$9,600,000.01	En Adelante	0.00272500	\$25,662.63

II. Aplicable para inmuebles urbanos y suburbanos, sin edificaciones, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2002 al 2023:

Valor fiscal del inmueble		Tasa Marginal	Cuota Fija en Pesos
Límite Inferior	Límite Superior		
0.00	\$86,306.67	0.00450000	\$0.00
\$86,306.68	\$400,000.00	0.00490000	\$388.38
\$400,000.01	\$800,000.00	0.00495000	\$1,925.47
\$800,000.01	\$1,600,000.00	0.00500000	\$3,905.47
\$1,600,000.01	\$3,200,000.00	0.00505000	\$7,905.47
\$3,200,000.01	\$6,400,000.00	0.00510000	\$15,985.47
\$6,400,000.01	En adelante	0.00515000	\$32,305.47

III. Aplicable para inmuebles rústicos, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2002 al 2023:

Valor fiscal del inmueble		Tasa Marginal	Cuota Fija en Pesos
Límite Inferior	Límite Superior		
0.00	\$215,766.67	0.00180000	\$0.00
\$215,766.68	\$500,000.00	0.00200000	\$388.38
\$500,000.01	\$1,000,000.00	0.00202500	\$956.84
\$1,000,000.01	\$2,000,000.00	0.00205000	\$1,969.34
\$2,000,000.01	\$4,000,000.00	0.00207500	\$4,019.34
\$4,000,000.01	\$8,000,000.00	0.00210000	\$8,169.34
\$8,000,000.01	En adelante	0.00212500	\$16,569.34

El procedimiento para determinar el impuesto predial se efectuará conforme a lo siguiente:

- a) Se determinará una cuota fija de impuesto, tomando como base el valor fiscal del inmueble ubicándolo entre el límite inferior y el límite superior de la tabla que le corresponda.
- b) Se determinará un impuesto marginal, restando al valor fiscal del inmueble el límite inferior y resultado se multiplicará por la tasa marginal que le corresponda, por la ubicación del inmueble conforme a la fracción anterior.
- c) El impuesto predial será el resultado de la suma de la cuota fija más el impuesto marginal determinados de acuerdo con las fracciones I y II de este artículo.

e) (sic) De acuerdo con el artículo 164 segundo párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, si como resultado de la aplicación del procedimiento descrito en las fracciones I, II y III del presente artículo, se obtiene una cantidad inferior a la cuota mínima anual que establece la presente ley en el artículo 40, el impuesto a pagar será la cuota mínima anual establecida en dicho artículo.

Artículo 5. Los valores que se aplicarán a los inmuebles para el año 2023, serán los siguientes:

I. Tratándose de inmuebles urbanos y suburbanos:

a) Valores unitarios de terreno expresados en pesos por metro cuadrado.

Zona	Valor mínimo	Valor máximo
Zona centro histórico superior	\$13,617.24	\$19,453.36
Zona centro histórico alta	\$6,716.93	\$9,596.24
Zona centro histórico media	\$2,538.77	\$3,626.97
Zona comercial superior	\$6,647.09	\$9,495.83
Zona comercial media	\$4,625.67	\$6,607.79
Zona comercial regular	\$2,304.11	\$3,290.80
Zona comercial baja	\$1,569.54	\$2,241.89
Zona habitacional residencial superior	\$2,955.72	\$4,222.92
Zona habitacional residencial media	\$2,045.42	\$2,921.88
Zona habitacional residencial baja	\$1,704.89	\$2,435.09
Zona habitacional centro media	\$1,422.19	\$2,032.33
Zona habitacional centro económica	\$910.29	\$1,301.03
Zona habitacional alta	\$1,840.23	\$2,628.28
Zona habitacional media	\$1,381.81	\$1,973.39
Zona habitacional económica	\$770.59	\$1,100.21
Zona habitacional de interés social de primera	\$1,305.40	\$1,864.24
Zona habitacional de interés social media	\$1,063.09	\$1,519.33
Zona habitacional de interés social baja	\$892.83	\$1,275.94
Zona marginada irregular	\$493.34	\$705.10
Valor mínimo	\$245.59	

b) Valores unitarios de construcción expresados en pesos por metro cuadrado:

<i>Tipo</i>	<i>Calidad</i>	<i>Estado de conservación</i>	<i>Clave</i>	<i>Valor</i>
<i>Moderno</i>	<i>Superior</i>	<i>Bueno</i>	<i>1-1</i>	<i>\$9,988.87</i>
<i>Moderno</i>	<i>Superior</i>	<i>Regular</i>	<i>1-2</i>	<i>\$8,194.00</i>
<i>Moderno</i>	<i>Superior</i>	<i>Malo</i>	<i>1-3</i>	<i>\$7,301.52</i>
<i>Moderno</i>	<i>Media</i>	<i>Bueno</i>	<i>2-1</i>	<i>\$7,301.52</i>
<i>Moderno</i>	<i>Media</i>	<i>Regular</i>	<i>2-2</i>	<i>\$6,260.43</i>
<i>Moderno</i>	<i>Media</i>	<i>Malo</i>	<i>2-3</i>	<i>\$5,208.83</i>
<i>Moderno</i>	<i>Económica</i>	<i>Bueno</i>	<i>3-1</i>	<i>\$4,622.23</i>
<i>Moderno</i>	<i>Económica</i>	<i>Regular</i>	<i>3-2</i>	<i>\$3,971.10</i>
<i>Moderno</i>	<i>Económica</i>	<i>Malo</i>	<i>3-3</i>	<i>\$3,255.54</i>
<i>Moderno</i>	<i>Interés Social</i>	<i>Bueno</i>	<i>4-1</i>	<i>\$5,737.06</i>
<i>Moderno</i>	<i>Interés Social</i>	<i>Regular</i>	<i>4-2</i>	<i>\$5,411.49</i>
<i>Moderno</i>	<i>Interés Social</i>	<i>Malo</i>	<i>4-3</i>	<i>\$4,796.95</i>
<i>Moderno</i>	<i>Corriente</i>	<i>Bueno</i>	<i>4-4</i>	<i>\$3,388.66</i>
<i>Moderno</i>	<i>Corriente</i>	<i>Regular</i>	<i>4-5</i>	<i>\$2,610.63</i>
<i>Moderno</i>	<i>Corriente</i>	<i>Malo</i>	<i>4-6</i>	<i>\$1,888.81</i>
<i>Moderno</i>	<i>Precaria</i>	<i>Bueno</i>	<i>4-7</i>	<i>\$1,181.56</i>
<i>Moderno</i>	<i>Precaria</i>	<i>Regular</i>	<i>4-8</i>	<i>\$911.11</i>
<i>Moderno</i>	<i>Precaria</i>	<i>Malo</i>	<i>4-9</i>	<i>\$520.03</i>
<i>Antiguo</i>	<i>Superior</i>	<i>Bueno</i>	<i>5-1</i>	<i>\$14,393.67</i>
<i>Antiguo</i>	<i>Superior</i>	<i>Regular</i>	<i>5-2</i>	<i>\$10,795.26</i>
<i>Antiguo</i>	<i>Superior</i>	<i>Malo</i>	<i>5-3</i>	<i>\$8,096.45</i>
<i>Antiguo</i>	<i>Media</i>	<i>Bueno</i>	<i>6-1</i>	<i>\$10,491.77</i>
<i>Antiguo</i>	<i>Media</i>	<i>Regular</i>	<i>6-2</i>	<i>\$7,868.83</i>
<i>Antiguo</i>	<i>Media</i>	<i>Malo</i>	<i>6-3</i>	<i>\$5,901.62</i>
<i>Antiguo</i>	<i>Económica</i>	<i>Bueno</i>	<i>7-1</i>	<i>\$5,038.02</i>
<i>Antiguo</i>	<i>Económica</i>	<i>Regular</i>	<i>7-2</i>	<i>\$3,778.51</i>
<i>Antiguo</i>	<i>Económica</i>	<i>Malo</i>	<i>7-3</i>	<i>\$2,833.89</i>
<i>Antiguo</i>	<i>Corriente</i>	<i>Bueno</i>	<i>7-4</i>	<i>\$3,388.50</i>
<i>Antiguo</i>	<i>Corriente</i>	<i>Regular</i>	<i>7-5</i>	<i>\$2,541.38</i>
<i>Antiguo</i>	<i>Corriente</i>	<i>Malo</i>	<i>7-6</i>	<i>\$1,906.03</i>
<i>Industrial</i>	<i>Superior</i>	<i>Bueno</i>	<i>8-1</i>	<i>\$6,516.98</i>

<i>Tipo</i>	<i>Calidad</i>	<i>Estado de conservación</i>	<i>Clave</i>	<i>Valor</i>
<i>Industrial</i>	<i>Superior</i>	<i>Regular</i>	<i>8-2</i>	<i>\$5,608.22</i>
<i>Industrial</i>	<i>Superior</i>	<i>Malo</i>	<i>8-3</i>	<i>\$3,639.31</i>
<i>Industrial</i>	<i>Media</i>	<i>Bueno</i>	<i>9-1</i>	<i>\$4,364.27</i>
<i>Industrial</i>	<i>Media</i>	<i>Regular</i>	<i>9-2</i>	<i>\$3,320.01</i>
<i>Industrial</i>	<i>Media</i>	<i>Malo</i>	<i>9-3</i>	<i>\$2,254.90</i>
<i>Industrial</i>	<i>Económica</i>	<i>Bueno</i>	<i>10-1</i>	<i>\$3,012.13</i>
<i>Industrial</i>	<i>Económica</i>	<i>Regular</i>	<i>10-2</i>	<i>\$2,417.20</i>
<i>Industrial</i>	<i>Económica</i>	<i>Malo</i>	<i>10-3</i>	<i>\$1,605.82</i>
<i>Industrial</i>	<i>Corriente</i>	<i>Bueno</i>	<i>10-4</i>	<i>\$1,337.95</i>
<i>Industrial</i>	<i>Corriente</i>	<i>Regular</i>	<i>10-5</i>	<i>\$1,070.55</i>
<i>Industrial</i>	<i>Corriente</i>	<i>Malo</i>	<i>10-6</i>	<i>\$802.91</i>
<i>Industrial</i>	<i>Precaria</i>	<i>Bueno</i>	<i>10-7</i>	<i>\$669.09</i>
<i>Industrial</i>	<i>Precaria</i>	<i>Regular</i>	<i>10-8</i>	<i>\$535.33</i>
<i>Industrial</i>	<i>Precaria</i>	<i>Malo</i>	<i>10-9</i>	<i>\$454.98</i>
<i>Escuela</i>	<i>Media</i>	<i>Bueno</i>	<i>11-1</i>	<i>\$5,056.37</i>
<i>Escuela</i>	<i>Media</i>	<i>Regular</i>	<i>11-2</i>	<i>\$3,792.28</i>
<i>Escuela</i>	<i>Media</i>	<i>Malo</i>	<i>11-3</i>	<i>\$3,596.36</i>
<i>Escuela</i>	<i>Económica</i>	<i>Bueno</i>	<i>11-4</i>	<i>\$3,596.36</i>
<i>Escuela</i>	<i>Económica</i>	<i>Regular</i>	<i>11-5</i>	<i>\$3,377.36</i>
<i>Escuela</i>	<i>Económica</i>	<i>Malo</i>	<i>11-6</i>	<i>\$2,697.27</i>
<i>Alberca</i>	<i>Superior</i>	<i>Bueno</i>	<i>12-1</i>	<i>\$4,994.44</i>
<i>Alberca</i>	<i>Superior</i>	<i>Regular</i>	<i>12-2</i>	<i>\$4,102.16</i>
<i>Alberca</i>	<i>Superior</i>	<i>Malo</i>	<i>12-3</i>	<i>\$2,887.41</i>
<i>Alberca</i>	<i>Media</i>	<i>Bueno</i>	<i>12-4</i>	<i>\$3,644.51</i>
<i>Alberca</i>	<i>Media</i>	<i>Regular</i>	<i>12-5</i>	<i>\$2,887.41</i>
<i>Alberca</i>	<i>Media</i>	<i>Malo</i>	<i>12-6</i>	<i>\$2,263.11</i>
<i>Alberca</i>	<i>Económica</i>	<i>Bueno</i>	<i>12-7</i>	<i>\$2,417.20</i>
<i>Alberca</i>	<i>Económica</i>	<i>Regular</i>	<i>12-8</i>	<i>\$1,872.92</i>
<i>Alberca</i>	<i>Económica</i>	<i>Malo</i>	<i>12-9</i>	<i>\$1,699.54</i>
<i>Cancha de tenis</i>	<i>Superior</i>	<i>Bueno</i>	<i>13-1</i>	<i>\$3,255.51</i>
<i>Cancha de tenis</i>	<i>Superior</i>	<i>Regular</i>	<i>13-2</i>	<i>\$2,791.64</i>

Tipo	Calidad	Estado de conservación	Clave	Valor
Cancha de tenis	Superior	Malo	13-3	\$2,221.64
Cancha de tenis	Media	Bueno	13-4	\$2,263.11
Cancha de tenis	Media	Regular	13-5	\$1,794.88
Cancha de tenis	Media	Malo	13-6	\$1,326.64
Frontón	Superior	Bueno	14-1	\$3,777.64
Frontón	Superior	Regular	14-2	\$3,320.02
Frontón	Superior	Malo	14-3	\$2,575.26
Frontón	Media	Bueno	14-4	\$2,575.26
Frontón	Media	Regular	14-5	\$2,263.11
Frontón	Media	Malo	14-6	\$1,824.31

II. Tratándose de inmuebles rústicos.

a) Tabla de valores base para terrenos rurales en pesos por hectárea:

1. Predios de riego	\$335,834.65
2. Predios de temporal	\$66,612.62
3. Agostadero	\$28,608.72
4. Cerril o monte	\$3,645.74

Los valores base se verán afectados de acuerdo al coeficiente que resulte al aplicar los siguientes elementos agrológicos para la valuación. Obteniéndose así los valores unitarios por hectárea:

Elementos

Factor	
i. Espesor del suelo:	
a) Hasta 10 centímetros	1.00
b) De 10.01 a 30 centímetros	1.05
c) De 30.01 a 60 centímetros	1.08
d) Mayor de 60 centímetros	1.10
ii. Topografía:	
a) Terrenos planos	1.10
b) Pendiente suave menor de 5%	1.05
c) Pendiente fuerte mayor de 5%	1.00
d) Muy accidentado	0.95
iii. Distancia a centros de comercialización:	
a) A menos de 3 kilómetros de centro de comercialización	1.50
b) A más de 3 kilómetros de centro de comercialización	1.00
iv. Acceso a vías de comunicación:	
a) Todo el año	1.20
b) Tiempo de secas	1.00
c) Sin acceso	0.50
v. Vías de comunicación:	
a) Todo el año	1.20
b) Tiempo de secas	1.00
c) Sin acceso	0.50

El factor que se utilizará para terrenos de riego eventual será el 0.60.
Para aplicar este factor, se calculará primeramente como terreno de riego.

b) Tabla de valores expresados en pesos por metro cuadrado para inmuebles menores de una hectárea no dedicados a la agricultura (pie de casa o solar):

1. Inmuebles cercanos a rancherías sin ningún servicio	\$47.29
2. Inmuebles cercanos a rancherías, sin servicios y en prolongación de calle cercana	\$109.79
3. Inmuebles en rancherías, con calles sin servicios	\$220.12

4. Inmuebles en rancherías, sobre calles trazadas con algún tipo de servicio	\$316.88
5. Inmuebles en rancherías, sobre calle con todos los servicios	\$471.38

La tabla de valores unitarios de construcción prevista en la fracción I, inciso b de este artículo, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico.

Artículo 6. Para la práctica de los avalúos, el municipio atenderá a las tablas contenidas en la presente Ley, considerando los valores unitarios de los inmuebles, los que se determinarán conforme a los siguientes criterios:

- I. **Tratándose de terrenos urbanos, se sujetarán a los siguientes factores:**
 - a) Características de los servicios públicos y del equipamiento urbano;
 - b) Tipo de desarrollo urbano y su estado físico en el cual deberá considerar el uso actual y potencial del suelo y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean residenciales, comerciales o industriales, así como aquéllos de uso diferente;
 - c) Índice socioeconómico de los habitantes;
 - d) Las políticas de ordenamiento y regulación del territorio que sean aplicables; y
 - e) Las características geológicas y topográficas, así como la irregularidad en el perímetro, que afecte su valor de mercado.
- II. **Para el caso de terrenos rústicos, se hará atendiendo a los siguientes factores:**
 - a) Las características del medio físico, recursos naturales y situación ambiental que conformen el sistema ecológico;
 - b) La infraestructura y servicios integrados al área; y
 - c) La situación jurídica de la tenencia de la tierra.
- III. **Tratándose de construcción se atenderá a los factores siguientes:**
 - a) Uso y calidad de la construcción;
 - b) Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados; y
 - c) Costo de la mano de obra empleada."

2. Del C. Gobernador del Estado de Guanajuato:

- a) La promulgación, orden de cumplimiento y divulgación del Decreto Legislativo número 133 ciento treinta y tres, expedido por la Sexagésima Quinta Legislatura Constitucional del Congreso del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, mediante el cual se emite la Ley de Ingresos para el municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2023 dos mil veintitrés, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 260 doscientos sesenta, décima segunda parte, con fecha 30 treinta de diciembre de 2022 dos mil veintidós.

3. Del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Guanajuato, por conducto del Tesorero Municipal, se reclama el cobro y recaudación del impuesto predial de los inmuebles cuyas cuentas prediales son de números 13P004425001, 13P007141001, 13P004032001, 13P003123001, 13P003128001, 13P002562001, 13P002557001, 13P002561001, 13P007164001, 13P007165001, 13P005076001, 13P005121001, 13P007138001, 13P004990001, 13P004185001, 13P004128001, 13P003616001, 13P003409001, 13P003465001, 13P003404001, 13P003367001, 13P003323001, 13P003103001, 13P002834002, 13P002665001, 13P002639001, 13P002632001, 13P002631001 y 13P002811002, aplicándose la pretendida mecánica de las tarifas establecidas en el artículo 4, fracción I primera y II segunda de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, así como que se reclama que se determinó, cobró y recaudo el impuesto predial por primera vez en perjuicio de la quejosa, utilizando como base gravable un valor fiscal, en algunos casos, que se obtuvo aplicando los valores unitarios para terrenos y construcciones contemplados en el artículo 5 cinco, fracción I primera, incisos a) y b) y 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés.

PROCEDENCIA DEL AMPARO INDIRECTO.

Primeramente hay que mencionar que es competente este Juez de Distrito, en virtud de que los pagos del impuesto predial hechos por mi representada corresponden a inmuebles que se encuentran en el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, siendo el caso que la recaudación del numerario con motivo del gravamen aludido lo hace precisamente la Tesorería del Municipio de Guanajuato, expidiéndose los recibos oficiales correspondientes en el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, por lo tanto, consideramos que es competente el Juez de Distrito en Turno con residencia en la ciudad de Guanajuato, Guanajuato.

Por lo que hace al plazo y procedencia del juicio de garantías, es importante advertir a su Señoría que las disposiciones reclamadas son normas heteroaplicativas, toda vez que las obligaciones impuestas por éstas no surgen en forma automática por su sola entrada en vigor, sino que se requiere para actualizar el perjuicio en contra del gobernado, de un acto de aplicación, ya que la aplicación jurídica o material de las normas se encuentra sometida a la realización de ciertos eventos.

En efecto, en el caso de lo dispuesto por los preceptos reclamados, ordenamientos que en parte regulan el Impuesto Predial, resulta que este gravamen lo causan aquellos sujetos pasivos que sean propietarios o poseedores de bienes inmuebles, como es el caso de la ahora quejosa.

Lo anterior se desprende de la redacción del artículo 161 ciento sesenta y uno de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, que al efecto establece en la parte que interesa lo siguiente:

**"TITULO CUARTO
DE LOS IMPUESTOS
CAPITULO PRIMERO
DEL IMPUESTO PREDIAL**

Artículo 161.- Están obligados al pago de este impuesto las personas físicas o morales que sean propietarias o poseedoras de inmuebles por cualquier título."

Asimismo, el artículo 164 ciento sesenta y cuatro, primer párrafo, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato establece que el impuesto predial, se determinará y liquidará de acuerdo con las tasas que establezca anualmente la ley de ingresos para cada municipio; mientras tanto, el artículo 165 ciento sesenta y cinco, del mismo cuerpo de leyes, establece que el impuesto predial deberá cubrirse por anualidad en una sola exhibición durante el primer bimestre del año, o bien, por bimestre dentro del primer mes que corresponda, a elección del contribuyente.

Conforme a lo expuesto, las disposiciones que nos ocupan tienen la naturaleza de normas heteroaplicativas, pues para su impugnación requiere que el particular se sitúe en la hipótesis normativa que ahí se prevé, consistente en la causación de la contribución y en la obligación de cubrir el pago del impuesto predial durante el primer bimestre del año, cuestión que se acredita con las copias certificadas de los recibos oficiales de pago del impuesto predial números LP3372, LP3377, LP 3369, LP3361, LP3362, LP3353, LP3352, LP3351, LP3379, LP3380, LP3374, LP3375, LP3376, LP3373, LP3371, LP3370, LP3368, LP3367, LP3366, LP3365, LP3364, LP3363, LP3360, LP3359, LP3358, LP3357, LP3356, LP3355 y LP3354, todos emitidos por la Tesorería Municipal del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, respecto a las cuentas prediales números 13P004425001, 13P007141001, 13P004032001, 13P003123001, 13P003128001, 13P002562001, 13P002557001, 13P002561001, 13P007164001, 13P007165001, 13P005076001, 13P005121001, 13P007138001, 13P004990001, 13P004185001, 13P004128001, 13P003616001, 13P003409001, 13P003465001, 13P003404001, 13P003367001, 13P003323001, 13P003103001, 13P002834002, 13P002665001, 13P002639001, 13P002632001, 13P002631001 y 13P002811002, respectivamente, todos de fecha 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés.

Se manifiesta que el día 30 treinta de enero de 2023 dos mil veintitrés, se asistió a las oficinas de la Tesorería Municipal para que nos informaran los montos que debía cubrir mi representada de impuesto predial por lo que hacía al ejercicio de 2023 dos mil veintitrés.

Así pues, respecto al inmueble sin edificaciones de cuenta predial **13P007165001**, ese mismo día 30 treinta de enero de 2023 dos mil veintitrés, siguiendo las instrucciones dadas por la Tesorería Municipal de Guanajuato, Guanajuato, mi representada ordenó efectuar un pago por medio de transferencia electrónica de fondos a favor del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, por concepto de impuesto predial del periodo que corresponde al primer bimestre de 2023 por la cantidad de \$153,916.24 (Ciento veintitrés mil novecientos dieciséis

pesos 24/100 M.N.), sin incluir la cuota de bomberos que exige el Municipio y el Derecho de Alumbrado Público (DAP); siendo el caso que ese mismo día 30 treinta de enero de esta anualidad, por lo que hace al inmueble cuya cuenta predial es **13P007164001** también se ordenó un pago parcial por medio de transferencia electrónica de fondos a favor del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, por concepto de impuesto predial por lo que correspondía al primer bimestre de 2023 dos mil veintitrés, en cantidad de \$88,870.63 (Ochenta y ocho mil ochocientos setenta pesos 63/100 M.N.).

Es el caso que, el día 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés, por lo que hace a la cuenta **13P007165001** se ordenó otra transferencia electrónica de fondos en favor del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para realizar el pago del (DAP) y la cuota de bomberos que impone el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, aunado a que, ese mismo día 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés, por lo que toca a la cuenta predial **13P007164001**, también se ordenó la realización de dos transferencias electrónicas de fondos más, una por \$1,000.00 (Mil pesos 00/100 M.N.) a fin de completar el importe total del impuesto predial por lo que tocaba al primer bimestre de 2023 dos mil veintitrés, y la otra por \$721.82 (setecientos veintiún pesos 82/100 M.N.) a fin de cubrir el (DAP) y la cuota de bomberos impuesta por el Municipio, por lo que una vez efectuado lo anterior, y completado el pago y recaudación del impuesto predial aludido, la Tesorería Municipal de Guanajuato expidió los recibos de pago de fecha 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés respecto a las cuentas prediales aludidas.

Cabe hacer mención que, respecto a los demás pagos de las cuentas prediales restantes se efectuaron el día 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés, misma fecha en que nos fueron expedidos los recibos de pago.

Los recibos de pago exhibidos y debidamente individualizados en el capítulo de pruebas son los documentos idóneos para justificar el interés jurídico de la quejosa, para impugnar las normas jurídicas de las que derivan dichos cobros, tal como se desprende de la siguiente Jurisprudencia:

Época: Décima Época, Registro: 2002151, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIV, Noviembre de 2012, Tomo 2, Materia(s): Común, Administrativa, Tesis: 2a./J. 141/2012 (10a.), Página: 1305. IMPUESTO PREDIAL. EL RECIBO O CERTIFICADO DE PAGO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR EL INTERÉS JURÍDICO EN EL JUICIO DE AMPARO PROMOVIDO CONTRA LAS LEYES QUE LO ESTABLECEN. El interés jurídico que le asiste a la parte quejosa para reclamar en el juicio de amparo las leyes que establecen o modifican el impuesto predial en aspectos generales, con motivo de un acto de aplicación, puede acreditarse con el recibo o certificado de pago del tributo a su nombre, correspondiente al ejercicio de vigencia de la ley, pues de tal prueba deriva que es contribuyente de aquél, en relación con el predio a que el recibo se refiere y que realizó el pago de la contribución, sin que deba exigirse la aportación de mayores elementos de prueba; salvo en los casos en que se impugnen, en lo particular, normas que regulen determinados supuestos que requieran de la demostración, con mayores pruebas, de que el particular se encuentra comprendido en ellos. Contradicción de tesis 258/2012. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero en Materias Penal y Administrativa del Octavo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Décimo Séptimo Circuito. 19 de septiembre de 2012. Cinco votos. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretaria: Guadalupe Margarita Ortiz Blanco. Tesis de jurisprudencia 141/2012 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintiséis de septiembre de dos mil doce.

Bajo este orden de ideas, a través de los pagos del impuesto predial referidos y la expedición de los recibos oficiales de pago que se anexan en copia certificada, se materializa un agravio personal y directo para la parte quejosa, de acuerdo con lo que se expondrá en el capítulo de hechos y antecedentes de esta demanda, que le permite a mi representada promover el juicio de garantías dentro de los quince días hábiles contados a partir de aquél en el cual tuvo lugar el primer acto de aplicación de las normas reclamadas.

Lo anterior con fundamento en los artículos 17 diecisiete, primer párrafo y 18 dieciocho ambos de la Ley de Amparo, en la inteligencia de que el primer acto de aplicación de las normas reclamadas en perjuicio de la quejosa, consistió en los primeros pagos del impuesto predial cobrados y recaudados por la Tesorería Municipal de Guanajuato, Guanajuato, de los inmuebles de que es propietario y/o poseedor mi representada, cuyas cuentas prediales son **13P007164001** y **13P007165001**, esto es, los primeros pagos de impuesto predial ordenados el día 30 treinta de enero de 2023 dos mil veintitrés por mi representada correspondientes al primer bimestre de 2023 dos mil veintitrés, y su recaudación efectiva por parte de la autoridad responsable lo que se materializó y se hace evidente con la emisión de

los recibos oficiales LP3379 y LP3380 ambos del **31 treinta de enero de 2023 dos mil veintitrés, así como ocurrió en todos los demás casos en los que el pago y la recaudación se efectuó ese mismo día**, con los que se evidencia la aplicación de las normas reclamadas, es decir, la Ley de Ingresos del para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés.

Por lo expuesto, queda claro que la presente demanda se interpone dentro del término de los quince días que establece el artículo 17 diecisiete, primer párrafo y 18 dieciocho de la Ley de Amparo, pues las normas reclamadas son heteroaplicativas y la actualización de las hipótesis previstas en éstas se demuestra con las copias certificadas de los recibos oficiales de pago por concepto de impuesto predial que le fueron expedidos a la quejosa todos de fecha 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés.

Son aplicables las siguientes tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Sexta Época, consultable en el apéndice de 1995, Tomo I, parte Suprema Corte de Justicia de la Nación, pág. 199, tesis de jurisprudencia no. 206:

"LEYES, AMPARO CONTRA. TERMINO PARA INTERPONERLO. De acuerdo con el sistema actual de la Ley de Amparo (artículos 22, fracción I, y 73, fracciones VI y XII, párrafo 2o.), la oportunidad para impugnar leyes no se relaciona con la fecha en que son conocidas por el interesado, sino que cuando son autoaplicativas pueden ser impugnadas en los treinta días siguientes al en que entran en vigor; y, en todo caso, pueden ser combatidas en los quince días siguientes al del primer acto de aplicación en perjuicio de la quejosa."

NOTA:

En el Apéndice de 1965 la tesis aparece publicada con el rubro: "AMPARO CONTRA LEYES. TERMINO PARA INTERPONERLO".

En el Apéndice de 1988 aparece publicada con el rubro: "LEYES, AMPARO CONTRA. TERMINO PARA PROMOVER LA DEMANDA".

"TERMINO PARA INTERPONER LA DEMANDA DE AMPARO CONTRA LEYES. En el sistema actual de la Ley de Amparo, los distintos términos para impugnar una ley que se estime inconstitucional son: a) Dentro de los treinta días siguientes al en que entre en vigor si es autoaplicativa (artículo 22, fracción I), b) Dentro de los quince días a partir del primer acto de aplicación (artículo 21), o c) Dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notificó la resolución del recurso o medio de defensa ordinario, si éste se agotó previamente a la interposición del amparo (artículo 73, fracción XII, tercer párrafo)."

La siguiente tesis es consultable en el Semanario Judicial de la Federación, correspondiente al mes de septiembre de 1997, Tomo VI, p. 84, tesis P./J. 67/97, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo rubro es el que a continuación se cita:

"LEYES, AMPARO CONTRA. CUMPLIMIENTO DEL QUEJOSO POR IMPERATIVO LEGAL. ES ACTO DE APLICACIÓN PARA EFECTOS DEL COMPUTO DEL TERMINO DE IMPUGNACIÓN. Cuando del orden legal establecido aparece que la norma reclamada en el amparo debe ser cumplida imperativamente por el particular, *porque si no lo hace se le impondrán sanciones o se tomarán en su contra medidas coercitivas o que le causen molestias*, debe considerarse que el cumplimiento de dicha norma por el particular así constreñido, constituye también un acto de aplicación de la ley que puede servir de base para computar el término de impugnación constitucional sin necesidad de que exista un acto específico de la autoridad aplicadora, pues tanto da que ésta coloque concretamente al particular dentro de la hipótesis prevista por la ley, como que el particular se coloque en ella por sí mismo para evitar los efectos coercitivos de las normas.

Por lo tanto, si los recibos oficiales de pagos del impuesto predial expedidos a nombre de mi representada por lo que hace a inmuebles que se encuentran en el Municipio de Guanajuato, Guanajuato son de fecha 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés, resulta que el término para la interposición del amparo vencería el día 22 veintidós de febrero de 2023 dos mil veintitrés, ya que el día 6 seis de febrero de 2023 dos mil veintitrés resultó inhábil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74, fracción II segunda de la Ley Federal del Trabajo; lo que evidencia que se promueve en tiempo y forma para todos sus efectos legales.

V.- BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD los que se contienen en los puntos que enseguida se relacionan son los hechos y/o abstenciones que constituyen los antecedentes del acto reclamado y que sirven de fundamento a los conceptos de violación:

PRIMERO.- Mi representada es sujeto pasivo del impuesto predial en el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, al contar con la propiedad y posesión de los inmuebles urbanos sin edificaciones que a continuación se mencionan : a) inmueble sin edificaciones, ubicado en Polígono 1, fracción del Predio 6 S/N,

Exhacienda Santa Teresa, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, que tiene **cuenta predial número: “13P007164001”**; b) inmueble sin edificaciones, ubicado en Polígono 2, Fracción del Predio 6 S/N, Exhacienda Santa Teresa, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, cuya **cuenta predial es la número “13P007165001”**; lo anterior se desprende de la escritura pública número 77,236 setenta y siete mil doscientos treinta y seis de fecha 1º primero de noviembre de 2019 dos mil diecinueve, la que se aportara en copia certificada como prueba, antes de la celebración de la audiencia constitucional.

SEGUNDO.- Es el caso que, conforme a las indicaciones que se nos dieron por la Tesorería Municipal del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, por lo que hace al inmueble sin edificaciones de cuenta predial número **13P007165001**, el día 30 treinta de enero de 2023 dos mil veintitrés, mi representada ordenó un pago por la cantidad de \$153,916.24 (Ciento veintitrés mil novecientos dieciséis pesos 24/100 M.N.) por medio de transferencia electrónica de fondos de su cuenta bancaria número 1381847, CLABE030225138184702019 de la institución Bancaria denominada “Banco del Bajío, S.A. de Institución de Banca Múltiple” también conocida como “BanBajío”, dirigido a la cuenta bancaria destino número 072210008030021183 de la Institución Bancaria denominada Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, también conocida como Banorte, de la cual es beneficiario el “Municipio de Guanajuato”. Lo anterior para efectuar el pago indicado por la Tesorería Municipal de Guanajuato, Guanajuato, por concepto de impuesto predial del periodo que corresponde al primer bimestre de 2023 dos mil veintitrés siendo en total por la cantidad de \$153,916.24 (Ciento veintitrés mil novecientos dieciséis pesos 24/100 M.N.), sin incluir la cuota de bomberos y el Derecho de Alumbrado Público (DAP) que exige el Municipio.

TERCERO.- Resulta que ese mismo día 30 treinta de enero de 2023 dos mil veintitrés, conforme a las indicaciones que se nos dieron por la Tesorería Municipal del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, por lo que hace al inmueble sin edificaciones cuya cuenta predial es **13P007164001** mi representada también ordenó un pago parcial en cantidad de \$88,870.63 (Ochenta y ocho mil ochocientos setenta pesos 63/100 M.N.) por medio de transferencia electrónica de fondos de su cuenta bancaria número 1381847, CLABE030225138184702019 de la institución Bancaria denominada “Banco del Bajío, S.A. de Institución de Banca Múltiple” también conocida como “BanBajío”, dirigido a la cuenta bancaria destino número 072210008030021183 de la Institución Bancaria denominada Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, también conocida como Banorte, de la cual es beneficiario el “Municipio de Guanajuato”.

Lo anterior para efectuar el pago parcial por concepto de impuesto predial por lo que correspondía al primer bimestre de 2023 dos mil veintitrés, siendo en cantidad de \$88,870.63 (Ochenta y ocho mil ochocientos setenta pesos 63/100 M.N.) sin que tampoco se incluyera la cuota de bomberos y el Derecho de Alumbrado Público (DAP) que exige el Municipio.

CUARTO.- Así pues, el día 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés, por lo que hace al inmueble cuya cuenta predial es **13P007165001**, de acuerdo al pago indicado por la Tesorería Municipal de Guanajuato, Guanajuato, se ordenó desde la misma cuenta bancaria de mi representada, referida en los dos puntos anteriores, otra transferencia electrónica de fondos por la cantidad de \$721.82 (Setecientos veintiún pesos 82/100 M.N.) dirigida a la misma cuenta bancaria de la que es beneficiario el Municipio de Guanajuato y que ha sido referida en los dos puntos anteriores de hechos, esto para realizar el pago del (DAP) y la cuenta de bomberos que impone el Municipio de Guanajuato, Guanajuato.

QUINTO.- Ese mismo día 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés, por lo que toca al inmueble cuya cuenta predial es **13P007164001**, de acuerdo al pago indicado por la Tesorería Municipal de Guanajuato, Guanajuato, mi representada desde su misma cuenta bancaria a la que nos venimos refiriendo y que ha quedado descrita en los puntos Segundo y tercero de hechos, también ordenó la realización de otras dos transferencias electrónicas de fondos dirigida a la

misma cuenta bancaria de la que es beneficiario el Municipio de Guanajuato y que ha sido referida en los dos puntos anteriores de hechos; una por \$1,000.00 (Mil pesos 00/100 M.N.) a fin de completar el importe total del impuesto predial por lo que tocaba al primer bimestre de 2023 dos mil veintitrés que lo fue en la cantidad de \$89,870.63 (Ochenta y nueve mil ochocientos setenta pesos 63/100 M.N.), y la otra por \$721.82 (setecientos veintiún pesos 82/100 M.N.) a fin de cubrir el (DAP) y la cuota de bomberos impuesta por el Municipio.

SEXTO.- Es el caso que efectuada la recaudación aludida por parte de la Tesorería Municipal de Guanajuato, Guanajuato, ésta expidió los comprobantes de pago respectivos, lo que obra en los números de recibos **LP3379** y **LP 3380** ambos de fecha 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés respecto a las cuentas prediales **13P007164001** y **13P007165001**, aplicando dicha autoridad valores fiscales en 2023, con efectos de 2023-1, en cantidades de \$104,830,737.00 (Ciento cuatro millones ochocientos treinta mil setecientos treinta y siete pesos 00/100 M.N.) y \$179,446,987.00 (ciento setenta y nueve millones cuatrocientos cuarenta y seis mil novecientos ochenta y siete pesos 00/100 M.N.), así como la aparente mecánica para aplicar las tarifa o tabla respectiva, por lo tanto, de dichos recibos se desprende el primer acto de aplicación de las normas reclamadas contenidas en los artículos artículo 4, fracción II segunda, 5 cinco, fracción I primera, incisos a) y b) y 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés.

SÉPTIMO.- Es el caso que mi representada es sujeto pasivo del impuesto predial en el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, al contar con **la propiedad de los inmuebles urbanos sin edificaciones** para efectos fiscales que a continuación se mencionan: **a)** inmueble sin edificaciones, ubicado en Circuito Amealco S/N, Manzana 1, Lote 1, Colonia Manantial, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, que tiene **cuenta predial número: “13P002631001”**; **b)** inmueble sin edificaciones, ubicado en Circuito Amealco S/N INF, Manzana 1, Lote 1, Colonia Manantial, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, que tiene **cuenta predial número: “13P002639001”**; **c)** inmueble sin edificaciones, ubicado en Circuito Manantiales, Manzana 27A Lote 4B, Colonia Manantial, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, que tiene **cuenta predial número: “13P007141001”**; **d)** inmueble sin edificaciones para efectos fiscales, ubicado en Circuito Amealco INF Manzana 30 lote 2, Colonia Manantial, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato que tiene cuenta predial número **13P004185001**.

OCTAVO.- Por lo que hace a los tres inmuebles señalados en el punto anterior de hechos, el pasado 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés, de acuerdo al pago indicado por la Tesorería Municipal de Guanajuato, Guanajuato, mi representada realizó el pago del impuesto predial correspondiente a todos los bimestres del año 2023 dos mil veintitrés, y es el caso que la Tesorería Municipal del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, aplicó la aparente mecánica de la tarifa o tabla contenida en el decreto impugnado, en la porción normativa que será objeto de los conceptos de violación, en específico la fracción II del artículo 4 cuatro de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, sobre el valor fiscal de los inmuebles, lo cual se acredita con los comprobantes de pago, números de recibo oficial **LP3357**, **LP3355** y **LP3377** todos de fecha 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés.

NOVENO.- Mi representada es propietaria de los **inmuebles urbanos con edificaciones** ubicados en el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, que a continuación se mencionan: **a)** ubicado en Avenida Manantiales Manzana 9, Lote 3-A, Colonia Manantiales, **cuenta predial número “13P003123001”**; **b)** ubicado en Avenida Manantiales Manzana 8, lote 2, Colonia Manantial, **con cuenta predial número: “13P003128001”**; **c)** ubicado en Avenida Manantial 1BIS Manzana 30, Lote 6, **con cuenta predial número: 13P007138001**; **d)** ubicado en Circuito Amealco S/N Manzana 16, Lote 5, Colonia Manantial, **con cuenta predial número: 13P003465001**; **e)** ubicado en Circuito Amealco S/N ADM Manzana 1, lote 1, **con cuenta predial número: 13P002632001**.

Ahora bien, no obstante que, en concepto de esta parte, dichos inmuebles cuentan con edificaciones, la autoridad responsable, en su caso, aplicó la aparente mecánica de la tarifa o tabla contenida en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, que resulta ser aplicable para los inmuebles sin edificaciones, cobrando y recaudando el impuesto predial de los 6 seis bimestres de las cuentas prediales referidas en este punto de hechos bajo ese esquema de tributación, lo cual acredito con los recibos de pago números LP3361, LP3362, LP3376, LP3366 y LP3356, todos de fecha 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés.

En efecto, de haber aplicado la aparente mecánica de tabla o tarifa contemplada en la fracción I primera, del artículo 4 cuatro, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, la cantidad de impuesto predial, en su caso, en las cuentas prediales números "13P003123001", "13P003128001", 13P007138001, 13P003465001 y 13P002632001, habrían sido de \$4,129.73, \$6,832.34, \$3,851.86, \$6,131.42 y \$1,839.95 respectivamente, conforme a los siguientes cálculos:

Mecánica aparente del artículo 4, fracción I de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato.

Cuenta predial "13P003123001"

Cuota fija (C.F.)= \$3,102.63

Excedente del límite inferior= 1,587,586.00 (-) \$1,200,000.01=\$387,585.99

Tasa marginal para Excedente (.00265000)

Impuesto marginal= \$387,585.99 (x) .00265000 =\$1,027.10

Impuesto predial a pagar: C.F. \$3102.63 (+)\$1,027.10 = \$4,129.73

Cuenta predial "13P003128001"

Cuota fija (C.F.)= \$6,282.63

Excedente del límite inferior= 2,605,502.76.00 (-)
\$2,400,000.01=\$205,502.75

Tasa marginal para Excedente (.00267500)

Impuesto marginal= \$205,502.75 (x) .00267500 =\$549.71

Impuesto predial a pagar: C.F. \$6,282.63 (+)\$549.71= \$6,832.34

Cuenta predial "13P007138001"

Cuota fija (C.F.)= \$3,102.63

Excedente del límite inferior= 1,482,731.88 (-) \$1,200,000.01=\$282,731.87

Tasa marginal para Excedente (.00265000)

Impuesto marginal= \$282,731.87 (x) .00265000 =\$749.23

Impuesto predial a pagar: C.F. \$3,102.63 (+)\$749.23= \$3,851.86

Cuenta predial "13P003465001"

Cuota fija (C.F.)= \$3,102.63

Excedente del límite inferior= 2,342,942.00 (-) \$1,200,000.01=\$1,142,941.99

Tasa marginal para Excedente (.00265000)

Impuesto marginal= \$1,142,941.99 (x) .00265000 =\$3,028.79

Impuesto predial a pagar: C.F. \$3,102.63 (+)\$3,028.79= \$6,131.42

Cuenta predial "13P002632001"

Cuota fija (C.F.)= \$1,527.63

Excedente del límite inferior= 718,982.60 (-) \$600,000.01=\$118,982.59

Tasa marginal para Excedente (.00262500)

Impuesto marginal= \$118,982.59 (x) .00262500 =\$312.32

Impuesto predial a pagar: C.F. \$1,527.63 (+)\$312.32= \$1,839.95

Sin embargo, el impuesto predial corriente de las cuentas prediales aludidas fue de las siguientes cantidades **\$7,843.38, \$12,983.28, \$7,319.12, \$11,657.34 y \$3,504.42** (lo que se refleja en el recibo de pago oficial de cada cuenta predial) al aplicar aparente mecánica de la tarifa o tabla del artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, tal como se muestra en los siguientes cálculos:

Cuenta predial "13P003123001"

Cuota fija (C.F.)= \$3,905.47

Excedente del límite inferior= 1,587,586.00 (-) \$800,000.01=\$787,585.99

Tasa marginal para Excedente (.00500000)

Impuesto marginal= \$787,585.99 (x) .00500000 =\$3,937.92

Impuesto predial a pagar: C.F. \$3,905.47 (+)\$3,937.92= \$7,843.38

Cuenta predial "13P003128001"

Cuota fija (C.F.)= \$7,905.47

Excedente del límite inferior= 2,605,502.76.00 (-)
\$1,600.000.01=\$1,005,502.75

Tasa marginal para Excedente (.00505000)

Impuesto marginal= 1,005,502.75 (x) .00505000=\$5,077.78

Impuesto predial a pagar: C.F. \$7,905.47 (+)\$5,077.78= \$12,983.28

Cuenta predial "13P007138001"

Cuota fija (C.F.)= \$3,905.47

Excedente del límite inferior= 1,482,731.88 (-) \$800,000.01=\$682,731.87

Tasa marginal para Excedente (.00500000)

Impuesto marginal= \$682,731.87 (x) .00500000 =\$3,413.65

Impuesto predial a pagar: C.F. \$3,905.47 (+)\$3,413.65= \$7,319.12

Cuenta predial "13P003465001"

Cuota fija (C.F.)= \$7,905.47

Excedente del límite inferior= 2,342,942.00 (-) \$1,600,000.01=\$742,941.99

Tasa marginal para Excedente (.00505000)

Impuesto marginal= \$742,941.99 (x) .00505000 =\$3,751.85

Impuesto predial a pagar: C.F. \$7,905.47 (+)\$3,751.85= \$11,657.34

Cuenta predial "13P002632001"

Cuota fija (C.F.)= \$1,925.47

Excedente del límite inferior= 718,982.60 (-) \$400,000.01=\$318,982.59

Tasa marginal para Excedente (.00495000)

Impuesto marginal= \$318,982.59 (x) .00495000 =\$1,578.96

Impuesto predial a pagar: C.F. \$1,925.47 (+)\$1,578.96= \$3,504.42

Así pues, es claro que no se aplicó el artículo 4 cuatro, fracción I de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023, sino que se aplicó la aparente mecánica contenida en la tarifa o tabla del artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la misma Ley referida.

Asimismo, es el caso que por la cuenta predial **13P003465001**, la autoridad responsable tomó en consideración nuevo valor fiscal aplicando lo establecido en los artículos 5 y 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023.

DÉCIMO.- Es el caso que la Tesorería Municipal del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, tiene registrada a mi representada como contribuyente de las cuentas prediales números **13P002562001, 13P002557001 y 13P002561001**, siendo el caso

que esas cuentas prediales, son las cuentas de origen, que correspondían al polígono que conformaba el predio total denominado "El Establo"; siendo el caso que dicho predio lo adquirió mi representada para efectos de llevar a cabo un desarrollo habitacional.

Sin embargo, dicho predio que contiene las cuentas prediales aludidas, fue fraccionado; incluso ya fueron construida una multitud de casas habitación y otros giros, incluso ya fue vendido por mi representada a muchas personas, por lo que resulta que mi representada ya no es la propietaria de los inmuebles a los que se les atribuyó dichas cuentas prediales de origen, pues se insiste, ya fue fraccionado o dividido, construido y vendido.

Aun así, la Tesorería Municipal de Guanajuato sigue teniendo a mi representada como obligada al pago del predial de esas cuentas prediales y, en este ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, aplicó aparente mecánica de la tarifa o tabla contenida en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, que resulta ser para los inmuebles sin edificaciones; cobrando y recaudando el impuesto predial de los 6 seis bimestres de las cuentas prediales referidas en este punto de hechos bajo ese esquema aparente de tributación, lo cual acredito con los recibos de pago números **LP3353, LP3352 y LP3351**, todos de fecha 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés.

En efecto, el impuesto predial corriente de las cuentas prediales aludidas fue de las siguientes cantidades **\$46,270.50, \$85,326.00 y \$3,504.42** (lo que se refleja en el recibo de pago oficial de cada cuenta predial) al aplicar la aparente mecánica de la tarifa o tabla del artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, tal como se muestra en los siguientes cálculos:

Cuenta predial "13P002562001"

Cuota fija (C.F.)= \$32,305.47

Excedente del límite inferior= 9,111,657.18 (-) \$6,400,000.01=\$2,711,657.17

Tasa marginal para Excedente (.00515000)

Impuesto marginal= \$2,711,657.17 (x) .00515000 =\$13,965.03

Impuesto predial a pagar: C.F. \$32,305.47 (+)\$13,965.03= \$46,270.50

Cuenta predial "13P002557001"

Cuota fija (C.F.)= \$32,305.47

Excedente del límite inferior= 16,695,243.00 (-)
\$6,400,000.01=\$10,295,243.00

Tasa marginal para Excedente (.00515000)

Impuesto marginal= \$10,295,243.00 (x) .00515000 =\$53,020.53

Impuesto predial a pagar: C.F. \$32,305.47 (+)\$53,020.53= \$85,326.00

Cuenta predial "13P002561001"

Cuota fija (C.F.)= \$15,985.47

Excedente del límite inferior= 5,531,997.14 (-) \$3,200,000.01=\$2,331,997.13

Tasa marginal para Excedente (.00510000)

Impuesto marginal= \$2,331,997.13 (x) .00510000 =\$11,893.18

Impuesto predial a pagar: C.F. \$15,985.47 (+)\$11,893.18= \$27,878.64

DÉCIMO PRIMERO.- Es el caso que la Tesorería Municipal del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, tiene registrada a mi representada como contribuyente de la cuenta predial número **13P004425001**, siendo el caso que esa cuenta predial, es una cuenta de origen que correspondía a un inmueble que se identifica como Manzana 27A que fue dividido en 2 dos, formándose 2 dos cuentas prediales nuevas, por lo que, en concepto de esta parte, mi representada ya no es propietaria del inmueble original que representaba dicha cuenta predial.

Aun así, la Tesorería Municipal de Guanajuato sigue teniendo a mi representada como obligada al pago del predial de esa cuenta predial, y en este ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, **aplicó la aparente mecánica de la tarifa o tabla contenida en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda**, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, que resulta ser para los inmuebles sin edificaciones, cobrando y recaudando el impuesto predial de los 6 seis bimestres de la cuenta predial referida en este punto de hechos bajo ese esquema aparente de tributación, lo cual acredito con el recibo de pago número LP3372, de fecha 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés.

En efecto, el impuesto predial corriente de la cuenta predial aludida fue de la siguiente cantidad **\$46,270.50** (lo que se refleja en el recibo de pago oficial de la cuenta predial) al aplicar la aparente mecánica de la tarifa o tabla del artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, tal como se muestra en los siguientes cálculos:

Cuenta predial "13P004425001"

Cuota fija (C.F.)= \$388.38

Excedente del límite inferior= 305,885.72 (-) \$86,306.68=\$219,579.04

Tasa marginal para Excedente (.00490000)

Impuesto marginal= \$219,579.04 (x) .00490000 =\$1,075.93

Impuesto predial a pagar: C.F. \$388.38 (+)\$1,075.92= \$1,464.30

DÉCIMO SEGUNDO.- Es el caso que la Tesorería Municipal del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, tiene registrada a mi representada como contribuyente de los inmuebles que son casas habitación (por ende terrenos construidos), cuyas cuentas prediales y ubicaciones se describen a continuación:

- Cuenta predial **13P004032001**, correspondiente a la casa habitación ubicada en Circuito Manantiales S/N Manzana 27-A, lote 4-A, Colonia Manantial;
- Cuenta predial **13P005076001**, correspondiente a la casa habitación ubicada en Cocona S/N, Manzana 47, Lote 14, Colonia Manantial;
- Cuenta predial **13P004990001**, correspondiente a la casa habitación ubicada en Chihuan 10-B, Manzana 29, Lote 5-A, Colonia Manantial;
- Cuenta predial **13P004128001**, correspondiente a la casa habitación ubicada en Cuzama 87, Manzana 27 Lote 30, Colonia Manantial;
- Cuenta predial **13P003616001**, correspondiente a la casa habitación ubicada en Tampumachay Manzana 24, Lote 21, Colonia Manantial;
- Cuenta predial **13P003409001**, correspondiente a la casa habitación ubicada en Papakal Manzana 18, Lote 6, Colonia Manantial;
- Cuenta predial **13P003404001**, correspondiente a la casa habitación ubicada en Circuito Amealco 1-A, Manzana 18, lote 1, Colonia Manantial;
- Cuenta predial **13P003367001**, correspondiente a la casa habitación ubicada en Micos 2B, Manzana 9, lote 4A, Colonia Manantial;
- Cuenta predial **13P003323001**, correspondiente a la casa habitación ubicada en Micos 2C, Manzana 9, lote 4B, Colonia Manantial;
- Cuenta predial **13P003103001**, correspondiente a la casa habitación ubicada en Camecuaro 23B, Manzana 15, lote 15, Colonia Manantial;
- Cuenta predial **13P002834002**, correspondiente a la casa habitación ubicada en Circuito Amealco 33B, Manzana 2, Lote 1A, Colonia Manantial;
- Cuenta predial **13P002665001**, correspondiente a la casa habitación ubicada en Xilitla, Manzana 2, Lote 26, Colonia Manantial.

Lo anterior ocurre aun cuando mi representada no es ni propietaria ni poseedora de dichos inmuebles en virtud de diversas compraventas efectuadas entre mi representada y diversas personas, por lo tanto, esto ocurre aun cuando mi representada, por lo que hace a estos inmuebles, no debería de tener la calidad de contribuyente del impuesto predial.

Aun así, la Tesorería Municipal de Guanajuato sigue teniendo a mi representada como obligada al pago del predial de esas cuentas prediales, y en este ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, aun cuando se trata de inmuebles con edificaciones (casas-habitación) aplicó a mi representada la aparente mecánica de la tarifa o tabla contenida en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, que resulta ser aplicable para los inmuebles sin edificaciones, cobrando y recaudando el impuesto predial de los 6 seis bimestres de las cuentas prediales referidas en este punto de hechos bajo ese esquema aparente de tributación, lo cual acredito con los recibos de pago números LP3369, LP3374, LP3373, LP3370, LP3368, LP3367, LP3365, LP3364, LP3363, LP3360, LP3359 y LP3358, todos de fecha 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés.

Siendo el caso que por las cuentas prediales **13P003409001** y **13P003404001**, la autoridad responsable tomó en consideración nuevos valores fiscales aplicando lo establecido en los artículos 5 y 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023.

DÉCIMO TERCERO.- Es el caso que la Tesorería Municipal del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, tiene registrada a mi representada como contribuyente de los inmuebles que son casas habitación (por ende terrenos construidos), cuyas cuentas prediales y ubicaciones se describen a continuación:

- Cuenta predial **13P005121001**, correspondiente a la casa-habitación ubicada en Cuzama S/N, Manzana 44, Lote 27, Colonia Manantial;
- Cuenta predial **13P002811002**, correspondiente a la casa-habitación ubicada en Circuito Amealco 42 Depto 1, Manzana 1, Lote 4 E4.

Lo anterior ocurre aun cuando mi representada no es ni propietaria ni poseedora de dichos inmuebles en virtud de diversas compraventas efectuadas entre mi representada y diversas personas, por lo tanto, esto ocurre aun cuando mi representada, por lo que hace a estos inmuebles, no debería de tener la calidad de contribuyente del impuesto predial.

Aun así, la Tesorería Municipal de Guanajuato sigue teniendo a mi representada como obligada al pago del predial de esas cuentas prediales, y en este ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, al tratarse de inmuebles con edificaciones (casas-habitación) aplicó a mi representada la aparente mecánica de la tarifa o tabla contenida en el artículo 4 cuatro, fracción I primera, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, que resulta ser para los inmuebles con edificaciones, cobrando y recaudando el impuesto predial de los 6 seis bimestres de las cuentas prediales referidas en este punto de hechos bajo ese esquema de tributación, lo cual acredito con los recibos de pago números LP3375, y LP3354, ambos de fecha 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés.

Bajo ese orden de ideas, el primer acto de aplicación de los actos impugnados en esta demanda de amparo se materializó el día 31 treinta de enero de 2023 dos mil veintitrés, fecha de los recibos de pago de impuesto predial de todas las cuentas prediales de las que se ha hecho referencia en estos hechos

VI.- PRECEPTOS CONSTITUCIONALES QUE CONTIENEN LOS DERECHOS HUMANOS RECONOCIDOS EN LA CONSTITUCIÓN Y EN LOS TRATADOS INTERNACIONALES DE LOS QUE EL ESTADO MEXICANO ES PARTE, ASÍ COMO DE LAS GARANTÍAS CUYA VIOLACIÓN SE RECLAMA: Son los artículos 14 catorce, 16 dieciséis y 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de la Constitución General de la República, los cuales contiene las garantías de legalidad, proporcionalidad y equidad tributarias que debe contener cualquier disposición de carácter fiscal.

FUNDAMENTO DE LA DEMANDA DE GARANTÍAS: Artículos 103 ciento tres, fracción I primera; 107 ciento siete, fracción VII séptima, ambos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 114, fracciones I y II de la Ley de Amparo; y 48 cuarenta y ocho, 49 cuarenta y nueve y 52 cincuenta y dos bis, fracción I primera, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación.

VII.- NO APLICA.

VIII.- LOS CONCEPTOS DE LA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS HUMANOS Y LAS GARANTÍAS QUE LA CONSTITUCIÓN OTORGA PARA SU PROTECCIÓN.

PRIMER CONCEPTO DE VIOLACIÓN.- El artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, es violatorio del artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al violar los principios de proporcionalidad y equidad tributarias, tal como se evidenciará a continuación.

En efecto, el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio 2023 dos mil veintitrés, transgrede los principios de proporcionalidad y equidad tributarias, previstos en el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de la Constitución General de la República, en la medida que constriñe a los causantes del impuesto predial propietarios o poseedores de predios urbanos y suburbanos, sin edificaciones, a pagar conforme a un aparente mecánica de tasas progresivas que son mucho mayores en porcentaje respecto a aquellos que son propietarios o poseedores de predios urbanos o suburbanos, con edificaciones, pues a estos últimos únicamente les obliga a cubrir por ese tributo con tasas mucho menores sobre el valor fiscal de los inmuebles, colocando a los primeros en un plano de desigualdad frente a los segundos, aun cuando los contribuyentes se encuentran en un plano de igualdad pues tienen las mismas características objetivas (ser propietarios o poseedores de predios o inmuebles); tema que ha sido ampliamente tratado por los órganos del Poder Judicial de la Federación, según se dejará asentado en líneas subsecuentes.

Así pues, al tener aplicación la aparente mecánica de tasas progresivas del artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal del año 2023 dos mil veintitrés, se tiene que un inmueble urbano o suburbano, sin edificaciones, con valor fiscal hasta \$86,306.67, se le aplica una tasa marginal de 0.00450000; mientras que a los que tengan valor entre \$86,306.68 y \$400,000.00 se le aplica una tasa marginal de 0.00490000 y una cuota fija de \$388.38; a los inmuebles cuyo valor fiscal sea de \$400,000.01 a \$800,000.00, se aplica una tasa marginal de 0.00495000 así como una cuota fija de \$1,925.47; los inmuebles cuyo valor fiscal es de \$800,000.01 a \$1,600,000.00 se aplica una tasa marginal de 0.00500000 y una cuota fija de \$3,905.47; a los inmuebles de valor fiscal entre \$3,200,00.01 y \$6,400,000.00 se le aplica una tasa marginal del 0.00510000 y una cuota fija de \$15,985.47; y finalmente a los inmuebles de valor fiscal entre \$6,400,000.01 en adelante se les aplica una tasa marginal de 0.00515000 y una cuota fija de \$32,305.47.

De acuerdo a lo anterior, por el inmueble que la autoridad fiscal ha venido catalogando como "urbano" sin edificaciones que adquirió y posee mi representada ubicado en Polígono 2, Fracción del Predio 6 S/N, Exhacienda Santa Teresa, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, cuya cuenta predial es la número "13P007165001", al aplicar la aparente mecánica de la tarifa o tabla contenida en el artículo 4, fracción II segunda de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, resulta entonces que el cobro por parte de la Tesorería Municipal por impuesto predial por anualidad sería en la cantidad de \$923,497.45 (NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 45/100 M.N.), bajo un valor fiscal asumido por el Municipio (no consentido por mi representada) de \$179,446,987.00 (Ciento setenta y nueve millones cuatrocientos cuarenta y seis mil novecientos

ochenta y siete pesos 00/100 M.N.), mientras que por bimestre la cantidad a pagar es de \$153,916.24 (CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS PESOS 24/100 M.N.) siendo que el año tiene seis bimestres, tal como se muestra en el siguiente cálculo:

Valor fiscal del inmueble		Tasa Marginal	Cuota Fija en Pesos
Límite Inferior	Límite Superior		
0.00	\$86,306.67	0.00450000	\$0.00
\$86,306.68	\$400,000.00	0.00490000	\$388.38
\$400,000.01	\$800,000.00	0.00495000	\$1,925.47
\$800,000.01	\$1,600,000.00	0.00500000	\$3,905.47
\$1,600,000.01	\$3,200,000.00	0.00505000	\$7,905.47
\$3,200,000.01	\$6,400,000.00	0.00510000	\$15,985.47
\$6,400,000.01	En adelante	0.00515000	\$32,305.47

CALCULO

Valor Fiscal del inmueble asumido por el Municipio (no consentido por mi representada) : \$179,446,987.00
 Cuota Fija: \$32,305.47
 Base para aplicar tasa (0.00515000): \$179,446,987.00 (-) \$6,400,000.01= \$173,046,987.00
 Aplicación porcentaje: \$173,046,987.00 x (0.00515000)= \$891,191.98
 Impuesto predial a pagar anual: \$32,305.47 (Cuota fija) + \$891,191.98= \$923,497.45
 Impuesto bimestral: \$923,497.45/6 = \$153,916.24

Dicha aplicación de la aparente mecánica de la norma escrutada, es lesiva de los intereses y de las garantías individuales de mi representada pues mientras que un propietario o poseedor de un inmueble ya sea urbano o suburbano con edificaciones, se aplican tasas mucho menores, tal como se puede observar del contenido del artículo 4 cuatro, fracción I primera de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, ya que sobre un inmueble de un valor de \$179,446,987.00 (Ciento setenta y nueve millones cuatrocientos cuarenta y seis mil novecientos ochenta y siete pesos 00/100 M.N.) como el que estamos comentando, se aplicará una tasa de 0.00272500 y una cuota fija de \$25,662.63 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.) si tiene construcciones y se encuentra en las zonas urbana o suburbana, lo que daría como resultado un impuesto predial anual a pagar de \$488,495.67 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 67/100 M.N.), y por cada bimestre sería una cantidad a pagar de \$81,415.94 (OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS 94/100 M.N.); lo que hace que la tributación sea cualitativa y cuantitativamente menor, sin que exista una justificación legal para el trato diferenciado, tal como se observa del siguiente:

CALCULO

Valor fiscal del inmueble		Tasa Marginal	Cuota Fija en Pesos
Límite Inferior	Límite Superior		
0.00	\$161,825.00	0.00240000	\$0.00
\$161,825.01	\$600,000.00	0.00260000	\$388.38
\$600,000.01	\$1,200,000.00	0.00262500	\$1,527.63
\$1,200,000.01	\$2,400,000.00	0.00265000	\$3,102.63
\$2,400,000.00	\$4,800,000.00	0.00267500	\$6,282.63
\$4,800,000.00	\$9,600,000.00	0.00270000	\$12,702.63
\$9,600,000.01	En adelante	0.00272500	\$25,662.63

Valor Fiscal del inmueble asumido por el Municipio (no consentido por mi representada): \$179,446,987.00
 Cuota Fija: \$25,662.63
 Base para aplicar tasa (0.00272500): \$179,446,987.00 (-) \$9,600,000.01= \$169,846,987.00

Aplicación porcentaje: $\$169,846,987.00 \times (0.00272500) = \$462,833.04$
Impuesto predial a pagar anual: $\$462,833.04$ (Cuota fija) + $\$25,662.63 = \$488,495.67$
Impuesto bimestral: $\$488,495.67/6 = \$81,415.94$

Lo mismo ocurre con el inmueble que la autoridad fiscal ha venido catalogando como "urbano" sin edificaciones que adquirió y posee mi representada ubicado en Polígono 1, fracción del Predio 6 S/N, Exhacienda Santa Teresa, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, que tiene cuenta predial número: "13P007164001", al aplicar la aparente mecánica de la tarifa o talba contenida en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, resulta entonces que el cobro por parte de la Tesorería Municipal por impuesto predial por anualidad sería en la cantidad de $\$539,223.76$ (QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 76/100 M.N.), bajo un valor fiscal asumido por el Municipio (no consentido por mi representada) de $\$104,830,737.00$ (Ciento cuatro millones ochocientos treinta mil setecientos treinta y siete pesos 00/100 M.N.), mientras que por bimestre la cantidad a pagar es de $\$89,870.62$ (OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 62/100 M.N.) siendo que el año tiene seis bimestres, tal como se muestra en el siguiente cálculo:

CALCULO

Valor Fiscal del Terreno: $\$104,830,737.00$
Cuota Fija: $\$32,305.47$
Base para aplicar tasa (0.00515000): $\$104,830,737 (-) \$6,400,000.01 = \$98,430,737.00$
Aplicación porcentaje: $\$98,430,737.00 \times (0.00515000) = \$506,918.296$
Impuesto predial a pagar anual: $\$32,305.47$ (Cuota fija) + $\$506,918.296 = \$539,223.76$
Impuesto bimestral: $\$539,223.76/6 = \$89,870.62$

Mientras que, de aplicarse el artículo 4 cuatro, fracción I primera, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, sobre un inmueble de un valor de $\$104,830,737.00$ (Ciento cuatro millones ochocientos treinta mil setecientos treinta y siete pesos 00/100 M.N.) como el que estamos comentando, se aplicará una tasa de 0.00272500 y una cuota fija de $\$25,662.63$ (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.) si tiene construcciones y se encuentra en las zonas urbana o suburbana, lo que daría como resultado un impuesto predial anual a pagar de $\$285,166.38$ (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 38/100 M.N.), y por cada bimestre sería una cantidad a pagar de $\$47,527.73$ (CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS 73/100 M.N.); lo que hace que la tributación sea cualitativa y cuantitativamente menor, sin que exista una justificación legal para el trato diferenciado, tal como se observa del siguiente:

CALCULO

Valor Fiscal del inmueble asumido por el Municipio (no consentido por mi representada): $\$104,830,737.00$
Cuota Fija: $\$25,662.63$
Base para aplicar tasa marginal (0.00272500): $\$104,830,737.00 (-) \$9,600,000.01 = \$95,230,737.00$
Aplicación de tasa marginal: $\$95,230,737.00 (0.00272500) = \$259,503.75$
Impuesto predial a pagar anual: $\$25,662.63$ (Cuota fija) + $\$259,503.75 = \$285,166.38$
Impuesto bimestral: $285,166.38/6 = \$47,527.73$

Otro caso que tenemos es el referente a la cuenta predial número "13P002557001" al aplicar la aparente mecánica de la tarifa o tasas contenidas en el artículo 4, fracción II segunda de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, resulta entonces que el cobro por parte de la Tesorería Municipal por impuesto predial por anualidad fue en la cantidad de $\$85,326.00$ (OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS PESOS 00/100 M.N.), bajo un valor fiscal asumido por el Municipio (no consentido por mi representada) de $\$16,695,243.00$ (Dieciséis millones seiscientos noventa y cinco mil doscientos cuarenta y tres pesos 00/100 M.N.), tal como se muestra en el siguiente cálculo:

CALCULO

Valor Fiscal del Terreno: $\$16,695,243.00$
Cuota Fija: $\$32,305.47$
Base para aplicar tasa (0.00515000): $\$16,695,243.00 (-) \$6,400,000.01 = \$10,295,243.00$
Aplicación porcentaje: $\$10,295,243.00 \times (0.00515000) = \$53,020.50$
Impuesto predial a pagar anual: $\$32,305.47$ (Cuota fija) + $\$53,020.50 = \$85,326.00$

Mientras que, de aplicarse el artículo 4 cuatro, fracción I primera de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, sobre un inmueble de un valor de \$16,695,243.00 como el que estamos comentando, se aplicará una tasa de 0.00272500 y una cuota fija de \$25,662.63 (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 63/100 M.N.) si tiene construcciones y se encuentra en las zonas urbana o suburbana, lo que daría como resultado un impuesto predial anual a pagar de \$68,934.54, tal como se observa del siguiente:

CALCULO

Valor Fiscal del inmueble asumido por el Municipio (no consentido por mi representada): \$16,695,243.00
Cuota Fija: \$25,662.63
Base para aplicar tasa marginal (0.00272500): \$16,695,243.00 (-) \$9,600,000.01= \$15,735,243.00
Aplicación de tasa marginal: \$15,735,243.00 (0.00272500)= \$43,271.91
Impuesto predial a pagar anual: \$25,662.63 (Cuota fija) + \$43,271.91= \$68,934.54

En otro ejemplo claro, tenemos que la cuenta predial es la 13P002561001, al aplicar la aparente mecánica de la tarifa o tabla contenida en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, resulta entonces que el cobro por parte de la Tesorería Municipal por impuesto predial por anualidad fue en la cantidad de \$27,878.64, bajo un valor fiscal asumido por el Municipio (no consentido por mi representada) de \$5,531,997.14, tal como se muestra en el siguiente cálculo:

CALCULO

Valor Fiscal del inmueble asumido por el Municipio (no consentido por mi representada) : \$5,531,997.14
Cuota Fija: \$15,985.47
Base para aplicar tasa (0.00510000): \$5,531,997.14 (-) \$3,200,000.01= \$2,331,997.13
Aplicación porcentaje: \$2,331,997.13x (0.00510000)= \$11,893.18
Impuesto predial a pagar anual: \$15,985.47(Cuota fija) + \$11,893.18= \$27,878.64

Mientras que, de aplicarse la aparente mecánica del artículo 4 cuatro, fracción I primera de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, daría como resultado un impuesto predial anual a pagar de \$285,166.38 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS 38/100 M.N.),;lo que hace que la tributación sea cualitativa y cuantitativamente menor, sin que exista una justificación legal para el trato diferenciado, tal como se observa del siguiente:

CALCULO

Valor Fiscal del inmueble asumido por el Municipio (no consentido por mi representada): \$5,531,997.14
Cuota Fija: \$25,662.63
Base para aplicar tasa marginal (0.0026500): \$5,531,997.14 (-) \$4,800,000.01= \$731,997.13
Aplicación de tasa marginal: \$731,997.13 (0.00270000)= \$1,976.39
Impuesto predial a pagar anual: \$12,702.63 (Cuota fija) + \$1976.39= \$14,679.02

Así pues resulta claro que el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato del ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, en su aparente mecánica, otorga un trato desigual a los causantes del impuesto predial propietarios y/o poseedores de predios urbanos y suburbanos sin edificaciones, a quienes les obliga a cubrir tasas mayores sobre el valor fiscal del terreno, siendo en el presente caso que se le aplica a las cuentas prediales cuyo trato fue aplicarles la aparente mecánica en él contenida para inmuebles sin edificaciones, lo que se desprende de los recibos oficiales números LP3353, LP3352, LP3351, LP3379, LP3380 LP3357, LP3355 y LP3377, todos de fecha 31 de enero de 2023, colocando a mi representada en un plano de desigualdad frente a aquéllos causantes del impuesto predial propietarios o poseedores de predios urbanos y suburbanos edificados a que hacen referencia las fracciones I primera del artículo 4 cuatro, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, a quienes se establece tasas menores para aplicar sobre el valor fiscal del inmueble ya sea urbano o suburbano, sin que para

esa distinción exista una razón de desigualdad jurídica válida que autorizara al legislador local a establecer tasas diferenciadas.

Lo mismo aplica para todos los demás casos, a excepción de las cuentas prediales 13P002811002 y 13P005121001, pues en todos los demás casos también se aplicó la pretendida mecánica de la tarifa o tabla establecido en el artículo 4, fracción II segunda de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés.

De tal suerte que el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, transgrede los principios de proporcionalidad y equidad tributarias, previstos o establecidos en el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de la Constitución General de la República, en la medida que castiga a los causantes del impuesto predial propietarios o poseedores de un inmueble sin edificaciones, a pagar tasas mayores sobre el valor fiscal del inmueble, mientras que a los propietarios de inmuebles con edificaciones les obliga a cubrir por ese tributo en base a tasas menores, colocando a los primeros en un plano de desigualdad frente a los segundos.

De ahí que el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés y la tabla y las tasas ahí establecidas, resulten violatorios del principio de equidad tributaria, en la medida de establecer a los contribuyentes del impuesto predial propietarios o poseedores de predios urbanos y suburbanos sin edificaciones a pagar tasas mayores sobre el valor fiscal determinado, y en cambio, a los propietarios o poseedores de predios urbanos y suburbanos edificados, se les obliga a pagar el impuesto predial en tasas menores, situando a los primeros en un plano de desigualdad frente a los segundos, pues no obstante que ambos tipos de contribuyentes tienen las mismas características objetivas (ser propietarios o poseedores de inmuebles) y realicen un mismo hecho generador del gravamen (la propiedad o tenencia de predios urbanos o suburbanos), lo que hace que constituyan una misma categoría, el legislador local les otorga un trato desigual por el solo hecho de que el predio esté sin edificaciones (baldío) o edificado, sin que para ello exista una razón legal de esta desigualdad.

No es óbice para concluir lo anterior el hecho de que en el Dictamen emitido por las Comisiones Unidas de Hacienda y Fiscalización y de Gobernación y Puntos Constitucionales del Congreso del Estado de Guanajuato, se haya señalado que el trato distinto obedece a un fin extrafiscal PLANTEADO POR LA INICIANTE: *"(...)consistente en desalentar la especulación inmobiliaria y con ello coadyuvar a la preservación del ambiente, la protección de la salud pública y al establecimiento de condiciones que ayuden a disminuir los índices de inseguridad en el municipio, pues la proliferación de inmuebles baldíos genera en algunos casos condiciones propicias para el refugio de delincuentes, aunado a que en muchas ocasiones los propietarios de inmuebles sin construcción únicamente se benefician con la actividad que desarrolla la administración pública al acercar los servicios públicos a sus predios, aumentando con ello su plusvalía, sin que los propietarios inviertan cantidad alguna. (...)"*

En primer lugar porque en ninguna de las hojas de la iniciativa remitida al Presidente del H. Congreso del Estado de Guanajuato de la Sexagésima Quinta Legislatura, por el H. Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato contiene tal "justificación" o "manifestación" de la existencia de un fin extrafiscal, lo asentado por los integrantes de las Comisiones unidas de Hacienda y Fiscalización y de Gobernación y Puntos Constitucionales presentan al Pleno del Congreso, de la iniciativa de Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del año 2023 dos mil veintitrés, no es apegado a la realidad ni al contenido de la iniciativa enviada para su valoración por parte del Congreso Estatal.

Ahora bien, si el Congreso del Estado a través de los integrantes de las Comisiones unidas de Hacienda y Fiscalización y de Gobernación y Puntos

Constitucionales presentan al Pleno del Congreso, hubieren querido “justificar” la existencia de ese trato diferenciado al margen de lo expuesto en la iniciativa por el propio H. Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato, en principio ello es incorrecto, ya que es facultad exclusivamente reservada a este último la presentación del proyecto de Ley de Ingresos correspondiente; de forma tal que si no existe en la iniciativa presentada, no puede la Comisión revisora sustituirse a la voluntad soberana del Ayuntamiento y expresarlo en el dictamen a manera de una “suplencia en la deficiencia del planteamiento en la iniciativa”.

Lo cual se realiza de manera inadecuada, ya que para el establecimiento de fines extrafiscales como los expresados por la Comisión se necesita un profundo conocimiento de la realidad social, demográfica y geográfica del Municipio, conocimiento que no es propio de los integrantes de las Comisiones unidas de Hacienda y Fiscalización y de Gobernación y Puntos Constitucionales presentan al Pleno del Congreso; sino en todo caso del H. Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato.

Por otro lado, esa distinción no se encuentra objetiva y razonablemente justificada para atribuirle la característica de fin extrafiscal ya que, en todo caso, es a las autoridades competentes a quienes corresponde, mediante diversos mecanismos, herramientas y disposiciones administrativas, incluso sancionadoras, combatir la especulación o que los propietarios acaparen o monopolicen la propiedad inmobiliaria con fines de lucro comercial; así como la inseguridad y preservar la salud pública y el medio ambiente, pero no a través de la fijación de categorías fiscales artificiales, como la que ahora se evidencia, que viola el principio de equidad tributaria.

Aunado a lo anterior, la finalidad extrafiscal expresada por el legislador tampoco se encuentra razonablemente justificada, ya que en todo caso es a las autoridades a quienes corresponde, mediante diversos mecanismos, herramientas y disposiciones administrativas, incluso sancionadoras, combatir la inseguridad y preservar la salud pública y el medio ambiente, por lo tanto, la medida legislativa que impone la distinción entre unos y otros contribuyentes por el solo hecho de no tener edificaciones los inmuebles, no resultan idóneas para justificar el trato diferenciado.

En efecto, sucede que tratándose del supuesto fin extrafiscal que se hace consistir en que:

“(...) Tasa diferenciada para inmuebles sin construcción. Se precisa que la existencia de una tasa diferenciada respecto de los inmuebles urbanos y suburbanos con edificaciones, de aquéllos sin edificaciones, tiene un fin extrafiscal, consistente en desalentar la especulación inmobiliaria y con ello coadyuvar a la preservación del ambiente, la protección de la salud pública y al establecimiento de condiciones que ayuden a disminuir los índices de inseguridad en el municipio, pues la proliferación de inmuebles baldíos genera en algunos casos condiciones propicias para el refugio de delincuentes, aunado a que en muchas ocasiones los propietarios de inmuebles sin construcción únicamente se benefician con la actividad que desarrolla la administración pública al acercar los servicios públicos a sus predios, aumentando con ello su plusvalía, sin que los propietarios inviertan cantidad alguna.(...)”

Debe decirse que lo transcrito se trata de un sofisma, ya que ese supuesto fin extra fiscal que, a la vez tiene varios componentes, en realidad no es constitucionalmente válido, como se verá a continuación:

Primer componente:

A) desalentar la especulación inmobiliaria

Objetivos que persigue (y con ello coadyuvar a):

- a) la preservación del ambiente,
- b) la protección de la salud pública y
- c) Al establecimiento de condiciones que ayuden a disminuir los índices de inseguridad en el municipio.

Enseguida, los integrantes de las Comisiones unidas de Hacienda y Fiscalización y de Gobernación y Puntos Constitucionales presentan al Pleno del

Congreso, dan razones por las cuales creen que se conseguirá el fin extra fiscal y razonan sobre las causas y efectos que pretenden erradicar:

“(...) pues la proliferación de inmuebles baldíos genera en algunos casos condiciones propicias para el refugio de delincuentes, (...)”

En primer lugar, debe decirse que tal “proliferación” es materialmente imposible, ya que proliferar denota reproducción de algo, multiplicación abundante y, por ende, tratándose de inmuebles, ello es naturalmente imposible, el suelo no se reproduce, NO PROLIFERA, solo tenemos el que existe y ni un centímetro cuadrado más.

En segundo lugar, el establecimiento de tasas impositivas diferenciadas simplemente no es un medio idóneo para lograr el fin buscado ni los objetivos concretos revelados en el dictamen y para ello basta acudir al argumento ejemplificativo:

Suponga el operador jurídico de control constitucional que usted es propietario de un bien inmueble en el Municipio de Guanajuato, Guanajuato que NO cuenta con edificaciones y cuyo valor fiscal sea de \$3,579,015.09 (TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINCE PESOS 09/100 M.N.) y por el cual usted paga un impuesto predial anual de \$17,918.44 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHOPESOS 44/100 M.N.)

Y que ese inmueble es adyacente, vecino o colindante a un inmueble de propiedad de mi representada que tiene construcciones, con el mismo valor fiscal de \$3,579,015.09 (TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINCE PESOS 09/100 M.N.) y por el que se paga un impuesto predial de \$9,436.49 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 49/100 M.N.).

Pues bien, esa diferencia substancial en el pago de impuesto predial por \$8,481.95 (OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 95/100 M.N.), no será capaz de evitar que, por ejemplo:

1.- El suscrito y otros habitantes de la zona o simples transeúntes del lugar – con plena falta de educación cívica, ausencia de valores y con total falta de vergüenza y responsabilidad social– vayamos y depositemos sistemáticamente desperdicios o basura dentro del inmueble de su propiedad hasta convertirlo en un lugar no salubre que afecte la preservación del medio ambiente y la salubridad pública.

No existe la mínima relación de causa efecto entre el pago de una cantidad mayor de impuestos y la consecución del fin perseguido, ya que la educación necesaria para evitar tales situaciones, se adquiere principalmente en la familia nuclear donde cada uno crecemos, luego mediante la educación formal, ya que el pago mayor que usted haga en manera alguna será determinante en que las personas habitantes o transeúntes del Municipio de Guanajuato, Guanajuato adquieran valores y principios ni será capaz de lograr evitar que cualesquiera personas se determinen indebidamente a arrojar basura en un predio sin construcciones.

Esa diferencia substancial en el pago de impuesto predial por \$8,481.95 (OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 95/100 M.N.), NO será capaz de evitar que, por ejemplo:

2.- Un delincuente que viene huyendo de la autoridad, intente esconderse en un inmueble sin construcciones para tratar de evadir a sus perseguidores.

3.- Un grupo de personas que han decidido delinquir lo utilicen como eventual punto de reunión o que se determinen a depositar ahí bolsas que contengan restos humanos.

Ello, porque la delincuencia obedece al grado de descomposición social de una comunidad determinada y para su prevención y erradicación se necesitan cambiar los factores que la produjeron, de forma tal que, nuevamente la educación en familia y formal, los valores, ética, las oportunidades de desarrollo personal, creación de fuentes de empleo formal, y un gran etcétera, son las medidas que logran mitigar la inseguridad, no el pago de un mayor tributo.

Mayormente porque de acuerdo con el propio artículo 115 ciento quince de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, fracción III tercera, es el municipio quien tiene a su cargo esas funciones de derecho público.

Entonces, la disposición normativa comentada, en la porción a que recién se ha hecho referencia no se supera por esta "medida" extrafiscal un análisis serio de su pertinencia y Constitucionalidad.

Continúa el dictamen:

"(...) aunado a que en muchas ocasiones los propietarios de inmuebles sin construcción únicamente se benefician con la actividad que desarrolla la administración pública al acercar los servicios públicos a sus predios, aumentando con ello su plusvalía, sin que los propietarios inviertan cantidad alguna (...)"

De ello se advierte una aparente justificación adicional para el fin extrafiscal de **desalentar la especulación inmobiliaria:**

Objetivos que persigue (evitar):

- a) que los propietarios de inmuebles sin construcción se beneficien cuando se acerquen servicios públicos a sus predios, aumentando con ello su plusvalía, sin que los propietarios inviertan cantidad alguna.

Esto, también, es un sofisma, ya que en realidad siempre y sin excepción alguna los predios que se encuentran en una zona que es urbanizada por el municipio resultan beneficiados por la instalación de servicios públicos, sin que los propietarios inviertan cantidad alguna, ya que en realidad es a cargo de las autoridades la obligación constitucional de introducción de servicios e infraestructura urbana, basta para comprobar lo antes dicho, la simple lectura de la fracción III tercera del artículo 115 ciento quince de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, **la cual no está limitada o condicionada** a que los particulares construyan o no sus predios o inviertan una cantidad de dinero junto con la administración pública para que aquella cumpla con sus obligaciones en materia de dotación de servicios públicos. Además, resulta que, al realizarse una obra de infraestructura para brindar servicios, se beneficia tanto a inmuebles con construcción, como a inmuebles sin construcción, es decir, la plusvalía se adquiere por ambos, no solo por uno de ellos; además no debe olvidarse de que precisamente es el Ayuntamiento quien tiene competencia constitucional para formular, aprobar y administrar la zonificación Municipal, es decir, es el propio municipio quien asigna los valores de calle a considerarse en la valuación inmobiliaria, por lo que en todo caso, puede evitar el efecto de plusvalía NO alterando los valores de calle asignados a los inmuebles; por lo que la medida adoptada no es racional ni es adecuada para la consecución del fin perseguido.

Por otro lado, esta diversa justificación del fin extrafiscal atenta contra los postulados del artículo 25 veinticinco de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues claramente tiende a desalentar la competitividad y es adversa al fomento del crecimiento económico y completamente contraria al postulado del penúltimo párrafo de ese ordinal Constitucional.

Por si lo anterior fuera poco, dicha medida, también es transgresora del ordinal 28 veintiocho de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que invade facultades exclusivas de la Comisión Federal de Competencia

Económica, que es el órgano autónomo del Estado Mexicano que cuenta con las facultades para garantizar la libre competencia y concurrencia, así como prevenir, investigar y combatir los monopolios, las prácticas monopólicas, las concentraciones y demás restricciones al funcionamiento eficiente de los mercados, en los términos que establecen esta Constitución y las leyes. Además, esta medida legislativa o finalidad extrafiscal, como ha sido expresada en el dictamen que venimos comentando, es invasiva de las facultades exclusivas del congreso general previstas precisamente en torno a la rectoría económica y la planeación nacional del desarrollo económico y social, previstas en el artículo 73 setenta y tres, fracciones XXIX-D vigesimonovena, letra "D" y XXIX-E vigesimonovena, letra "E", de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Es decir, si se pretende –con esa medida legislativa de trato diferenciado– desalentar la especulación inmobiliaria, evitando que los propietarios de inmuebles sin construcción únicamente se benefician con la actividad que desarrolla la administración pública al acercar los servicios públicos a sus predios, aumentando con ello su plusvalía, sin que los propietarios inviertan cantidad alguna; entonces, claramente se trata de un tema de rectoría económica y de proscribir que los gobernados reciban un beneficio derivado de las reglas del mercado en relación con el valor de sus bienes, lo que está reservado en exclusiva para el Congreso General de la República.

Así pues, el pretender desalentar la especulación inmobiliaria por cualquier forma, ni siquiera persigue una finalidad constitucionalmente válida, por lo tanto, el supuesto fin extrafiscal no supera ni siquiera la primera etapa del test de proporcionalidad que justifique la medida legislativa de desigualdad de trato que se encuentra contenida en la Ley tachada de inconstitucional.

A mayor abundamiento, con la medida legislativa y el fin extrafiscal de marras, la Responsable invade la esfera de facultades exclusivas del Congreso Federal, pues a éste le está reservada la atribución de fijar las reglas a que debe sujetarse la ocupación y, por tanto, construcción o no de terrenos baldíos, de conformidad con el artículo 73 setenta y tres, fracción XIX décimo novena.

Tiene aplicación la tesis que se cita a continuación:

Registro digital: 2013143

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Constitucional

Tesis: 1a. CCLXV/2016 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 902

Tipo: Aislada

PRIMERA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD. IDENTIFICACIÓN DE UNA FINALIDAD CONSTITUCIONALMENTE VÁLIDA.

Para que las intervenciones que se realicen a algún derecho fundamental sean constitucionales, éstas deben superar un test de proporcionalidad en sentido amplio. Lo anterior implica que la medida legislativa debe perseguir una finalidad constitucionalmente válida, además de que debe lograr en algún grado la consecución de su fin, y no debe limitar de manera innecesaria y desproporcionada el derecho fundamental en cuestión. Ahora bien, al realizar este escrutinio, debe comenzarse por identificar los fines que persigue el legislador con la medida, para posteriormente estar en posibilidad de determinar si éstos son válidos constitucionalmente. Esta etapa del análisis presupone la idea de que no cualquier propósito puede justificar la limitación a un derecho fundamental. En efecto, los fines que pueden fundamentar la intervención legislativa al ejercicio de los derechos fundamentales tienen muy diversa naturaleza: valores, intereses, bienes o principios que el Estado legítimamente puede perseguir. En este orden de ideas, los derechos fundamentales, los bienes colectivos y los bienes jurídicos garantizados como principios constitucionales, constituyen fines que legítimamente fundamentan la intervención del legislador en el ejercicio de otros derechos.

Amparo en revisión 237/2014. Josefina Ricaño Bandala y otros. 4 de noviembre de 2015. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien formuló voto concurrente, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, quien formuló voto concurrente. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien formuló voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretarios: Arturo Bárcena Zubieta y Ana María Ibarra Olguín.

Esta tesis se publicó el viernes 25 de noviembre de 2016 a las 10:36 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Ahora bien, ninguna de esas finalidades, supera la segunda grada de análisis del test de proporcionalidad, consistente en que la medida adoptada resulte adecuada o idónea para el logro del fin buscado, pues no por el hecho de que una persona sea propietaria o tenga la posesión de un lote baldío, como consecuencia de la mayor carga impositiva respecto de los propietarios de predios con construcciones, va proceder a su edificación o evitará su enajenación para impedir la especulación inmobiliaria, ni una tasa mayor de impuesto predial impedirá que los bienes no construidos aumenten de precio con la introducción de servicios e infraestructura pública en la zona de su ubicación.

Es más, en el supuesto de que sea un particular y no el Estado el que realice una inversión en infraestructura en un predio adyacente al de un contribuyente que no tiene construcciones sobre el predio de su propiedad, ese acto tendrá necesariamente un impacto en la plusvalía del inmueble no construido y la mayor carga impositiva no logrará evitarlo; de ahí que carece de razonabilidad esta medida.

Aunado a lo anterior, resulta ser que la construcción (definida por la propia ley en la fracción XII décima segunda del artículo 2 dos, del Código Territorial Para el Estado y los Municipios de Guanajuato, como la obra, estructura o instalación de cualquier tipo, uso o destino, adherida a un inmueble, en condiciones que no pueda separarse de éste sin deterioro de la misma) por sí misma, no evita que potencialmente se especule inmobiliariamente con un bien, por el contrario, la sola construcción impulsa y activa el mecanismo de especulación y pone en juego las reglas básicas del mercado y alienta el vaivén del mercado inmobiliario, por lo que en realidad se obtiene un efecto contrario al que se dice buscado. Finalmente, este mecanismo no es apto para hacer que la especulación comercial derivada de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario cese o se modifique en manera alguna, puesto que, como todo mercado, el inmobiliario obedece primordialmente a la oferta y demanda, no a las cargas impositivas.

En otro orden de ideas, tampoco la sola construcción de los inmuebles es un mecanismo apto que evitará que sean utilizados como refugio de delincuentes, ello en la medida que en el concepto de edificación, de hecho también caben las construcciones en estado de abandono y con cierto grado de deterioro a los que, por esas circunstancias, potencialmente también puede dárseles el uso que el legislador pretende inhibir; en consecuencia, la distinción normativa, no resulta idónea para la consecución del fin con el que fue creada.

Finalmente, el propio legislador reconoce que dicha situación no es una regla general, sino algo ocasional cuando señala:

“(...) pues la proliferación de inmuebles baldíos genera en algunos casos condiciones propicias para el refugio de delincuentes, (...)”

Por lo tanto, la sola característica de encontrarse sin construcciones no genera indefectiblemente que se genere la consecuencia que busca evitar el legislador, por lo que evidentemente no es una medida ni cercana a lo idóneo.

Aunado a lo anterior, la finalidad extrafiscal expresada por el legislador tampoco se encuentra razonablemente justificada, ya que en todo caso es a las autoridades a quienes corresponde, mediante diversos mecanismos, herramientas y disposiciones administrativas, incluso sancionadoras, combatir la inseguridad y preservar la salud pública y el medio ambiente, por lo tanto, la medida legislativa que impone la distinción entre unos y otros contribuyentes por el solo hecho de no tener edificaciones los inmuebles, no resultan idóneas para justificar el trato diferenciado, pues no resultan idóneas para justificar la diferencia de trato.

Apoya estas conclusiones la tesis 1a. CCLXVIII/2016 (10a.) visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 911, que dice:

SEGUNDA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD. EXAMEN DE LA IDONEIDAD DE LA MEDIDA LEGISLATIVA. Para que resulten constitucionales las intervenciones que se realicen a un derecho fundamental, éstas deben superar un test de proporcionalidad en sentido amplio. Lo anterior implica que la medida legislativa debe perseguir una finalidad constitucionalmente válida, lograr en algún grado la consecución de su fin y no limitar de manera innecesaria y desproporcionada el derecho fundamental en cuestión. Por lo que hace a la idoneidad de la medida, en esta etapa del escrutinio debe analizarse si la medida impugnada tiende a alcanzar en algún grado los fines perseguidos por el legislador. En este sentido, el examen de idoneidad presupone la existencia de una relación entre la intervención al derecho y el fin que persigue dicha afectación, siendo suficiente que la medida contribuya en algún modo y en algún grado a lograr el propósito que busca el legislador. Finalmente, vale mencionar que la idoneidad de una medida legislativa podría mostrarse a partir de conocimientos científicos o convicciones sociales generalmente aceptadas.

Por si lo anterior fuera poco, el propio Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa de este Circuito, ha emitido tesis respecto a este tema, por lo que se solicita la aplicación de la siguiente tesis:

Registro digital: 2024958

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Undécima Época

Materias(s): Constitucional, Administrativa

Tesis: XVI.1o.A.2 A (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 15, Julio de 2022, Tomo V, página 4516

Tipo: Aislada

IMPUESTO PREDIAL. EL ARTÍCULO 4, FRACCIÓN III, DE LA LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020, QUE ESTABLECE TASAS DIFERENCIADAS PARA EL PAGO DE ESA CONTRIBUCIÓN RESPECTO DE LOS INMUEBLES URBANOS Y SUBURBANOS SIN EDIFICACIONES, AL NO SUPERAR LA SEGUNDA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD, VIOLA EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA.

Hechos: La quejosa argumentó que la fracción III del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2020, que establece las tasas para el pago del impuesto predial respecto de inmuebles urbanos y suburbanos sin edificaciones, viola los principios tributarios de proporcionalidad y equidad, porque las fracciones I y II del mismo precepto establecen tasas menores para los predios urbanos y suburbanos con edificaciones, lo que genera un tratamiento diferenciado, aunado a que la finalidad extrafiscal expresada por el legislador no se encuentra razonablemente justificada, ya que en todo caso es a las autoridades a quienes corresponde, mediante diversos mecanismos, herramientas y disposiciones administrativas, incluso sancionadoras, combatir la inseguridad y preservar la salud pública y el medio ambiente.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que la fracción III del artículo 4 de la ley citada, que establece tasas diferenciadas para el pago del impuesto predial respecto de los inmuebles urbanos y suburbanos sin edificaciones, viola el principio de equidad tributaria, al no superar la segunda etapa del test de proporcionalidad.

Justificación: Lo anterior, porque si bien es cierto que el fin extrafiscal que persigue la fracción III citada es constitucionalmente válido (primera etapa del test de proporcionalidad), al tener como propósito salvaguardar la seguridad pública, ya que busca evitar la proliferación de inmuebles baldíos que en algunos casos se convierten en refugio de delincuentes, también lo es que no supera la segunda etapa del test de proporcionalidad, pues la distinción normativa no resulta idónea para lograr el fin buscado, ya que no por el hecho de que una persona sea propietaria o tenga la posesión de un lote baldío, como consecuencia de la mayor carga impositiva respecto de los propietarios de predios con construcciones, va a edificar; aunado a que la construcción, por sí sola, no evita que potencialmente los inmuebles sean utilizados como refugio de delincuentes, en la medida que en el concepto de edificación también caben las construcciones en estado de abandono y con cierto grado de deterioro a las que, por esas circunstancias, potencialmente también puede dárseles el uso que el legislador pretende inhibir.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 61/2021. 24 de junio de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Ariel Alberto Rojas Caballero. Secretaria: Ma. del Carmen Zúñiga Cleto.

Nota: En relación con el alcance de la presente tesis, destaca la diversa aislada 1a. CCLXVIII/2016 (10a.), de título y subtítulo: "SEGUNDA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD. EXAMEN DE LA IDONEIDAD DE LA MEDIDA LEGISLATIVA.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 25 de noviembre de 2016 a las 10:36 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 36, Tomo II, noviembre de 2016, página 911, con número de registro digital: 2013152.

Esta tesis se publicó el viernes 08 de julio de 2022 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

También resulta aplicable al caso, por analogía, la tesis que a continuación se transcribe:

Registro digital: 2022995

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época

Materias(s): Constitucional, Administrativa

Tesis: XVI.1o.A.208 A (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 85, Abril de 2021, Tomo III, página 2243
Tipo: Aislada

IMPUESTO PREDIAL. EL ARTÍCULO 5 DE LA LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020, AL ESTABLECER UNA TASA DIFERENCIADA PARA EL PAGO DE ESA CONTRIBUCIÓN RESPECTO DE LOS INMUEBLES CON O SIN EDIFICACIONES, QUE NO SUPERA LA SEGUNDA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD, VIOLA EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA.

Hechos: Las autoridades recurrentes señalaron en sus agravios del recurso de revisión en amparo indirecto, que la tasa diferenciada para el pago del impuesto predial respecto de inmuebles con o sin edificaciones, contenida en el artículo 5 de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2020, no infringe el principio de equidad tributaria, previsto en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que en la exposición de motivos que originó la citada ley se precisó un fin extrafiscal objetivo y razonablemente justificado, el cual atiende a la necesidad de la protección a la salud pública de las personas y al establecimiento de condiciones que ayuden a disminuir los índices de inseguridad en el Municipio.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que el artículo 5 citado viola el principio de equidad tributaria, porque la tasa diferenciada que establece no supera la segunda etapa del test de proporcionalidad.

Justificación: Lo anterior, porque si bien es cierto que el fin extrafiscal que persigue dicho precepto es constitucionalmente válido (primera etapa del test de proporcionalidad), al tener como propósito salvaguardar la salud y la seguridad pública de las personas, también lo es que no supera la segunda etapa del test señalado, debido a que la distinción adoptada no resulta idónea para la consecución del fin para el que fue creada, pues el hecho de que el propietario o poseedor de un lote baldío, como consecuencia de la mayor carga impositiva, lo edifique, no evita que el inmueble se convierta en tiradero clandestino de desechos o que potencialmente sea utilizado para la reunión de personas con fines ilícitos, porque a las construcciones en estado de abandono y con cierto grado de deterioro también puede dárseles el uso que el legislador pretendió inhibir.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 107/2020. Congreso del Estado de Guanajuato y otro. 14 de enero de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Ariel Alberto Rojas Caballero. Secretaria: Ma. del Carmen Zúñiga Cleto.

Nota: En relación con el alcance de la presente tesis, destaca la diversa aislada 1a. CCLXVIII/2016 (10a.), de título y subtítulo: "SEGUNDA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD. EXAMEN DE LA IDONEIDAD DE LA MEDIDA LEGISLATIVA.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 25 de noviembre de 2016 a las 10:36 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 36, Tomo II, noviembre de 2016, página 911, con número de registro digital: 2013152.

Esta tesis se publicó el viernes 23 de abril de 2021 a las 10:27 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Además, resulta aplicable al caso la tesis jurisprudencial 2a./J. 109/2007 de conformidad con lo establecido por el artículo 217 doscientos diecisiete de la Ley de Amparo, la cual me permito citar a continuación:

Época: Novena Época, Registro: 172170, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Junio de 2007, Materia(s): Constitucional, Administrativa, Tesis: 2a./J. 109/2007, Página: 336.

PREDIAL. EL ARTÍCULO 8o., FRACCIÓN I, INCISOS A) Y C), DE LAS LEYES DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, PARA LOS EJERCICIOS FISCALES DE 2005 Y 2006, TRANSGREDE LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIA. El citado precepto al establecer que el impuesto predial se pagará, respecto de predios urbanos y suburbanos baldíos, a una tasa del veinte al millar anual sobre el valor catastral determinado (inciso a), y en relación con predios urbanos y suburbanos edificados, a una tasa del doce al millar anual sobre el valor catastral determinado (inciso c), transgrede los principios de proporcionalidad y equidad tributaria contenidos en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues no obstante que los contribuyentes tienen las mismas características objetivas (ser propietarios o poseedores de predios urbanos o suburbanos) y realizan un mismo hecho generador del gravamen (propiedad o tenencia de un predio urbano o suburbano), lo que hace que constituyan una misma categoría, el legislador local les otorga un tratamiento desigual por el solo hecho de que el predio esté baldío o edificado, además de que desatiende a la real capacidad contributiva del causante en relación con el valor real del predio, ya que obliga a contribuir en mayor proporción al propietario o poseedor de uno baldío que al de un predio edificado.

Contradicción de tesis 89/2007-SS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 30 de mayo de 2007. Mayoría de tres votos. Disidentes: Genaro David Góngora Pimentel y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretario: Roberto Martín Cordero Carrera.

Tesis de jurisprudencia 109/2007. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del treinta de mayo de dos mil siete.

También tienen aplicación al caso las tesis que se citan a continuación:

Época: Décima Época, Registro: 2021415, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Publicación: viernes 17 de enero de 2020 10:18 h, Materia(s): (Constitucional), Tesis: III.1o.A.52 A (10a.).

IMPUESTO PREDIAL. EL ARTÍCULO 22, FRACCIÓN I, PENÚLTIMO PÁRRAFO, DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2019, AL ESTABLECER UNA SOBRETASA PARA SU PAGO TRATÁNDOSE DE PREDIOS BALDÍOS, VIOLA EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA. El precepto mencionado, al establecer que el impuesto predial se causará y pagará acorde con lo que resulte de aplicar, por razones extrafiscales, una sobretasa del 100% sobre el valor determinado de los predios baldíos, viola el principio de equidad tributaria, previsto en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues no obstante que los propietarios o poseedores de predios baldíos y edificados tienen iguales características objetivas y realizan idéntico hecho generador del gravamen, lo que hace que constituyan una misma categoría, el legislador local les otorga un trato desigual por el solo hecho de que el predio no esté edificado. Lo anterior es así, porque aun cuando el fundamento legal de los fines extrafiscales se encuentra en el artículo 25 de la Constitución Federal, como un instrumento eficaz de la política financiera, económica y social que el Estado tenga interés en impulsar, orientar o desincentivar ciertas actividades o usos sociales, si se consideran útiles o no para el desarrollo armónico de la población, en la exposición de motivos de la iniciativa de la ley citada, el legislador sustentó la diferencia en el cobro de las tasas del impuesto predial en la necesidad de evitar el deterioro de la imagen urbana, tiraderos clandestinos de residuos, focos de infección que dañan la salud pública y propician inseguridad; de ahí que esa sobretasa busca incentivar a los propietarios de los predios no edificados para que hagan un mejor uso y aprovechamiento de éstos, que deriven en un impacto ambiental positivo y coadyuven a mejorar la calidad de vida de los habitantes de Guadalajara, en congruencia con las políticas públicas en materia de desarrollo urbano y repoblamiento de ese Municipio, lo cual evidencia que esa distinción no se encuentra objetiva y razonablemente justificada para atribuirle la característica de fin extrafiscal ya que, en todo caso, es a las autoridades a quienes corresponde, mediante diversos mecanismos, herramientas y disposiciones administrativas, incluso sancionadoras, combatir la inseguridad y preservar la salud pública y el medio ambiente, pero no a través de la fijación de categorías artificiales que violan el principio de equidad tributaria.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo en revisión 322/2019. Eduardo Martínez González. 6 de noviembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: René Olvera Gamboa. Secretario: Ricardo Manuel Gómez Núñez.

Esta tesis se publicó el viernes 17 de enero de 2020 a las 10:18 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Época: Décima Época, Registro: 2013540, Instancia: Plenos de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 38, Enero de 2017, Tomo III, Materia(s): Constitucional, Administrativa, Tesis: PC.III.A. J/24 A (10a.), Página: 1744.

PREDIAL. EL ARTÍCULO 41, FRACCIÓN II, INCISO B), DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2015, AL ESTABLECER TASAS DIFERENCIADAS PARA PAGAR DICHO IMPUESTO, CUANDO SE TRATE DE PREDIOS URBANOS CON O SIN EDIFICACIÓN, TRANSGREDE EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA, AL NO ACREDITARSE UN FIN EXTRAFISCAL. El precepto mencionado, al establecer que el impuesto predial se causará y pagará acorde con lo que resulte de aplicar la tasa del 0.23 sobre el valor real de los predios urbanos edificados, y del 0.81 sobre el valor real de los no edificados, viola el principio de equidad tributaria previsto en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues no obstante que los contribuyentes tienen iguales características objetivas (ser propietarios o poseedores de predios urbanos y las construcciones ubicadas en ellos) y realizan idéntico hecho generador del gravamen (propiedad o tenencia de un predio urbano y las construcciones adheridas a éste), lo que hace que constituyan una misma categoría, el legislador local les otorga un trato desigual por el solo hecho de que el predio esté o no edificado. Lo anterior es así, porque aun cuando el fundamento legal de los fines extrafiscales se encuentra en el artículo 25 de la Constitución Federal, como un instrumento eficaz de la política financiera, económica y social que el Estado tenga interés en impulsar, orientar o desincentivar ciertas actividades o usos sociales, si se consideran útiles o no para el desarrollo armónico de la población; empero, no obstante que el legislador, en la exposición de motivos de la iniciativa de la citada legislación, sustentó la diferencia en el cobro de las tasas del impuesto predial entre predios edificados y no edificados, con base en un fin extrafiscal, para regular la conducta o actividad de los propietarios o poseedores, esa distinción no se encuentra objetiva y razonablemente justificada para atribuirle la característica de fin extrafiscal.

PLENO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL TERCER CIRCUITO.

Contradicción de tesis 3/2016. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos en Materia Administrativa del Tercer Circuito. 17 de octubre de 2016. Unanimidad de cinco votos de los Magistrados Rogelio Camarena Cortés, Filemón Haro Solís, José Manuel Mojica Hernández, Roberto Charcas León y Jorge Humberto Benítez Pimienta. Ponente: Filemón Haro Solís. Secretaria: Erika Estaraneña Molina.

Esta tesis se publicó el viernes 27 de enero de 2017 a las 10:28 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 30 de enero de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Además de lo anterior, si el hecho imponible (poseer o tener la propiedad o posesión de un inmueble con o sin edificaciones adheridas a él) es el mismo, no existe justificación para que el contribuyente que no tenga construcciones en el inmueble que detente en su calidad de propietario o poseedor pague tasas superiores o adicionales de la que le correspondería pagar si su predio estuviera construido."

De tal suerte que, siendo evidente que el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, transgrede el principio de equidad por establecer tasas mayores que las contempladas en la fracción I primera del mismo numeral, entonces se solicita a su Señoría otorgue el amparo y protección de la justicia de la unión a la quejosa.

Al advertir la violación al principio de equidad tributaria, el efecto no podrá ser otro más que el de que se ordene la inaplicación del artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, y al suceder que la tarifas previstas en la fracción I primera resultan inconstitucionales en los términos que se plantean en los subsecuentes conceptos de violación; entonces, se deberá tributar conforme a la cuota mínima establecida en el artículo 40 cuarenta de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés.

Así pues, otro efecto del amparo consistirá en que, una vez que sea aplicada la cuota mínima, se aplique el descuento del 20% veinte por ciento de su importe y se devuelva a la Quejosa las cantidades que se pagaron en exceso junto con las actualizaciones que apliquen desde la fecha de su entero hasta la de su efectiva devolución.

B) Por otra parte, de igual forma, el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, también es violatorio de la garantía tributaria de proporcionalidad, en atención a que establece un pago mayor del impuesto predial a los propietarios o poseedores de predios urbanos y suburbanos sin edificaciones, y un pago menor sobre ese concepto a los propietarios o poseedores de predios urbanos y suburbanos edificados, lo que revela que no se atiende a la auténtica capacidad contributiva en cada caso, esto es, en relación al valor real del predio, pues como quedó precisado, el objeto del impuesto predial, en lo que interesa, es la propiedad o posesión de inmuebles teniendo más capacidad económica los propietarios de inmuebles edificados que aquellos que sólo los tienen baldíos o sin edificaciones, lo cual resulta ser contrario a lo dispuesto en el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de nuestra Carta Magna.

En efecto, la porción normativa impugnada les otorga un tratamiento desigual a los contribuyentes por el solo hecho de que el predio esté baldío o edificado, además de que desatiende a la real capacidad contributiva de los causantes en relación con el valor real de los predios, ya que obliga a contribuir en mayor proporción al propietario o poseedor de uno baldío que al de un predio edificado.

Para el caso resultan aplicable las tesis de jurisprudencia que se cita a continuación:

Época: Novena Época, Registro: 172170, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Junio de 2007, Materia(s): Constitucional, Administrativa, Tesis: 2a./J. 109/2007, Página: 336.

PREDIAL. EL ARTÍCULO 8o., FRACCIÓN I, INCISOS A) Y C), DE LAS LEYES DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, PARA LOS EJERCICIOS FISCALES DE 2005 Y 2006, TRANSGREDE LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIA. El citado precepto al establecer que el impuesto predial se pagará, respecto de predios urbanos y suburbanos baldíos, a una tasa del veinte al millar anual sobre el valor catastral determinado (inciso a), y en relación con predios urbanos y suburbanos edificados, a una tasa del doce al millar anual sobre el valor catastral determinado (inciso c), transgrede los principios de proporcionalidad y equidad tributaria contenidos en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados

Unidos Mexicanos, pues no obstante que los contribuyentes tienen las mismas características objetivas (ser propietarios o poseedores de predios urbanos o suburbanos) y realizan un mismo hecho generador del gravamen (propiedad o tenencia de un predio urbano o suburbano), lo que hace que constituyan una misma categoría, el legislador local les otorga un tratamiento desigual por el solo hecho de que el predio esté baldío o edificado, además de que desatiende a la real capacidad contributiva del causante en relación con el valor real del predio, ya que obliga a contribuir en mayor proporción al propietario o poseedor de un baldío que al de un predio edificado.

Contradicción de tesis 89/2007-SS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 30 de mayo de 2007. Mayoría de tres votos. Disidentes: Genaro David Góngora Pimentel y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretario: Roberto Martín Cordero Carrera.

Tesis de jurisprudencia 109/2007. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del treinta de mayo de dos mil siete.

Novena Época, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XI, junio de 2000, Tesis: P. LXXXIV/2000, Página: 32."

PREDIAL. EL ARTÍCULO 152, FRACCIÓN III, DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, QUE REGULA LA FORMA DE CALCULAR DICHO IMPUESTO CUANDO SE TRATE DE INMUEBLES SIN CONSTRUCCIONES, VIOLA EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA.- Esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia de rubro: 'IMPUESTOS, PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD DE LOS.', estableció que el principio de equidad tributaria consagrado en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal radica, esencialmente, en la igualdad ante la misma ley de todos los sujetos pasivos de un mismo tributo, los que en tales condiciones deben recibir un trato idéntico, es decir, que los contribuyentes de un mismo impuesto deben guardar una situación de igualdad frente a la norma que lo crea y regula. En congruencia con tal criterio, debe decirse que el artículo 152, fracción III, del Código Financiero del Distrito Federal, viola el aludido principio constitucional, en virtud de que la cuota adicional que obliga a pagar a los propietarios de predios sin construcciones o con un área de construcción menor del 10% de la superficie total del terreno, coloca a dichos contribuyentes en un plano de desigualdad frente a los demás propietarios o poseedores con un área de construcción mayor al referido porcentaje, pues dichos sujetos del impuesto, propietarios o poseedores de predios con o sin construcciones, forman una misma categoría de contribuyentes y, por tanto, deben encontrarse en igual situación frente a la ley. Además, si el hecho imponible (poseer o tener la propiedad de un predio con o sin construcciones adheridas a él) es el mismo, no existe justificación para que el contribuyente que no tenga construcciones pague una cuota adicional de la que le correspondería pagar si su predio estuviera construido."

Todo lo anterior, genera que el contenido del artículo 1 uno, primer párrafo, renglón dos de la tabla, Clasificador por Rubro del Ingreso (CRI) 1201 mil doscientos uno, Concepto "Impuesto predial", así como el 3 tres, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, sean también inconstitucionales pues en ellos se autoriza a la Hacienda Pública del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para este 2023 dos mil veintitrés, cobrar el impuesto predial con base en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda del mismo cuerpo de Leyes, que tal como se ha dicho es inconstitucional. Así pues, los primeros son inconstitucionales por un efecto reflejo, ya que, si el último artículo mencionado es inconstitucional de acuerdo con su contenido, entonces, la Hacienda pública no puede cobrar el impuesto predial en base a lo que ahí se establece.

Por todo lo anteriormente expuesto, solicito que se declare la inconstitucionalidad del artículo 4 cuatro, fracción II segunda, y como efecto reflejo también se haga sobre los artículos los artículos 1 uno, primer párrafo, CRI 1201, Concepto "Impuesto predial" y 3 tres, todos de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés.

SEGUNDO CONCEPTO DE VIOLACIÓN.- Le causa agravio a mi representada en su calidad de sujeto pasivo del impuesto predial que se le aplique la aparente mecánica de la tarifa o tabla establecida en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio 2023 dos mil veintitrés, para inmuebles urbanos y suburbanos sin edificaciones, puesto que dicho precepto resulta inconstitucional por violar el principio de proporcionalidad tributaria consagrado en el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En efecto, el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, establece lo siguiente:

Artículo 4. El impuesto predial se causará y liquidará anualmente, conforme a las siguientes fracciones:

- ...
 II. *Aplicable para inmuebles urbanos y suburbanos, sin edificaciones, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2022 al 2023:*

<i>Valor fiscal del inmueble</i>		<i>Tasa Marginal</i>	<i>Cuota Fija en Pesos</i>
<i>Límite Inferior</i>	<i>Límite Superior</i>		
<i>0.00</i>	<i>\$86,306.67</i>	<i>0.00450000</i>	<i>\$0.00</i>
<i>\$86,306.68</i>	<i>\$400,000.00</i>	<i>0.00490000</i>	<i>\$388.38</i>
<i>\$400,000.01</i>	<i>\$800,000.00</i>	<i>0.00495000</i>	<i>\$1,925.47</i>
<i>\$800,000.01</i>	<i>\$1,600,000.00</i>	<i>0.00500000</i>	<i>\$3,905.47</i>
<i>\$1,600,000.01</i>	<i>\$3,200,000.00</i>	<i>0.00505000</i>	<i>\$7,905.47</i>
<i>\$3,200,000.01</i>	<i>\$6,400,000.00</i>	<i>0.00510000</i>	<i>\$15,985.47</i>
<i>\$6,400,000.01</i>	<i>En adelante</i>	<i>0.00515000</i>	<i>\$32,305.47</i>

Pues bien, resulta que el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, del ejercicios fiscales 2023 dos mil veintitrés, resulta inconstitucional por violar lo dispuesto en el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en específico viola los principios de proporcionalidad y equidad tributarias, pues no atiende a la real capacidad contributiva de los contribuyentes como lo es mi representada, tal como se evidenciará a continuación.

A) Primeramente, es conveniente señalar que el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que, es obligación de los mexicanos contribuir al gasto público de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, para lo cual me permito transcribir su contenido:

"Artículo 31. Son obligaciones de los mexicanos:

"...

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

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que el principio de proporcionalidad tributaria consiste en que los sujetos de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva y real capacidad contributiva. Lo que significa, que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo establecido por el Estado, refleje una auténtica manifestación de capacidad económica del sujeto pasivo, entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos.

De lo anterior, se desprende que, el principio de proporcionalidad tributaria se respeta en la medida en que se atiende a la real capacidad contributiva de los sujetos pasivos, pues debe pagar más quien tiene una mayor capacidad y menos el que la tiene en menor proporción.

Es aplicable la tesis de jurisprudencia cuyos datos de identificación, rubros y textos, son los siguientes:

"Novena Época, "Instancia: Pleno, "Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, "Tomo: X, noviembre de 1999, "Tesis: P./J. 109/99, "Página: 22.

"CAPACIDAD CONTRIBUTIVA. CONSISTE EN LA POTENCIALIDAD REAL DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS PÚBLICOS. Esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que el principio de proporcionalidad tributaria exigido por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consiste en que los sujetos pasivos de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva. Lo anterior significa que para que

un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo establecido por el Estado, refleje una auténtica manifestación de capacidad económica del sujeto pasivo, entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos. Ahora bien, tomando en consideración que todos los presupuestos de hecho de los impuestos deben tener una naturaleza económica en forma de una situación o de un movimiento de riqueza y que las consecuencias tributarias son medidas en función de esta riqueza, debe concluirse que es necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable a la que se aplica la tasa o tarifa del impuesto."

Época: Novena Época, Registro: 184291, Instancia: Pleno, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Mayo de 2003, Materia(s): Administrativa, Tesis: P./J. 10/2003, Página: 144.

PROPORCIONALIDAD TRIBUTARIA. DEBE EXISTIR CONGRUENCIA ENTRE EL TRIBUTO Y LA CAPACIDAD CONTRIBUTIVA DE LOS CAUSANTES. El artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal establece el principio de proporcionalidad de los tributos. Éste radica, medularmente, en que los sujetos pasivos deben contribuir al gasto público en función de su respectiva capacidad contributiva, debiendo aportar una parte adecuada de sus ingresos, utilidades, rendimientos, o la manifestación de riqueza gravada. Conforme a este principio los gravámenes deben fijarse de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo, de manera que las personas que obtengan ingresos elevados tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos. Para que un gravamen sea proporcional debe existir congruencia entre el mismo y la capacidad contributiva de los causantes; entendida ésta como la potencialidad real de contribuir al gasto público que el legislador atribuye al sujeto pasivo del impuesto en el tributo de que se trate, tomando en consideración que todos los supuestos de las contribuciones tienen una naturaleza económica en la forma de una situación o de un movimiento de riqueza y las consecuencias tributarias son medidas en función de esa riqueza. La capacidad contributiva se vincula con la persona que tiene que soportar la carga del tributo, o sea, aquella que finalmente, según las diversas características de cada contribución, ve disminuido su patrimonio al pagar una cantidad específica por concepto de esos gravámenes, sea en su calidad de sujeto pasivo o como destinatario de los mismos. De ahí que, para que un gravamen sea proporcional, debe existir congruencia entre el impuesto creado por el Estado y la capacidad contributiva de los causantes, en la medida en que debe pagar más quien tenga una mayor capacidad contributiva y menos el que la tenga en menor proporción.

El Tribunal Pleno, en su sesión pública celebrada hoy trece de mayo en curso, aprobó, con el número 10/2003, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a trece de mayo de dos mil tres.

De las tesis aludidas se desprende que, para que un gravamen sea proporcional debe fijarse de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo de tal suerte que el gravamen debe ser congruente entre el mismo y la capacidad real contributiva de los causantes.

Por otro lado, en relación con el principio de equidad tributaria, resulta necesario tener presente que el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sustentado las tesis de jurisprudencia cuyos datos de identificación, rubro y texto, son los siguientes:

"Novena Época, "Instancia: Pleno, "Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, "Tomo: XI, marzo de 2000, "Tesis: P./J. 24/2000, "Página: 35.

"IMPUESTOS. PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA PREVISTO POR EL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN IV, CONSTITUCIONAL. De una revisión a las diversas tesis sustentadas por esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en torno al principio de equidad tributaria previsto por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, necesariamente se llega a la conclusión de que, en esencia, este principio exige que los contribuyentes de un impuesto que se encuentran en una misma hipótesis de causación, deben guardar una idéntica situación frente a la norma jurídica que lo regula, lo que a la vez implica que las disposiciones tributarias deben tratar de manera igual a quienes se encuentren en una misma situación y de manera desigual a los sujetos del gravamen que se ubiquen en una situación diversa, implicando, además, que para poder cumplir con este principio el legislador no sólo está facultado, sino que tiene obligación de crear categorías o clasificaciones de contribuyentes, a condición de que éstas no sean caprichosas o arbitrarias, o creadas para hostilizar a determinadas clases o universalidades de causantes, esto es, que se sustenten en bases objetivas que justifiquen el tratamiento diferente entre una y otra categoría, y que pueden responder a finalidades económicas o sociales, razones de política fiscal o incluso extrafiscales."

"Novena Época, "Instancia: Pleno, "Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta y Apéndice 2000, "Tomo: V, junio de 1997 y Tomo I, Const., Jurisprudencia SCJN, "Tesis: P./J. 41/97 y 198, "Páginas: 43 y 240.

"EQUIDAD TRIBUTARIA. SUS ELEMENTOS. El principio de equidad no implica la necesidad de que los sujetos se encuentren, en todo momento y ante cualquier circunstancia, en condiciones de absoluta igualdad, sino que, sin perjuicio del deber de los Poderes públicos de procurar la igualdad real, dicho principio se refiere a la igualdad jurídica, es decir, al derecho de todos los gobernados de recibir el mismo trato que quienes se ubican en similar situación de hecho porque la igualdad a que se refiere el artículo 31, fracción IV, constitucional, lo es ante la ley y ante la aplicación de la ley. De lo anterior derivan los siguientes elementos objetivos, que permiten delimitar al principio de equidad tributaria: a) no toda desigualdad de trato por la ley supone una violación al artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sino que dicha violación se configura únicamente si aquella desigualdad produce distinción entre situaciones tributarias que pueden considerarse iguales sin que exista para ello una justificación objetiva y razonable; b) a iguales supuestos de hecho deben corresponder idénticas consecuencias jurídicas; c) no se prohíbe al legislador contemplar la desigualdad de trato, sino sólo en los casos en que resulta artificiosa o injustificada la distinción; y d) para que la diferenciación tributaria resulte acorde con las garantías de igualdad, las consecuencias jurídicas que resultan de la ley, deben

ser adecuadas y proporcionadas, para conseguir el trato equitativo, de manera que la relación entre la medida adoptada, el resultado que produce y el fin pretendido por el legislador, superen un juicio de equilibrio en sede constitucional."

"Novena Época, "Instancia: Pleno, "Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta y Apéndice 2000, "Tomo: V, junio de 1997 y Tomo VI, Común Jurisprudencia SCJN, "Tesis: P./J. 42/97 y 431, "Páginas: 36 y 368.

"EQUIDAD TRIBUTARIA. IMPLICA QUE LAS NORMAS NO DEN UN TRATO DIVERSO A SITUACIONES ANÁLOGAS O UNO IGUAL A PERSONAS QUE ESTÁN EN SITUACIONES DISPARES. El texto constitucional establece que todos los hombres son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social; en relación con la materia tributaria, consigna expresamente el principio de equidad para que, con carácter general, los poderes públicos tengan en cuenta que los particulares que se encuentren en la misma situación deben ser tratados igualmente, sin privilegio ni favor. Conforme a estas bases, el principio de equidad se configura como uno de los valores superiores del ordenamiento jurídico, lo que significa que ha de servir de criterio básico de la producción normativa y de su posterior interpretación y aplicación. La conservación de este principio, sin embargo, no supone que todos los hombres sean iguales, con un patrimonio y necesidades semejantes, ya que la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos acepta y protege la propiedad privada, la libertad económica, el derecho a la herencia y otros derechos patrimoniales, de donde se reconoce implícitamente la existencia de desigualdades materiales y económicas. El valor superior que persigue este principio consiste, entonces, en evitar que existan normas que, llamadas a proyectarse sobre situaciones de igualdad de hecho, produzcan como efecto de su aplicación la ruptura de esa igualdad al generar un trato discriminatorio entre situaciones análogas, o bien, propiciar efectos semejantes sobre personas que se encuentran en situaciones dispares, lo que se traduce en desigualdad jurídica."

De los criterios antes transcritos se desprende, en esencia, que existen ciertos elementos objetivos que permiten delimitar el principio de equidad tributaria, a saber:

- No toda desigualdad de trato por la ley supone una violación al artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sino que dicha violación se configura únicamente si aquella desigualdad produce distinción entre situaciones tributarias que pueden considerarse iguales, sin que exista para ello una justificación objetiva y razonable.
- A iguales supuestos de hecho deben corresponder idénticas consecuencias jurídicas.
- No se prohíbe al legislador contemplar la desigualdad de trato, sino sólo en los casos en que resulta artificiosa o injustificada la distinción; y,
- Para que la diferencia tributaria resulte acorde con las garantías de igualdad, las consecuencias jurídicas que resultan de la ley, deben ser adecuadas y proporcionadas, para conseguir el trato equitativo, de manera que la relación entre la medida adoptada, el resultado que produce y el fin pretendido por el legislador, superen un juicio de equilibrio en sede constitucional.

Por tanto, la equidad radica en dar un trato igual a los iguales y uno desigual a los desiguales, aunque no toda desigualdad de trato establecida en la ley supone una violación a dicho principio, siempre y cuando ello se base en razones objetivas.

Ahora bien, respecto al impuesto predial, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que, por lo que hace dicho impuesto, el Legislador puede imponer el gravamen expresado en tasas fijas o bien, aplicando tasas progresivas, así pues, la elección que tome el Legislador, ya sea una u otra, debe colmar o atender a los principios de proporcionalidad y equidad tributarias.

Nuestro más alto Tribunal también ha sostenido que en tratándose de impuestos directos como lo es el impuesto sobre la renta, o bien, el impuesto predial, la mejor forma para que dichos gravámenes colmen los principios de proporcionalidad y equidad, es mediante la aplicación de tarifas progresivas.

También ha precisado cómo se debe analizar la progresividad de estas tablas a efecto de comprobar si cumplen con los principios de proporcionalidad y equidad tributaria. Literalmente ha dicho que para que exista un mecanismo de progresividad es necesario que además de establecerse una estructura de rangos, con cuotas y tasas aplicables sobre el límite inferior, se analice su efectividad con la aplicación de la tarifa, ya que una ruptura con la proporcionalidad de la tarifa implicaría no expresar la real capacidad contributiva apreciada por el legislador para imponer un tributo.

En efecto, así lo contempla la propia Segunda Sala de la Suprema Corte de la Nación, al resolver el amparo en revisión 721/2008 (consultable en el Tomo XXXI, Marzo de 2010, página 1707, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta), la cual es parte de las ejecutorias con las que se formó el criterio jurisprudencial número 2ª./J. 22/2009, emitida por la misma Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro "PREDIAL. LA CAPACIDAD CONTRIBUTIVA EN EL IMPUESTO RELATIVO, PUEDE GRAVARSE INDISTINTAMENTE A TRAVÉS DE TASAS FIJAS O DE TARIFAS PROGRESIVAS (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2008)." consultable en el Tomo XXXI, enero de 2010, página 301, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, el cual, en la parte que interesa resolvió lo siguiente:

"Precisado lo anterior, debe señalarse que la progresividad de la tarifa -como criterio constitucional de proporcionalidad y equidad tributaria-, se consigue mediante la estructura de distintos rangos o parámetros de la base gravable definidos entre un límite mínimo y uno máximo, con la cuota fija y la tasa aplicable sobre el excedente del límite inferior, dado que ello permite cuantificar el gravamen en atención a la verdadera capacidad contributiva del causante, ya que la tasa no se aplica sobre el total de la base, sino únicamente a la porción que excede de cada rango y al resultado se le suma la cuota fija, cuya cuantía debe corresponder a la del impuesto a pagar en el límite superior del rango inmediato anterior, para compensar la diferencia de una unidad de medición de la base gravable entre un rango y otro."

Así pues, para que exista un mecanismo de progresividad que respete el principio de proporcionalidad establecido en el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es necesario que además de establecerse una estructura de rangos, con cuotas y tasas aplicables sobre el límite inferior, se analice su efectividad con la aplicación de la tarifa, ya que una ruptura con la proporcionalidad de la tarifa implicaría no expresar la real capacidad contributiva apreciada por el legislador para imponer un tributo.

Así, la progresividad de la tarifa no se traduce solamente en el incremento en la tasa al cambiar al renglón siguiente, sino también en que el aumento de aquella sea proporcional con el aumento en el rango del valor fiscal del bien inmueble objeto del impuesto predial, lo cual significa que para analizar la efectiva progresividad de la tarifa debe atenderse al mecanismo que la establece, relacionándolo con la cantidad comprendida entre un límite inferior y uno superior, además de valorarse que el aumento de la tasa entre un renglón y otro sea proporcional al del valor fiscal del inmueble objeto del impuesto predial que conduce al cambio de renglón, lo que conlleva a obtener una adecuada cuota fija para cada uno de los rangos, de manera que la medición se haga con el comparativo del renglón superior, que es el parámetro para determinar el ascenso en el impacto tributario ante la aplicación de una tarifa progresiva, teniendo aplicación la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a continuación se transcribe:

Época: Novena Época, Registro: 171934, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, Julio de 2007, Materia(s): Administrativa, Tesis: 1a. CXXXVI/2007, Página: 270.

RENTA. EL MECANISMO DE PROGRESIVIDAD APLICADO EN LA TARIFA DEL IMPUESTO RELATIVO DEBE MEDIRSE CONFORME AL INCREMENTO DE LA ALÍCUOTA AL CAMBIAR DE RENGLÓN, Y SU AUMENTO DEBE SER PROPORCIONAL CON EL INGRESO. *Una mejor adaptación de la carga tributaria a la capacidad contributiva de las personas físicas obligadas a su pago, tratándose de un gravamen directo como el impuesto sobre la renta, que grava una manifestación inmediata de dicha capacidad, se cumple a través de las tarifas progresivas. Ahora bien, para que exista un mecanismo de progresividad es necesario que además de establecerse una estructura de rangos, con cuotas y tasas aplicables sobre el límite inferior, se analice su efectividad con la aplicación de la tarifa, ya que una ruptura con la proporcionalidad de la tarifa implicaría no expresar la real capacidad contributiva apreciada por el legislador para imponer un tributo. Así, la progresividad de la tarifa no se traduce solamente en el incremento en la alícuota al cambiar al renglón siguiente, sino también en que el aumento de aquella sea proporcional con el ingreso, lo cual significa que para analizar la efectiva progresividad de la tarifa debe atenderse al mecanismo que la establece, relacionándolo con la cantidad comprendida entre un límite inferior y uno superior, además de valorarse que el aumento de la alícuota entre un renglón y otro sea proporcional al del ingreso que conduce al cambio de renglón, de manera que la medición se haga con el comparativo del renglón superior, que es el parámetro para determinar el ascenso en el impacto tributario ante la aplicación de una tarifa progresiva.*

De tal suerte que, para que una tabla de tasas progresiva respete el principio de proporcionalidad y equidad tributarias, debe existir un aumento en las tasas de cada renglón o rango, en la proporción directa en la que aumente el rango que contiene la base gravable del impuesto, para obtener incluso una cuota fija proporcionalmente aplicable a la real capacidad contributiva de cada contribuyente.

B). Pues bien, el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, establece una aparente mecánica que contiene una tabla o tarifa de tasas progresivas que se aplica en relación a la causación y liquidación del impuesto predial por año de calendario para los inmuebles ubicados dentro de la zona urbanizada o suburbana sin edificaciones que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2002 al 2023, pero resulta que dicha tabla no respeta el principio de proporcionalidad ni el de equidad tributarias, puesto que se establecen tasas que van aumentando en diversa proporción a los aumentos que se establecen directamente sobre el valor de los inmuebles para cada rango de la tabla, lo que genera que, se apliquen cuotas fijas que no atienden a la real capacidad contributiva de cada uno de los contribuyentes y que los que mayor capacidad contributiva tienen, paguen el impuesto predial sobre una proporción menor a los que su capacidad contributiva es menor.

En efecto, para concluir lo anterior, es necesario citar el contenido de dicho numeral que es el siguiente:

Artículo 4. El impuesto predial se causará y liquidará anualmente, conforme a las siguientes fracciones:

...
ii. Aplicable para inmuebles urbanos y suburbanos, sin edificaciones, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2022 al 2023:

Valor fiscal del inmueble		Tasa Marginal	Cuota Fija en Pesos
Límite Inferior	Límite Superior		
0.00	\$86,306.67	0.00450000	\$0.00
\$86,306.68	\$400,000.00	0.00490000	\$388.38
\$400,000.01	\$800,000.00	0.00495000	\$1,925.47
\$800,000.01	\$1,600,000.00	0.00500000	\$3,905.47
\$1,600,000.01	\$3,200,000.00	0.00505000	\$7,905.47
\$3,200,000.01	\$6,400,000.00	0.00510000	\$15,985.47
\$6,400,000.01	En adelante	0.00515000	\$32,305.47

Como se puede observar, la tabla ahí contemplada se aplica a los inmuebles urbanos y suburbanos sin edificaciones.

Resulta que la tarifa ahí contemplada establece una tasa inicial marginal para el primer rango de 0.00450000; en el segundo rango se establece una tasa del 0.00490000, es decir, aumenta de un rango a otro 4 diezmilésimas; en el tercer rango se establece una tasa de 0.00495000, es decir, aumenta de un rango a otro solo 5 cienmilésimas; en el cuarto rango se establece una tasa de 0.00500000, es decir, aumenta de un rango a otro 5 cienmilésimas; en el quinto rango se establece una tasa de 0.00505000, es decir, aumenta de un rango a otro 5 cienmilésimas; en el sexto rango se establece una tasa de 0.00510000, es decir, aumenta de un rango a otro 5 cienmilésimas, y en el séptimo rango se establece una tasa de 0.00515000, es decir, aumenta de un rango a otro 5 cienmilésimas.

Ahora bien, en el primer rango se establece un valor fiscal del inmueble que tiene como límite inferior \$0.00 pesos y un límite superior de \$86,306.67 pesos; así pues, al pasar al siguiente rango se indica un rango en aumento de valor fiscal del inmueble objeto del impuesto que va de \$86,306.68 pesos a \$400,000.00 pesos, es decir, el segundo rango contempla un aumento en el valor fiscal del inmueble (y por

ende en la capacidad contributiva del sujeto pasivo) de \$313,693.32 pesos; así las cosas, respecto al rango dos de la tabla, se puede ver que por un aumento del valor fiscal del inmueble por \$313,693.32 pesos, se establece un aumento en la tasa de 4 diezmilésimas; de tal suerte que si en el rango 1 uno se establece una alícuota de 0.00450000 por aquellos inmuebles que tienen un valor fiscal de \$0.00 a \$86,306.67, resulta entonces que el aumento de la base fiscal para el rango 2 dos que está fijado en más \$313,693.32 pesos, genera un aumento en la alícuota de 4 cuatro diezmilésimas para quedar en 0.00490000%.

Lo anterior genera que la cuota fija aumente en proporción de 4 cuatro diezmilésimas porcentuales por cada \$313,693.32 pesos en el rango de aumento para la base gravable. Así pues, si en la tabla de tasas progresivas se establece el incremento de 4 cuatro diezmilésimas por cada \$313,693.32 pesos (tal como se desprende del rango 1 al 2 de la tabla), entonces para que guarde la proporcionalidad debida en el rango de la base y la aplicación de la cuota fija, debería de haberse establecido un aumento de 4 diezmilésimas por cada \$313,693.32 de aumento en la base gravable, sin embargo, esto no ocurre, pues mientras mayores son los aumentos de la base gravable en cada rango, menores son los aumentos en las tasas marginales y, por ende, las cuotas fijas son mucho menores "cualitativamente hablando" respecto a las que se deben pagar cuando las bases fiscales son menores, aun cuando para que se pudiera hablar de una contribución proporcional, entre más aumente el valor fiscal deberían de aumentar las tasas en la misma proporción en que aumenta la fuente de riqueza en el siguiente rango y por ende las cuotas fijas aumentarían proporcionalmente, sin embargo, esto no ocurre, tal como a continuación se explica.

En efecto, la desproporción es tal que en el rango que es el número "3" se indica un aumento de valor fiscal del inmueble objeto del impuesto que va de \$400,000.01 pesos a \$800,000.00 pesos, es decir, el tercer rango contempla un aumento en el valor fiscal de los inmuebles (y por ende en la capacidad contributiva del sujeto pasivo) de \$399,999.99 pesos; sin embargo, aun cuando el rango de valor fiscal de la base gravable es mayor, resulta que la tasa por aplicar aumenta en tan solo 5 cienmilésimas para quedar en una tasa marginal de 0.00495000, es decir, el aumento de la tasa fue proporcionalmente de 100 veces menor al aumento que había existido del rango 1 al 2.

En cuanto al rango 4 cuatro, el valor de la base gravable aumenta de \$800,000.01 a \$1,600,000.00, es decir, el aumento en el rango de la base gravable fue de \$799,999.99, entonces, el aumento es del doble de la base gravable (fuente de riqueza) respecto del rango anterior, sin embargo, la tasa aumenta en la misma proporción que el rango anterior, es decir, en 5 cienmilésimas para quedar con una tasa marginal de 0.00500000, cuando la base gravable (fuente de riqueza) se aumenta al doble. El aumento no es proporcional ni siquiera si lo observamos del rango 3 al 4, pues la tasa marginal ni siquiera aumento en la proporción que aumentó la base gravable (fuente de riqueza), pues de haber sido así hubiera subido 10 cienmilésimas, es decir, el doble, tal como aumento la base gravable en el rango, sin embargo, en su lugar, mientras la base gravable (fuente de riqueza) aumenta al doble en el rango 4, resulta que la tasa marginal no aumenta en la misma proporción, sino que es menor en un 50% por ciento respecto del rango anterior, lo que ciertamente da como resultado que las cuotas fijas en pesos vayan bajando conforme la fuente de riqueza es mayor.

Lo mismo ocurre en el rango 5 cinco, pues el valor de la base gravable aumenta de \$1,600,000.01 a \$3,200,000.00 es decir, el aumento en el rango de la base gravable fue de \$1,599,999.99, entonces, el aumento es del doble de la base gravable (fuente de riqueza) respecto del rango anterior, sin embargo, la tasa aumenta en la misma proporción que el rango anterior, es decir, en 5 cienmilésimas para quedar con una tasa marginal de 0.00505000, cuando la base gravable (fuente de riqueza) se aumenta al doble. El aumento tampoco es proporcional ni siquiera si lo observamos del rango 4 al 5, pues la tasa marginal no aumento en la proporción que lo hizo la base gravable (fuente de riqueza), pues de haber sido así hubiera subido 10 cienmilésimas, es decir, el doble, tal como aumento la base gravable en

el rango, sin embargo, en su lugar, mientras la base gravable (fuente de riqueza) aumenta al doble en el rango 5, resulta que la tasa marginal no aumenta en la misma proporción, sino que es menor en un 50% por ciento respecto del rango anterior, lo que ciertamente da como resultado que las cuotas fijas en pesos vayan bajando conforme la fuente de riqueza es mayor.

Lo mismo pasa en el rango 6 seis, pues el valor de la base gravable aumenta de \$3,200,000.01 a \$6,400,000.00 por lo que el aumento en el rango de la base gravable fue de \$3,199,999.99, entonces, el aumento es del doble de la base gravable (fuente de riqueza) respecto del rango anterior, sin embargo, la tasa aumenta en la misma proporción que el rango anterior, es decir, en 5 cienmilésimas para quedar con una tasa marginal de 0.00510000, cuando la base gravable (fuente de riqueza) se aumenta al doble. El aumento tampoco es proporcional ni siquiera si lo observamos del rango 5 al 6, pues la tasa marginal no aumento en la proporción que lo hizo la base gravable (fuente de riqueza), pues de haber sido así hubiera subido 10 cienmilésimas, es decir, el doble, tal como aumento la base gravable en el rango, sin embargo, en su lugar, mientras la base gravable (fuente de riqueza) aumenta al doble en el rango 6, resulta que la tasa marginal no aumenta en la misma proporción, sino que es menor en un 50% por ciento respecto del rango anterior, lo que continua dando como resultado que las cuotas fijas en pesos vayan bajando conforme la fuente de riqueza es mayor.

En otras palabras, a partir del rango 3 tres, las tasas aumentan en desproporción al aumento que tiene el valor gravable, pues para que pudiera tener una debida proporción en el aumento, entonces debía de aumentar la tasa marginal en la misma proporción que había aumentado el rango de la base gravable, es decir, si en el rango 1 se había determinado una tasa de 0.00450000 y en el rango 2 había subido el rango del valor de la base gravable en \$313,693.32 0, para quedar como límite superior el de 400,000.00 pesos, en otra palabras por esa proporción había aumentado 4 diezmilésimas la tasa marginal para quedar con una tasa de 0.00490000 por aplicar al excedente del límite inferior, entonces era procedente que en el rango 3 hubiera subido el valor de la base gravable en esos mismos \$313,693.32, pues debía aplicarse la proporción que se había utilizado del rango 1 uno al 2 dos, es decir, si por \$313,693.32 pesos, y debió haberse contemplado un aumento en la tasa marginal de 4 diezmilésimas para quedar entonces como valor fiscal como límite inferior de \$400,000.01 y límite superior de \$713,693.32, para que tuviera un aumento en la tasa marginal de las mismas 4 diezmilésimas en que había subido el rango anterior, para quedar una tasa marginal de 0.00530000, que justamente es el aumento proporcional respecto del aumento del valor de la base gravable, por lo tanto, fijar un aumento de solo 5 cienmilésimas para quedar en una tasa marginal de 0.00495000 resulta del todo desproporcional, siendo que esto ocurre desde el rango 3 hasta el último de ellos, pues al establecerse así, resulta que aquel que tiene mayor capacidad contributiva (porque su inmueble vale más) se le establece un aumento cualitativamente menor en la tasa, aun cuando su capacidad contributiva es mayor que aquel que tiene rangos de riqueza mucho menores, como son los de los rangos 1 uno y 2 dos, así pues, lo que aquí ocurre es que aquel que tiene mayor riqueza, paga menos cualitativamente hablando, pues le aplican aumentos que no son proporcionales con el aumento en el valor de la riqueza que es gravado.

Lo anterior genera que se establezcan cuotas fijas que no guardan relación con la real capacidad contributiva del contribuyente, pues al no establecerse aumentos proporcionales en las alícuotas o tasas marginales, respecto al aumento que se da en cada rango en lo que toca a las bases gravables, genera que no se contribuya conforme a la real capacidad contributiva de los contribuyentes.

Lo anterior impacta en toda la tabla de tasas progresivas, pues debemos de recordar que para obtener las cuotas fijas de cada rango, no es más que el resultado de aplicar la tasa de cada rango sobre el límite superior del rango inferior, por lo tanto, las cuotas fijas establecidas para cada rango, si no se establecen u obtienen conforme a una proporción debida entre el aumento en la alícuota y la base gravable,

entonces resulta que no son fijadas de acuerdo a la real capacidad contributiva del gobernado, por lo tanto, son desproporcionales.

De tal suerte que, para que se respetara la proporcionalidad entre el aumento de la tasa y el valor fiscal del inmueble sin construcción para cada uno de los rangos, se debió de plasmar que por cada \$313,693.32 pesos de aumento en la base gravable de cada rango, debía de aumentar 4 cuatro diezmilésimas en lo que corresponde a la tasa marginal, tal como ocurrió en los rangos 1 y 2, por lo que quedaría de la siguiente manera:

TASAS				
Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija en pesos	Tasa marginal
1	\$0.00	\$86,306.67	\$0.00	0.00450000
2	\$86,306.68	\$400,000.00	\$388.38	0.00490000
3	\$400,000.01	\$713,693.33	\$1925.47	0.00530000
4	\$713,693.34	\$1,027,386.66	\$3,588.04	0.00570000
5	\$1,027,386.67	\$1,341,079.99	\$5,376.09	0.00610000
6	\$1,341,080.00	\$1,654,773.32	\$7,289.61	0.00650000
7	\$1,654,773.33	\$1,968,466.65	\$9,328.61	0.00690000
8	\$1,968,466.66	\$2,282,159.98	\$11,493.09	0.00730000
9	\$2,282,159.99	\$2,595,853.31	\$13,908.52	0.00770000
10	\$2,595,853.32	\$2,909,546.64	\$16,323.95	0.00810000
11	\$2,909,546.65	\$3,223,239.97	\$18,864.86	0.00850000
12	\$3,223,239.98	\$3,536,933.30	\$21,531.25	0.00890000
13	\$3,536,933.31	\$3,850,626.63	\$24,323.12	0.00930000
14	\$3,850,626.64	\$4,164,319.96	\$27,240.46	0.00970000
15	\$4,164,319.97	\$4,478,013.29	\$30,283.28	0.01010000
16	\$4,478,013.30	\$4,791,706.62	\$33,451.58	0.01050000
17	\$4,791,706.63	\$5,105,399.95	\$36,745.35	0.01090000
18	\$5,105,399.96	\$5,419,093.28	\$40,164.60	0.01130000
19	\$5,419,093.29	\$5,732,786.61	\$43,709.33	0.01170000
20	\$5,732,786.62	\$6,046,479.94	\$47,379.54	0.01210000
21	\$6,046,479.95	\$6,360,173.27	\$51,175.22	0.01250000
22	\$6,360,173.28	\$6,673,866.60	\$55,096.38	0.01290000
23	\$6,673,866.61	En adelante	\$59,143.02	0.01330000

De tal suerte que si las comparamos esta tabla con la que se establece en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023, resulta que a partir del rango 3 tres en adelante, se obtienen cuotas fijas mayores a las que se establecen en la tabla de tasas progresivas tachada de inconstitucional. Y se obtienen cuotas fijas mayores, porque en esta tabla si se aplican de manera proporcional los aumentos entre la tasa y la base gravable del impuesto, de tal suerte que, al aplicar debidamente dichos aumentos, se obtiene una cuota fija mayor a partir del rango 4 cuatro en adelante, es decir, a partir del rango que establece como límite inferior la cantidad de \$713,693.34 y límite superior hasta \$1,027,386.66.

Así pues, para que no existiera el vicio de proporcionalidad en la tabla de tasas progresivas para el 2023 a la que nos venimos refiriendo, y no se impusieran cuotas mayores a la capacidad contributiva de la ahora actora en comparación con los que tienen mayor capacidad contributiva porque sus inmuebles son de mayor valor, debería de existir un aumento en la tasa o alícuota, directamente proporcional a rango que se establece como base, es decir, si en el rango 1 uno y 2 dos subió la alícuota en 4 cuatro diezmilésimas por cada \$313,693.32 pesos de incremento en la base gravable, entonces resultaba congruente que debía aumentar en esa misma proporción, es decir, también establecerse como base de aumento en todos los rangos, hasta llegar al último, un aumento de \$313,693.32 pesos, por cada aumento de 4 diezmilésimas en la alícuota, a fin de que existiera proporcionalidad entre las tasas marginales de aumento sobre el excedente del límite inferior y la base a la que se le aplica, lo cual traería como consecuencia que las cuotas fijas también respetaran esa proporcionalidad en la tabla, para efectos de considerarse realmente una tabla con tasas progresiva y cuotas proporcionales.

Así las cosas, en el presente caso no estamos ante una tabla progresiva y proporcional, puesto que la que se establece en el artículo 4, fracción II, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023, se establecen cuotas fijas que no atienden a la verdadera capacidad contributiva del gobernado, y tasas que cualitativamente resultan mayores para los que tienen un inmueble de menor valor, mientras que los que tienen un inmueble con valor mayor se le aplican tasas cualitativamente menores, siendo el caso que la constitucionalidad de las tablas se debe estudiar en forma íntegra pues lo dispuesto en un rango, afecta al posterior y así sucesivamente, teniendo aplicación la siguiente tesis:

Época: Novena Época, Registro: 165484, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Enero de 2010, Materia(s): Constitucional, Administrativa, Tesis: 2a./J. 224/2009, Página: 284.

PREDIAL. EL ANÁLISIS DE EQUIDAD TRIBUTARIA RESPECTO DE TARIFAS O TABLAS (PROGRESIVAS O DECRECIENTES) OBLIGA A TOMARLAS EN CUENTA EN SU INTEGRIDAD, SIN ENFOCARLO A UNO SOLO DE LOS RENGLONES (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2008). En la tesis aislada P. XLI/93, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Número 67, julio de 1993, página 25, con el rubro: "PREDIAL. LAS REDUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 20, FRACCIÓN II, DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE A PARTIR DE 1990, PARA LOS INMUEBLES DE USO HABITACIONAL, RESPETAN LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIOS.", el Tribunal en Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo que el régimen especial de tributación del impuesto predial para inmuebles de uso habitacional no vulnera el principio de equidad tributaria contenido en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, si a los contribuyentes que se encuentran alojados en el mismo rango se les aplica la reducción del 0%. Este análisis de equidad lineal en donde a los sujetos ubicados en un mismo renglón se les otorga igual tratamiento, con lo que se tenía por cumplido ese principio, ha sido superado por criterios recientes de la actual integración de la Suprema Corte, en los cuales, tratándose de tablas y tarifas fiscales, la perspectiva vertical es la idónea para examinar si aquellas cumplen o no con el principio de equidad tributaria, tomando en cuenta todos los renglones y no internamente sólo uno de ellos, dado que requieren ser progresivas.

Tesis de jurisprudencia 224/2009. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veinticinco de noviembre de dos mil nueve.

De esta forma, en virtud de que las tablas deben estudiarse y tomarse en cuenta en su integridad, resulta entonces que la totalidad de la tabla establecida en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, es inconstitucional por violar el principio de proporcionalidad tributaria.

De tal suerte que se solicita se declare fundado el presente agravio y se deje sin efectos la aplicación de las tasas contenidas en la tabla establecida en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, por lo que hace a los inmuebles sin edificaciones que a continuación se mencionan: a) inmueble sin edificaciones, ubicado en Polígono 1, fracción del Predio 6 S/N, Exhacienda Santa Teresa, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, que tiene **cuenta predial número: "13P007164001"**; b) inmueble sin edificaciones, ubicado en Polígono 2, Fracción del Predio 6 S/N, Exhacienda Santa Teresa, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, cuya **cuenta predial es la número "13P007165001"**; c) inmueble sin edificaciones, ubicado en Circuito Amealco S/N, Manzana 1, Lote 1, Colonia Manantial, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, que tiene **cuenta predial número: "13P002631001"**; d) inmueble sin edificaciones, ubicado en Circuito Amealco S/N INF, Manzana 1, Lote 1, Colonia Manantial, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, que tiene **cuenta predial número: "13P002639001"**; e) inmueble sin edificaciones, ubicado en Circuito Manantiales, Manzana 27A Lote 4B, Colonia Manantial, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, que tiene **cuenta predial número: "13P007141001"**; f) inmueble sin edificaciones para efectos fiscales, ubicado en Circuito Amealco INF Manzana 30 lote 2, Colonia Manantial, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato que tiene cuenta predial número **13P004185001**.

También se solicita se aplique a las cuentas prediales números **"13P002562001"**; **"13P002557001"**; **"13P002561001"**; así como a todas las demás, con excepción de las cuentas prediales **13P005121001** y **13P002811002**, puesto que la autoridad aplicó la aparente mecánica establecido en el numeral tachado de inconstitucional.

En ese orden de ideas, el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley del Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, resulta entonces ser inconstitucional por violar al principio de proporcionalidad tributaria, por lo tanto, si en este precepto se contienen las tasas o tarifa **ESTRICTAMENTE APLICABLE PARA LOS INMUEBLES URBANOS Y SUBURBANOS SIN EDIFICACIONES**, resulta claro que **uno de los elementos esenciales del tributo para ese tipo de inmuebles se encuentra viciado y por ende no permite que las tasas aplicables puedan subsistir**, y en consecuencia, al estar viciado uno de los elementos esenciales, resulta claro que no permite que los demás elementos puedan subsistir, porque al estar viciado uno de ellos, todo el sistema se torna inconstitucional.

Así pues, el efecto del otorgamiento de amparo, no puede ser otro más que el que la quejosa no se encuentre obligada a cubrir el tributo al afectarse el mecanismo impositivo esencial del impuesto, devolviéndose las cantidades totales que se hubieran pagado en su totalidad por impuesto predial en el año 2023 dos mil veintitrés, pues aun cuando la Constitución señala que los individuos deben contribuir al gasto público en la medida de sus capacidad contributiva, también resulta cierto que dicha contribución al gasto público debe ser bajo el contexto de la existencia de leyes que expresamente prevean el hecho imponible específico, que respeten los principios tributarios de proporcionalidad y equidad contenidos en el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que en el caso no ocurre puesto que, como ya se vio, se declaró la violación al principio de proporcionalidad de la norma reclamada y con ello su inconstitucionalidad, por lo tanto, la quejosa no estará obligada a contribuir al gasto público ante normas que son inconstitucionales.

Tiene aplicación la tesis de jurisprudencia que se cita a continuación:

Registro digital: 195159, Instancia: Pleno, Novena Época, Materias(s): Administrativa, Tesis: P./J. 62/98 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Noviembre de 1998, página 11, Tipo: Jurisprudencia.

CONTRIBUCIONES. EFECTOS QUE PRODUCE LA CONCESIÓN DEL AMPARO CUANDO SE RECLAMA UNA NORMA TRIBUTARIA. Existen mecanismos de tributación que son simples, cuyos elementos esenciales, tales como sujeto, objeto, base y tasa, requieren cálculos básicos que no necesitan una mayor pormenorización en la ley. Así, a medida que un tributo se torna complejo, para adicionarse mayores elementos que pueden considerarse al realizar su cálculo, surgen previsiones legales que son variables, es decir, que no se aplican a todos los contribuyentes,

sino sólo a aquellos que se ubiquen en sus hipótesis jurídicas. En efecto, hay normas tributarias que establecen los elementos esenciales de las contribuciones y otras que prevén variables que se aplican a dichos elementos esenciales. En el caso de las primeras, de concederse el amparo, su efecto producirá que el gobernado no se encuentre obligado a cubrir el tributo al afectarse el mecanismo impositivo esencial cuya transgresión por el legislador no permite que sus elementos puedan subsistir, porque al estar viciado uno de ellos, todo el sistema se torna inconstitucional. Lo anterior no ocurre cuando la inconstitucionalidad se presenta en un elemento variable, puesto que el efecto del amparo no afectará el mecanismo esencial del tributo, dado que se limitará a remediar el vicio de la variable de que se trate para incluirla de una manera congruente con los elementos esenciales, sin que se afecte con ello a todo el sistema del impuesto.

Amparo en revisión 2695/96. Inmobiliaria Firpo Fiesta Coapa, S.A. de C.V. y coags. 31 de agosto de 1998. Once votos (mayoría de ocho votos en relación con el criterio contenido en esta tesis; Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Genaro David Góngora Pimentel y José Vicente Aguinaco Alemán votaron en contra). Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 2205/97. Industria Mexicana del Aluminio, S.A. de C.V. 31 de agosto de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Genaro David Góngora Pimentel y José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 2548/97. Alsavisión, S.A. de C.V. 31 de agosto de 1998. Once votos (mayoría de ocho votos en relación con el criterio contenido en esta tesis; Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Genaro David Góngora Pimentel y José Vicente Aguinaco Alemán votaron en contra). Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Humberto Suárez Camacho.

Amparo en revisión 1248/97. Broker Distribución, S.A. de C.V. 31 de agosto de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Genaro David Góngora Pimentel y José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 2141/97. Capcom México, S.A. de C.V. 31 de agosto de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Genaro David Góngora Pimentel y José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretaria: Fortunata F. Silva Vásquez.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veintinueve de octubre en curso, aprobó, con el número 62/1998, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

Además, todo lo anterior, genera que el contenido del artículo 1 uno, primer párrafo, renglón dos de la tabla, Clasificador por Rubro del Ingreso (CRI) 1201 mil doscientos uno, Concepto "Impuesto predial", así como el 3 tres, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, sean también inconstitucionales pues en ellos se autoriza a la Hacienda Pública del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para este 2023 dos mil veintitrés, cobrar el impuesto predial con base en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda del mismo cuerpo de Leyes, que tal como se ha dicho es inconstitucional. Así pues, los primeros son inconstitucionales por un efecto reflejo, ya que, si el último artículo mencionado es inconstitucional de acuerdo con su contenido, entonces, la Hacienda pública no puede cobrar el impuesto predial en base a lo que ahí se establece.

Por todo lo anteriormente expuesto, solicito que se declare la inconstitucionalidad del artículo 4 cuatro, fracción II segunda, y como efecto reflejo también se haga sobre los artículos los artículos 1 uno, primer párrafo, CRI 1201, Concepto "Impuesto predial" y 3 tres, todos de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés.

TERCER CONCEPTO DE VIOLACIÓN.- El artículo 4 cuatro, fracción I primera, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, que contempla una aparente mecánica de tarifa o tabla para inmuebles con edificaciones, resulta inconstitucional por violar el principio de proporcionalidad tributaria contemplados en el artículo 31 treinta y uno de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues no atiende a la real capacidad contributiva de los contribuyentes del impuesto predial, tal como a continuación se expresará.

A) Primeramente es conveniente señalar que el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que, es obligación de los mexicanos contribuir al gasto público de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, para lo cual me permito transcribir su contenido:

"Artículo 31. Son obligaciones de los mexicanos:

"...

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

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que el principio de proporcionalidad tributaria consiste en que los sujetos de un tributo deben contribuir a los gastos públicos **en función de su respectiva y real capacidad contributiva**. Lo que significa, que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo establecido por el Estado refleje una auténtica manifestación de capacidad económica del sujeto pasivo, **entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos.**

De lo anterior, se desprende que, el principio de proporcionalidad tributaria se respeta en la medida en que se atiende **a la real capacidad contributiva** de los sujetos pasivos, pues debe pagar más quien tiene una mayor capacidad y menos el que la tiene en menor proporción.

Es aplicable la tesis de jurisprudencia cuyos datos de identificación, rubros y textos, son los siguientes:

"Novena Época, "Instancia: Pleno, "Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, "Tomo: X, noviembre de 1999, "Tesis: P./J. 109/99, "Página: 22.

"CAPACIDAD CONTRIBUTIVA. CONSISTE EN LA POTENCIALIDAD REAL DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS PÚBLICOS. Esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que el principio de proporcionalidad tributaria exigido por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consiste en que los sujetos pasivos de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva. Lo anterior significa que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo establecido por el Estado, refleje una auténtica manifestación de capacidad económica del sujeto pasivo, entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos. Ahora bien, tomando en consideración que todos los presupuestos de hecho de los impuestos deben tener una naturaleza económica en forma de una situación o de un movimiento de riqueza y que las consecuencias tributarias son medidas en función de esta riqueza, debe concluirse que es necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable a la que se aplica la tasa o tarifa del impuesto."

Época: Novena Época, Registro: 184291, Instancia: Pleno, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Mayo de 2003, Materia(s): Administrativa, Tesis: P./J. 10/2003, Página: 144.

PROPORCIONALIDAD TRIBUTARIA. DEBE EXISTIR CONGRUENCIA ENTRE EL TRIBUTO Y LA CAPACIDAD CONTRIBUTIVA DE LOS CAUSANTES. El artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal establece el principio de proporcionalidad de los tributos. Éste radica, medularmente, en que los sujetos pasivos deben contribuir al gasto público en función de su respectiva capacidad contributiva, debiendo aportar una parte adecuada de sus ingresos, utilidades, rendimientos, o la manifestación de riqueza gravada. Conforme a este principio los gravámenes deben fijarse de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo, de manera que las personas que obtengan ingresos elevados tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos. Para que un gravamen sea proporcional debe existir congruencia entre el mismo y la capacidad contributiva de los causantes; entendida ésta como la potencialidad real de contribuir al gasto público que el legislador atribuye al sujeto pasivo del impuesto en el tributo de que se trate, tomando en consideración que todos los supuestos de las contribuciones tienen una naturaleza económica en la forma de una situación o de un movimiento de riqueza y las consecuencias tributarias son medidas en función de esa riqueza. La capacidad contributiva se vincula con la persona que tiene que soportar la carga del tributo, o sea, aquella que finalmente, según las diversas características de cada contribución, ve disminuido su patrimonio al pagar una cantidad específica por concepto de esos gravámenes, sea en su calidad de sujeto pasivo o como destinatario de los mismos. De ahí que, para que un gravamen sea proporcional, debe existir congruencia entre el impuesto creado por el Estado y la capacidad contributiva de los causantes, en la medida en que debe pagar más quien tenga una mayor capacidad contributiva y menos el que la tenga en menor proporción.

El Tribunal Pleno, en su sesión pública celebrada hoy trece de mayo en curso, aprobó, con el número 10/2003, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a trece de mayo de dos mil tres.

De las tesis aludidas se desprende que, para que un gravamen sea proporcional debe fijarse de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo de tal suerte que el gravamen debe ser congruente entre el mismo y la capacidad real contributiva de los causantes.

Por otro lado, en relación con el principio de equidad tributaria, resulta necesario tener presente que el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sustentado las tesis de jurisprudencia cuyos datos de identificación, rubro y texto, son los siguientes:

"Novena Época, "Instancia: Pleno, "Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, "Tomo: XI, marzo de 2000, "Tesis: P./J. 24/2000, "Página: 35.

"IMPUESTOS. PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA PREVISTO POR EL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN IV, CONSTITUCIONAL. *De una revisión a las diversas tesis sustentadas por esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en torno al principio de equidad tributaria previsto por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, necesariamente se llega a la conclusión de que, en esencia, este principio exige que los contribuyentes de un impuesto que se encuentran en una misma hipótesis de causación, deben guardar una idéntica situación frente a la norma jurídica que lo regula, lo que a la vez implica que las disposiciones tributarias deben tratar de manera igual a quienes se encuentren en una misma situación y de manera desigual a los sujetos del gravamen que se ubiquen en una situación diversa, implicando, además, que para poder cumplir con este principio el legislador no sólo está facultado, sino que tiene obligación de crear categorías o clasificaciones de contribuyentes, a condición de que éstas no sean caprichosas o arbitrarias, o creadas para hostilizar a determinadas clases o universalidades de causantes, esto es, que se sustenten en bases objetivas que justifiquen el tratamiento diferente entre una y otra categoría, y que pueden responder a finalidades económicas o sociales, razones de política fiscal o incluso extrafiscales."*

"Novena Época, "Instancia: Pleno, "Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta y Apéndice 2000, "Tomo: V, junio de 1997 y Tomo I, Const., Jurisprudencia SCJN, "Tesis: P./J. 41/97 y 198, "Páginas: 43 y 240.

"EQUIDAD TRIBUTARIA. SUS ELEMENTOS. *El principio de equidad no implica la necesidad de que los sujetos se encuentren, en todo momento y ante cualquier circunstancia, en condiciones de absoluta igualdad, sino que, sin perjuicio del deber de los Poderes públicos de procurar la igualdad real, dicho principio se refiere a la igualdad jurídica, es decir, al derecho de todos los gobernados de recibir el mismo trato que quienes se ubican en similar situación de hecho porque la igualdad a que se refiere el artículo 31, fracción IV, constitucional, lo es ante la ley y ante la aplicación de la ley. De lo anterior derivan los siguientes elementos objetivos, que permiten delimitar al principio de equidad tributaria: a) no toda desigualdad de trato por la ley supone una violación al artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sino que dicha violación se configura únicamente si aquella desigualdad produce distinción entre situaciones tributarias que pueden considerarse iguales sin que exista para ello una justificación objetiva y razonable; b) a iguales supuestos de hecho deben corresponder idénticas consecuencias jurídicas; c) no se prohíbe al legislador contemplar la desigualdad de trato, sino sólo en los casos en que resulta artificiosa o injustificada la distinción; y d) para que la diferenciación tributaria resulte acorde con las garantías de igualdad, las consecuencias jurídicas que resultan de la ley, deben ser adecuadas y proporcionadas, para conseguir el trato equitativo, de manera que la relación entre la medida adoptada, el resultado que produce y el fin pretendido por el legislador, superen un juicio de equilibrio en sede constitucional."*

"Novena Época, "Instancia: Pleno, "Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta y Apéndice 2000, "Tomo: V, junio de 1997 y Tomo VI, Común Jurisprudencia SCJN, "Tesis: P./J. 42/97 y 431, "Páginas: 36 y 368.

"EQUIDAD TRIBUTARIA. IMPLICA QUE LAS NORMAS NO DEN UN TRATO DIVERSO A SITUACIONES ANÁLOGAS O UNO IGUAL A PERSONAS QUE ESTÁN EN SITUACIONES DISPARES. *El texto constitucional establece que todos los hombres son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social; en relación con la materia tributaria, consigna expresamente el principio de equidad para que, con carácter general, los poderes públicos tengan en cuenta que los particulares que se encuentren en la misma situación deben ser tratados igualmente, sin privilegio ni favor. Conforme a estas bases, el principio de equidad se configura como uno de los valores superiores del ordenamiento jurídico, lo que significa que ha de servir de criterio básico de la producción normativa y de su posterior interpretación y aplicación. La conservación de este principio, sin embargo, no supone que todos los hombres sean iguales, con un patrimonio y necesidades semejantes, ya que la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos acepta y protege la propiedad privada, la libertad económica, el derecho a la herencia y otros derechos patrimoniales, de donde se reconoce implícitamente la existencia de desigualdades materiales y económicas. El valor superior que persigue este principio consiste, entonces, en evitar que existan normas que, llamadas a proyectarse sobre situaciones de igualdad de hecho, produzcan como efecto de su aplicación la ruptura de esa igualdad al generar un trato discriminatorio entre situaciones análogas, o bien, propiciar efectos semejantes sobre personas que se encuentran en situaciones dispares, lo que se traduce en desigualdad jurídica."*

De los criterios antes transcritos se desprende, en esencia, que existen ciertos elementos objetivos que permiten delimitar el principio de equidad tributaria, a saber:

- No toda desigualdad de trato por la ley supone una violación al artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sino que dicha violación se configura únicamente si aquella desigualdad produce distinción entre situaciones tributarias que pueden considerarse iguales, sin que exista para ello una justificación objetiva y razonable.
- A iguales supuestos de hecho deben corresponder idénticas consecuencias jurídicas.
- No se prohíbe al legislador contemplar la desigualdad de trato, sino sólo en los casos en que resulta artificiosa o injustificada la distinción; y,
- Para que la diferencia tributaria resulte acorde con las garantías de igualdad, las consecuencias jurídicas que resultan de la ley deben ser adecuadas y proporcionadas, para conseguir el trato equitativo, de manera que la relación entre la medida adoptada, el resultado que produce y el fin pretendido por el legislador, superen un juicio de equilibrio en sede constitucional.

Por tanto, la equidad radica en dar un trato igual a los iguales y uno desigual a los desiguales, aunque no toda desigualdad de trato establecida en la ley supone una violación a dicho principio, siempre y cuando ello se base en razones objetivas.

Ahora bien, respecto al impuesto predial, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que, por lo que hace dicho impuesto, el Legislador puede imponer el gravamen expresado en tasas fijas o bien, aplicando tasas progresivas, así pues, la elección que tome el Legislador ya sea una u otra, debe colmar o atender a los principios de proporcionalidad y equidad tributarias.

Nuestro más alto Tribunal también ha sostenido que en tratándose de impuestos directos como lo es el impuesto sobre la renta, o bien, el impuesto predial, la mejor forma para que dichos gravamen colmen los principios de proporcionalidad y equidad, es mediante la aplicación de tarifas progresivas.

También ha precisado cómo se debe analizar la progresividad de estas tablas a efecto de comprobar si cumplen con los principios de proporcionalidad y equidad tributaria. Literalmente ha dicho que, para que exista un mecanismo de progresividad, es necesario que además de establecerse una estructura de rangos, con cuotas y tasas aplicables sobre el límite inferior, **se analice su efectividad con la aplicación de la tarifa, ya que una ruptura con la proporcionalidad de la tarifa implicaría no expresar la real capacidad contributiva apreciada por el legislador para imponer un tributo.**

En efecto, así lo contempla la propia Segunda Sala de la Suprema Corte de la Nación, al resolver el amparo en revisión 721/2008 (consultable en el Tomo XXXI, Marzo de 2010, página 1707, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta), la cual es parte de las ejecutorias con las que se formó el criterio jurisprudencial número 2ª./J. 22/2009, emitida por la misma Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro **“PREDIAL. LA CAPACIDAD CONTRIBUTIVA EN EL IMPUESTO RELATIVO, PUEDE GRAVARSE INDISTINTAMENTE A TRAVÉS DE TASAS FIJAS O DE TARIFAS PROGRESIVAS (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2008).”** consultable en el Tomo XXXI, enero de 2010, página 301, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, el cual, en la parte que interesa resolvió lo siguiente:

*“Precisado lo anterior, debe señalarse que **la progresividad de la tarifa** -como criterio constitucional de proporcionalidad y equidad tributaria-, se consigue mediante la estructura de distintos rangos o parámetros de la base gravable definidos entre un límite mínimo y uno máximo, con la cuota fija y la tasa aplicable sobre el excedente del límite inferior, dado que ello permite cuantificar el gravamen en atención a la verdadera capacidad contributiva del causante, ya que la tasa no se aplica sobre el total*

de la base, sino únicamente a la porción que excede de cada rango y al resultado se le suma la cuota fija, cuya cuantía debe corresponder a la del impuesto a pagar en el límite superior del rango inmediato anterior, para compensar la diferencia de una unidad de medición de la base gravable entre un rango y otro.”

Así pues, para que exista un mecanismo de progresividad que respete el principio de proporcionalidad establecido en el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es necesario que además de establecerse una estructura de rangos, con cuotas y tasas aplicables sobre el límite inferior, se analice su efectividad con la aplicación de la tarifa, **ya que una ruptura con la proporcionalidad de la tarifa implicaría no expresar la real capacidad contributiva apreciada por el legislador para imponer un tributo.**

Así, la progresividad de la tarifa no se traduce solamente en el incremento en la tasa al cambiar al renglón siguiente, **sino también en que el aumento de aquélla sea proporcional con el aumento en el rango del valor fiscal del bien inmueble objeto del impuesto predial, lo cual significa que para analizar la efectiva progresividad de la tarifa debe atenderse al mecanismo que la establece,** relacionándolo con la cantidad comprendida entre un límite inferior y uno superior, además de valorarse que el aumento de la tasa entre un renglón y otro sea proporcional al del valor fiscal del inmueble objeto del impuesto predial que conduce al cambio de renglón, lo que conlleva a obtener una adecuada cuota fija para cada uno de los rangos, de manera que la medición se haga con el comparativo del renglón superior, que es el parámetro para determinar el ascenso en el impacto tributario ante la aplicación de una tarifa progresiva, teniendo aplicación la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a continuación se transcribe:

Época: Novena Época, Registro: 171934, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, Julio de 2007, Materia(s): Administrativa, Tesis: 1a. CXXXVII/2007, Página: 270.

RENTA. EL MECANISMO DE PROGRESIVIDAD APLICADO EN LA TARIFA DEL IMPUESTO RELATIVO DEBE MEDIRSE CONFORME AL INCREMENTO DE LA ALÍCUOTA AL CAMBIAR DE RENGLÓN, Y SU AUMENTO DEBE SER PROPORCIONAL CON EL INGRESO. Una mejor adaptación de la carga tributaria a la capacidad contributiva de las personas físicas obligadas a su pago, tratándose de un gravamen directo como el impuesto sobre la renta, que grava una manifestación inmediata de dicha capacidad, se cumple a través de las tarifas progresivas. Ahora bien, para que exista un mecanismo de progresividad es necesario que además de establecerse una estructura de rangos, con cuotas y tasas aplicables sobre el límite inferior, se analice su efectividad con la aplicación de la tarifa, ya que una ruptura con la proporcionalidad de la tarifa implicaría no expresar la real capacidad contributiva apreciada por el legislador para imponer un tributo. Así, la progresividad de la tarifa no se traduce solamente en el incremento en la alícuota al cambiar al renglón siguiente, sino también en que el aumento de aquélla sea proporcional con el ingreso, lo cual significa que para analizar la efectiva progresividad de la tarifa debe atenderse al mecanismo que la establece, relacionándolo con la cantidad comprendida entre un límite inferior y uno superior, además de valorarse que el aumento de la alícuota entre un renglón y otro sea proporcional al del ingreso que conduce al cambio de renglón, de manera que la medición se haga con el comparativo del renglón superior, que es el parámetro para determinar el ascenso en el impacto tributario ante la aplicación de una tarifa progresiva.

Amparo en revisión 1663/2006. Juan Carlos Guerrero Valle. 21 de febrero de 2007. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretaria: Paola Yaber Coronado.

De tal suerte que, para que una tarifa progresiva respete el principio de proporcionalidad y equidad tributarias, debe existir un aumento en las tasas de cada renglón o rango, en la proporción directa en la que aumente el rango que contiene la base gravable del impuesto, para obtener incluso una cuota fija proporcionalmente aplicable a la real capacidad contributiva de cada contribuyente.

B). Pues bien, el artículo 4 cuatro, fracción I primera, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, establece una tarifa que se aplica en relación a la causación y liquidación del impuesto predial por año de calendario para los inmuebles ubicados dentro de la zona urbanizada con edificaciones, pero resulta que dicha tarifa no respeta el principio de proporcionalidad ni el de equidad tributarias, puesto que se establece tasas que van aumentando en diversa proporción a los aumentos que se establecen directamente sobre el valor de los inmuebles para cada rango de la tarifa, lo que genera que, se apliquen cuotas fijas que no atienden a la real capacidad contributiva de cada uno de los contribuyentes.

En efecto, para concluir lo anterior, es necesario citar el contenido de dicho numeral que es el siguiente:

**CAPÍTULO TERCERO
IMPUESTOS
SECCIÓN PRIMERA
IMPUESTO PREDIAL**

Artículo 4. El impuesto predial se causará y liquidará anualmente conforme a las siguientes fracciones:

I. Aplicable para inmuebles urbanos y suburbanos, con edificaciones, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2002 al 2023:

Valor fiscal del inmueble		Tasa marginal	Cuota fija en pesos
Límite inferior	Límite superior		
\$0.01	\$161,825.00	0.00240000	\$0.00
\$161,825.01	\$600,000.00	0.00260000	\$338.38
\$600,000.01	\$1,200,000.00	0.00262500	\$1,527.63
\$1,200,000.01	\$2,400,000.00	0.00265000	\$3,102.63
\$2,400,000.01	\$4,800,000.00	0.00267500	\$6,282.63
\$4,800,000.01	\$9,600,000.00	0.00270000	\$12,702.63
\$9,600,000.01	En Adelante	0.00272500	\$25,662.63

(...)

El procedimiento para determinar el impuesto predial se efectuará conforme a lo siguiente:

- a) *Se determinará una cuota fija de impuesto, tomando como base el valor fiscal del inmueble ubicándolo entre el límite inferior y el límite superior de la tabla que le corresponda.*
- b) *Se determinará un impuesto marginal, restando al valor fiscal del inmueble el límite inferior y resultado se multiplicará por la tasa marginal que le corresponda, por la ubicación del inmueble conforme a la fracción anterior.*
- c) *El impuesto predial será el resultado de la suma de la cuota fija más el impuesto marginal determinados de acuerdo con las fracciones I y II de este artículo.*
- e) *(sic) De acuerdo con el artículo 164 segundo párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, si como resultado de la aplicación del procedimiento descrito en las fracciones I, II y III del presente artículo, se obtiene una cantidad inferior a la cuota mínima anual que establece la presente ley en el artículo 40, el impuesto a pagar será la cuota mínima anual establecida en dicho artículo.*

Como se puede observar, la tarifa ahí contemplada se aplica a los inmuebles urbanos y suburbanos con edificaciones.

Resulta que la tarifa ahí contemplada establece una tasa inicial marginal para el primer rango de 0.00240000; en el segundo rango se establece una tasa del 0.00260000, es decir, aumenta de un rango a otro 2 diezmilésimas; en el tercer rango se establece una tasa de 0.00262500, es decir, aumenta de un rango a otro solo 25 cienmilésimas, es decir, la una cuarta parte de una diezmilésima; en el cuarto rango se establece una tasa de 0.00265000, es decir, aumenta de un rango a otro 25 cienmilésimas, es decir, otra cuarta parte de una diezmilésima; en el quinto rango se establece una tasa de 0.00267500, es decir, aumenta de un rango a otro 25 cienmilésimas; en el sexto rango se establece una tasa de 0.00270000, es decir, aumenta de un rango a otro 25 cienmilésimas, y en el séptimo rango se establece una tasa de 0.00272500, es decir, aumenta de un rango a otro 25 cienmilésimas.

Ahora bien, en el primer rango se establece un valor fiscal del inmueble que tiene como límite inferior \$0.00 pesos y un límite superior de \$161,825.00 pesos; así pues, al pasar al siguiente, rango 2, se indica un aumento de valor fiscal del inmueble objeto del impuesto que va de \$161,825.00 pesos a \$600,000.00 pesos, es decir, el segundo rango contempla un aumento en el valor fiscal del inmueble (y por ende en la capacidad contributiva del sujeto pasivo) de \$438,175.00 pesos, así pues, respecto a este incremento en la base gravable, se aumenta la tasa en 2 diezmilésimas.

Ahora bien, respecto al rango 3 tres de la tarifa, se puede ver que aumenta la base gravable fiscal del inmueble en \$600,000.00 pesos pues el rango de riqueza se sitúa de \$600,000.01 a \$1,200,000.00, y para este aumento en la base gravable solo se establece un aumento en la tasa de 25 cienmilésimas, es decir, una cuarta parte de una diezmilésima, por lo tanto, en rangos menores donde la capacidad de riqueza es menor, el aumento en las tasas es mucho mayor cualitativa y cuantitativamente hablando; de tal suerte que si en el rango 1 uno se establece una tasa marginal de 0.0062500, el aumento de la base fiscal para el rango 2 dos que está fijado en más \$438,175.00 pesos, genera un aumento en la tarifa de 2 diezmilésimas para quedar en 0.00260000; y es el caso que el aumento de la base fiscal para el rango 3 tres también es mucho mayor, pues aumenta en \$600,000.00 pesos, pero se fija un aumento en la tasa equivalente a 25 veinticinco cienmilésimas para quedar en tasa de 0.00262500, es decir, aun cuando hay un aumento mucho mayor en la base gravable respecto al rango 1 y 2, el aumento en la alícuota o tasa es mucho menor, siendo el caso que se aumenta solo en 1/8 un octavo del aumento que se tuvo del rango 1 al 2, donde la capacidad contributiva es menor, pero el aumento en la tasa fue mayor.

Así pues, si en la tabla de tasas progresivas se establece el incremento de 2 dos diezmilésimas por cada \$438,175.00 pesos (tal como se desprende del rango 1 al 2 de la tabla), entonces para que guarde la proporcionalidad debida en el rango de la base y la aplicación de la cuota fija, debería de haberse establecido un aumento de 2 diezmilésimas por cada \$438,175.00 de aumento en la base gravable, sin embargo, esto no ocurre, pues mientras mayores son los aumentos de la base gravable en cada rango, menores son los aumentos en las tasas marginales y, por ende, las cuotas fijas son mucho menores "cualitativamente hablando" respecto a las que se deben pagar cuando las bases fiscales son menores, aun cuando para que se pudiera hablar de una contribución proporcional, entre más aumente el valor fiscal deberían de aumentar las tasas en la misma proporción en que aumenta la fuente de riqueza en el siguiente rango y por ende las cuotas fijas aumentarían proporcionalmente, sin embargo, esto no ocurre, tal como a continuación se explica.

En efecto, la desproporción es tal que en el rango que es el número "3" se indica un aumento de valor fiscal del inmueble objeto del impuesto que va de \$600,000.01 pesos a \$1,200,000.00 pesos, es decir, el tercer rango contempla un aumento en el valor fiscal de los inmuebles (y por ende en la capacidad contributiva del sujeto pasivo) de \$599,999.99 pesos; sin embargo, aun cuando el rango de valor fiscal de la base gravable es mayor, resulta que la tasa por aplicar aumenta en tan solo 25 cienmilésimas para quedar en una tasa marginal de 0.00262500, es decir, el aumento de la tasa fue proporcionalmente 8 veces menor al aumento que había existido del rango 1 al 2.

En cuanto al rango 4 cuatro, el valor de la base gravable aumenta de \$1,200,000.01 a \$2,400,000.00, es decir, el aumento en el rango de la base gravable fue de \$1,199,999.99, entonces, el aumento es del doble de la base gravable (fuente de riqueza) respecto del rango anterior, sin embargo, la tasa aumenta en la misma proporción que el rango anterior, es decir, en 25 cienmilésimas para quedar con una tasa marginal de 0.00265000, cuando la base gravable (fuente de riqueza) se aumenta al doble. El aumento no es proporcional ni siquiera si lo observamos del rango 3 al 4, pues la tasa marginal ni siquiera aumento en la proporción que aumentó la base gravable (fuente de riqueza), pues de haber sido así hubiera subido 50 cienmilésimas, es decir, el doble, tal como aumento la base gravable en el rango, sin embargo, en su lugar, mientras la base gravable (fuente de riqueza) aumenta al doble en el rango 4, resulta que la tasa marginal no aumenta en la misma proporción, sino que es menor en un 50% por ciento respecto del rango anterior, lo que ciertamente da como resultado que las cuotas fijas en pesos vayan bajando conforme la fuente de riqueza es mayor.

Lo mismo ocurre en el rango 5 cinco, pues el valor de la base gravable aumenta de \$2,400,000.01 a \$4,800,000.00 es decir, el aumento en el rango de la base gravable fue de \$2,399,999.99, entonces, el aumento es del doble de la base

gravable (fuente de riqueza) respecto del rango anterior, sin embargo, la tasa aumenta en la misma proporción que el rango anterior, es decir, en 25 cienmilésimas para quedar con una tasa marginal de 0.00267500, cuando la base gravable (fuente de riqueza) se aumenta al doble. El aumento tampoco es proporcional ni siquiera si lo observamos del rango 4 al 5, pues la tasa marginal no aumento en la proporción que lo hizo la base gravable (fuente de riqueza), pues de haber sido así hubiera subido 50 cienmilésimas, es decir, el doble, tal como aumento la base gravable en el rango, sin embargo, en su lugar, mientras la base gravable (fuente de riqueza) aumenta al doble en el rango 5, resulta que la tasa marginal no aumenta en la misma proporción, sino que es menor en un 50% por ciento respecto del rango anterior, lo que ciertamente da como resultado que las cuotas fijas en pesos vayan bajando conforme la fuente de riqueza es mayor.

Lo mismo pasa en el rango 6 seis, pues el valor de la base gravable aumenta de \$4,800,000.01 a \$9,600,000.00 por lo que el aumento en el rango de la base gravable fue de \$4,799,999.99, entonces, el aumento es del doble de la base gravable (fuente de riqueza) respecto del rango anterior, sin embargo, la tasa aumenta en la misma proporción que el rango anterior, es decir, en 25 cienmilésimas para quedar con una tasa marginal de 0.00270000, cuando la base gravable (fuente de riqueza) se aumenta al doble. El aumento tampoco es proporcional ni siquiera si lo observamos del rango 5 al 6, pues la tasa marginal no aumento en la proporción que lo hizo la base gravable (fuente de riqueza), pues de haber sido así hubiera subido 50 cienmilésimas, es decir, el doble, tal como aumento la base gravable en el rango, sin embargo, en su lugar, mientras la base gravable (fuente de riqueza) aumenta al doble en el rango 6, resulta que la tasa marginal no aumenta en la misma proporción, sino que es menor en un 50% por ciento respecto del rango anterior, lo que continua dando como resultado que las cuotas fijas en pesos vayan bajando conforme la fuente de riqueza es mayor.

En otras palabras, a partir del rango 3 tres, las tasas aumentan en desproporción al aumento que tiene el valor gravable, pues para que pudiera tener una debida proporción en el aumento, entonces debía de aumentar la tasa marginal en la misma proporción que había aumentado el rango de la base gravable, es decir, si en el rango 1 se había determinado una tasa de 0.00240000 y en el rango 2 había subido el rango del valor de la base gravable en \$438,175.00, para quedar como límite superior el de \$600,000.00 pesos, en otra palabras por esa proporción había aumentado 2 diezmilésimas la tasa marginal para quedar con una tasa de 0.00260000 por aplicar al excedente del límite inferior, entonces era procedente que en el rango 3 hubiera subido el valor de la base gravable en esos mismos \$438,175.00, pues debía aplicarse la proporción que se había utilizado del rango 1 uno al 2 dos, es decir, si por \$438,175.00 pesos, y debió haberse contemplado un aumento en la tasa marginal de 2 diezmilésimas para quedar entonces como valor fiscal como límite inferior de \$600,000.01 y límite superior de \$1,038,175.01, para que tuviera un aumento en la tasa marginal de las mismas 2 diezmilésimas en que había subido el rango anterior, para quedar una tasa marginal de 0.00280000, que justamente es el aumento proporcional respecto del aumento del valor de la base gravable, por lo tanto, fijar un aumento de solo 25 cienmilésimas para quedar en una tasa marginal de 0.00262500 resulta del todo desproporcional, siendo que esto ocurre desde el rango 3 hasta el último de ellos, pues al establecerse así, resulta que aquel que tiene mayor capacidad contributiva (porque su inmueble vale más) se le establece un aumento cualitativamente menor en la tasa, aun cuando su capacidad contributiva es mayor que aquel que tiene rangos de riqueza mucho menores, como son los de los rangos 1 uno y 2 dos, así pues, lo que aquí ocurre es que aquel que tiene mayor riqueza, paga menos cualitativamente hablando, pues le aplican aumentos que no son proporcionales con el aumento en el valor de la riqueza que es gravado.

Lo anterior genera que se establezcan cuotas fijas que no guardan relación con la real capacidad contributiva del contribuyente, pues al no establecerse aumentos proporcionales en las alícuotas o tasas marginales, respecto al aumento que se da en cada rango en lo que toca a las bases gravables, genera que no se contribuya conforme a la real capacidad contributiva de los contribuyentes.

Lo anterior impacta en toda la tabla de tasas progresivas, pues debemos de recordar que para obtener las cuotas fijas de cada rango, no es más que el resultado de aplicar la tasa de cada rango sobre el límite superior del rango inferior, por lo tanto, las cuotas fijas establecidas para cada rango, si no se establecen u obtienen conforme a una proporción debida entre el aumento en la alícuota y la base gravable, entonces resulta que no son fijadas de acuerdo a la real capacidad contributiva del gobernado, por lo tanto, son desproporcionales.

De tal suerte que, para que se respetara la proporcionalidad entre el aumento de la tasa y el valor fiscal del inmueble urbano y suburbano con edificaciones para cada uno de los rangos, se debió de plasmar que por cada \$438,175.00 pesos de aumento en la base gravable de cada rango, debía de aumentar 2 dos diezmilésimas en lo que corresponde a la tasa marginal, tal como ocurrió en los rangos 1 y 2, por lo que quedaría de la siguiente manera:

TASAS				
Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija en pesos	Tasa marginal
1	\$0.00	\$161,825.00	\$0.00	0.00240000
2	\$161,825.01	\$600,000.00	\$388.38	0.00260000
3	\$600,000.01	\$1,038,175.01	\$1,527.63	0.00280000
4	\$1,038,175.02	\$1,476,350.02	\$2,754.52	0.00300000
5	\$1,476,350.03	\$1,914,525.03	\$4069.04	0.00320000
6	\$1,914,525.04	\$2,352,700.04	\$5,471.20	0.00340000
7	\$2,352,700.05	\$2,790,875.05	\$6,960.99	0.00360000
8	\$2,790,875.06	\$2,790,875.05	\$8,538.42	0.00380000
9	\$2,790,875.06	\$3,229,050.06	\$8,538.42	0.00400000
10	\$3,229,050.07	\$3,668,890.13	\$10291.12	0.00420000
11	\$3,668,890.14	\$3,661,414.98	\$12,131.45	0.00440000
12	\$3,661,414.99	\$4,099,589.98	\$14,059.42	0.00460000
13	\$4,099,589.99	\$4,537,764.99	\$16,075.02	0.00480000
14	\$4,537,765.00	\$4,975,940.00	\$18,178.26	0.00500000
15	\$4,975,940.01	\$5,414,115.01	\$20,369.13	0.00520000
16	\$5,414,115.02	\$5,852,290.02	\$22,647.64	0.00540000
17	\$5,852,290.03	\$6,290,465.03	\$25,013.78	0.00560000
18	\$6,290,465.04	\$6,728,640.04	\$27,467.56	0.00580000
19	\$6,728,640.05	\$7,166,815.05	\$30,008.97	0.00600000
20	\$7,166,815.06	\$7,604,990.06	\$32,638.02	0.00620000

21	\$7,604,990.07	\$8,043,165.07	\$35,354.70	0.00640000
22	\$8,043,165.08	\$8,919,515.09	\$38,159.02	0.00660000
23	\$8,919,516.00	\$9,357,691.00	\$41,050.97	0.00680000
24	\$9,357,691.01	\$9,795,866.01	\$44,030.56	0.00700000
25	\$9,795,866.02	En adelante	\$47,097.78	0.00720000

De tal suerte que, si las comparamos esta tabla con la que se establece en el artículo 4 cuatro, fracción I primera, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023, resulta que a partir del rango 3 tres en adelante, se obtienen cuotas fijas mayores a las que se establecen en la tabla de tasas progresivas tachada de inconstitucional. Y se obtienen cuotas fijas mayores, porque en esta tabla si se aplican de manera proporcional los aumentos entre la tasa y la base gravable del impuesto, de tal suerte que, al aplicar debidamente dichos aumentos, se obtiene una cuota fija mayor a partir del rango 4 cuatro en adelante, es decir, a partir del rango que establece como límite inferior la cantidad de \$1,038,175.02 y límite superior hasta \$1,476,350.02.

Así pues, para que no existiera el vicio de proporcionalidad en la tabla de tasas progresivas para el 2023 a la que nos venimos refiriendo, y no se impusieran cuotas mayores a la capacidad contributiva de la ahora actora en comparación con los que tienen mayor capacidad contributiva porque sus inmuebles son de mayor valor, debería de existir un aumento en la tasa o alícuota, directamente proporcional a rango que se establece como base, es decir, si en el rango 1 uno y 2 dos subió la alícuota en 2 dos diezmilésimas por cada \$438,175.00 pesos de incremento en la base gravable, entonces resultaba congruente que debía aumentar en esa misma proporción, es decir, también establecerse como base de aumento en todos los rangos, hasta llegar al último, un aumento de \$438,175.00 pesos, por cada aumento de 2 diezmilésimas en la alícuota, a fin de que existiera proporcionalidad entre las tasas marginales de aumento sobre el excedente del límite inferior y la base a la que se le aplica, lo cual traería como consecuencia que las cuotas fijas también respetaran esa proporcionalidad en la tabla, para efectos de considerarse realmente una tabla con tasas progresiva y cuotas proporcionales.

Así las cosas, en el presente caso no estamos ante una tabla progresiva y proporcional, puesto que la que se establece en el artículo 4 cuatro, fracción I primera, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023, se establecen cuotas fijas que no atienden a la verdadera capacidad contributiva del gobernado, y tasas que cualitativamente resultan mayores para los que tienen un inmueble de menor valor, mientras que los que tienen un inmueble con valor mayor se le aplican tasas cualitativamente menores, siendo el caso que la constitucionalidad de las tablas se debe estudiar en forma íntegra pues lo dispuesto en un rango, afecta al posterior y así sucesivamente, teniendo aplicación la siguiente tesis:

Época: Novena Época, Registro: 165484, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Enero de 2010, Materia(s): Constitucional, Administrativa, Tesis: 2a./J. 224/2009, Página: 284.

PREDIAL. EL ANÁLISIS DE EQUIDAD TRIBUTARIA RESPECTO DE TARIFAS O TABLAS (PROGRESIVAS O DECRECIENTES) OBLIGA A TOMARLAS EN CUENTA EN SU INTEGRIDAD, SIN ENFOCARLO A UNO SOLO DE LOS RENGLONES (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2008). En la tesis aislada P. XLI/93, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Número 67, julio de 1993, página 25, con el rubro: "PREDIAL. LAS REDUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 20, FRACCIÓN II, DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE A PARTIR DE 1990, PARA LOS INMUEBLES DE USO HABITACIONAL, RESPETAN LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIOS.", el Tribunal en Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo que el régimen especial de tributación del impuesto predial para inmuebles de uso habitacional no vulnera el principio de equidad tributaria contenido en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, si a los contribuyentes que se encuentran alojados en el mismo rango se les aplica la reducción del 0%. Este análisis de equidad lineal en donde a los sujetos ubicados en un mismo renglón se les otorga igual tratamiento, con lo que se tenía por cumplido ese principio, ha sido

superado por criterios recientes de la actual integración de la Suprema Corte, en los cuales, tratándose de tablas y tarifas fiscales, la perspectiva vertical es la idónea para examinar si aquéllas cumplen o no con el principio de equidad tributaria, tomando en cuenta todos los renglones y no internamente sólo uno de ellos, dado que requieren ser progresivas.

Tesis de jurisprudencia 224/2009. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veinticinco de noviembre de dos mil nueve.

De esta forma, en virtud de que las tablas deben estudiarse y tomarse en cuenta en su integridad, resulta entonces que la totalidad de la tabla establecida en el artículo 4 cuatro, fracción I primera, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, es inconstitucional por violar el principio de proporcionalidad tributaria.

De tal suerte que se solicita se declare fundado el presente agravio y se deje sin efectos la aplicación de las tasas contenidas en la tabla establecida en el artículo 4 cuatro, fracción I primera, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, por lo que hace a los inmuebles sin edificaciones que a continuación se mencionan: **a) inmueble con edificaciones, ubicado en Cuzama S/N, Manzana 44, Lote 27, Colonia Manantial, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, que tiene cuenta predial número: “13P005121001”; b) inmueble con edificaciones, ubicado en Circuito Amealco 42 D1, Manzana 1, Lote 4 E4, Colonia El Manantial, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, cuya cuenta predial es la número “13P002811002”.**

Ahora bien, Juez A quo, encontró el argumento fundado y suficiente para otorgar el amparo, siendo el caso que señala que las tasas o tarifa del impuesto predial **VIOLAN EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD TRIBUTARIA**, ya que las contenidas en el artículo 4 cuatro, fracción I primera, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2022 dos mil veintidós, no son progresivas.

En ese orden de ideas, el artículo 4 cuatro, fracción I, de la Ley del Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, resulta entonces ser inconstitucional por violar al principio de proporcionalidad tributaria, por lo tanto, si en este precepto se contienen las tasas o tarifa **ESTRICTAMENTE APLICABLE PARA LOS INMUEBLES URBANOS Y SUBURBANOS SIN EDIFICACIONES**, resulta claro que **uno de los elementos esenciales del tributo para ese tipo de inmuebles se encuentra viciado y por ende no permite que las tasas aplicables puedan subsistir**, y en consecuencia, al estar viciado uno de los elementos esenciales, resulta claro que no permite que los demás elementos puedan subsistir, porque al estar viciado uno de ellos, todo el sistema se torna inconstitucional.

Así pues, el efecto del otorgamiento de amparo, no puede ser otro más que el que la quejosa no se encuentre obligada a cubrir el tributo al afectarse el mecanismo impositivo esencial del impuesto, devolviéndose las cantidades totales que se hubieran pagado en su totalidad por impuesto predial en el año 2023 dos mil veintitrés, pues aun cuando la Constitución señala que los individuos deben contribuir al gasto público en la medida de sus capacidad contributiva, también resulta cierto que dicha contribución al gasto público debe ser bajo el contexto de la existencia de leyes que expresamente prevean el hecho imponible específico, que respeten los principios tributarios de proporcionalidad y equidad contenidos en el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que en el caso no ocurre puesto que, como ya se vio, se declaró la violación al principio de proporcionalidad de la norma reclamada y con ello su inconstitucionalidad, por lo tanto, la quejosa no estará obligada a contribuir al gasto público ante normas que son inconstitucionales.

Tiene aplicación la tesis de jurisprudencia que se cita a continuación:

Registro digital: 195159, Instancia: Pleno, Novena Época, Materias(s): Administrativa, Tesis: P./J. 62/98 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Noviembre de 1998, página 11, Tipo: Jurisprudencia.

CONTRIBUCIONES. EFECTOS QUE PRODUCE LA CONCESIÓN DEL AMPARO CUANDO SE RECLAMA UNA NORMA TRIBUTARIA. Existen mecanismos de tributación que son simples, cuyos elementos esenciales, tales como sujeto, objeto, base y tasa, requieren cálculos básicos que no necesitan una mayor pormenorización en la ley. Así, a medida que un tributo se torna complejo, para adicionarse mayores elementos que pueden considerarse al realizar su cálculo,

surgen previsiones legales que son variables, es decir, que no se aplican a todos los contribuyentes, sino sólo a aquellos que se ubiquen en sus hipótesis jurídicas. En efecto, hay normas tributarias que establecen los elementos esenciales de las contribuciones y otras que prevén variables que se aplican a dichos elementos esenciales. En el caso de las primeras, de concederse el amparo, su efecto producirá que el gobernado no se encuentre obligado a cubrir el tributo al afectarse el mecanismo impositivo esencial cuya transgresión por el legislador no permite que sus elementos puedan subsistir, porque al estar viciado uno de ellos, todo el sistema se torna inconstitucional. Lo anterior no ocurre cuando la inconstitucionalidad se presenta en un elemento variable, puesto que el efecto del amparo no afectará el mecanismo esencial del tributo, dado que se limitará a remediar el vicio de la variable de que se trate para incluirla de una manera congruente con los elementos esenciales, sin que se afecte con ello a todo el sistema del impuesto.

Amparo en revisión 2695/96. Inmobiliaria Firpo Fiesta Coapa, S.A. de C.V. y coags. 31 de agosto de 1998. Once votos (mayoría de ocho votos en relación con el criterio contenido en esta tesis; Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Genaro David Góngora Pimentel y José Vicente Aguinaco Alemán votaron en contra). Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 2205/97. Industria Mexicana del Aluminio, S.A. de C.V. 31 de agosto de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Genaro David Góngora Pimentel y José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 2548/97. Alsavisión, S.A. de C.V. 31 de agosto de 1998. Once votos (mayoría de ocho votos en relación con el criterio contenido en esta tesis; Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Genaro David Góngora Pimentel y José Vicente Aguinaco Alemán votaron en contra). Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Humberto Suárez Camacho.

Amparo en revisión 1248/97. Broker Distribución, S.A. de C.V. 31 de agosto de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Genaro David Góngora Pimentel y José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 2141/97. Capcom México, S.A. de C.V. 31 de agosto de 1998. Mayoría de ocho votos. Disidentes: Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Genaro David Góngora Pimentel y José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretaria: Fortunata F. Silva Vásquez.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veintinueve de octubre en curso, aprobó, con el número 62/1998, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

Además, todo lo anterior, genera que el contenido del artículo 1 uno, primer párrafo, renglón dos de la tabla, Clasificador por Rubro del Ingreso (CRI) 1201 mil doscientos uno, Concepto "Impuesto predial", así como el 3 tres, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, sean también inconstitucionales pues en ellos se autoriza a la Hacienda Pública del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para este 2023 dos mil veintitrés, cobrar el impuesto predial con base en el artículo 4 cuatro, fracción I primera del mismo cuerpo de Leyes, que tal como se ha dicho es inconstitucional. Así pues, los primeros son inconstitucionales por un efecto reflejo, ya que, si el último artículo mencionado es inconstitucional de acuerdo con su contenido, entonces, la Hacienda pública no puede cobrar el impuesto predial en base a lo que ahí se establece.

Por todo lo anteriormente expuesto, solicito que se declare la inconstitucionalidad del artículo 4 cuatro, fracción I primera, y como efecto reflejo también se haga sobre los artículos los artículos 1 uno, primer párrafo, CRI 1201, Concepto "Impuesto predial" y 3 tres, todos de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés.

CUARTO CONCEPTO DE VIOLACIÓN.- Los artículos 5 cinco y 6 ambos de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el 2023 dos mil veintitrés, viola el principio de legalidad tributaria que deriva del artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Se sostiene que las tablas de valores tanto para terrenos como para construcciones, establecidas en los incisos a) y b) de la fracción I primera del artículo 5 cinco de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, violan el principio de legalidad tributaria, **porque los parámetros que debe observar la autoridad administrativa para clasificar un inmueble respecto al terreno atendiendo a la zona de su ubicación y, para el**

encuadramiento de determinada construcción atendiendo a su tipo, calidad y estado de conservación, no están establecidos de manera expresa y pormenorizada en la norma, lo que genera incertidumbre e inseguridad jurídica al contribuyente, provocando que uno de los elementos de la contribución pueda elegirse discrecionalmente por la autoridad administrativa, lo que transgrede el principio de legalidad tributaria contenido en la fracción IV cuarta del artículo 31 treinta y uno de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues se permite un margen de arbitrariedad a la autoridad para la determinación de la base gravable del impuesto.

Para concluir lo anterior, debe recordarse que el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de la Constitución Federal, establece que es obligación de los mexicanos contribuir para el gasto público, de la manera proporcional y equitativa según lo que dispongan las leyes.

En relación con los principios que rigen esa obligación tributaria, el Pleno de la Suprema Corte de justicia de la Nación determinó el contenido y alcance del principio de legalidad, entre otras, en la jurisprudencia visible en la página 172, volumen 91-96, primera parte, séptima época, del Semanario Judicial de la Federación, cuyo rubro y texto dicen lo siguiente:

Registro digital: 389615, Instancia: Pleno, Séptima Época, Materias(s): Constitucional, Tesis: 162, Fuente: Apéndice de 1995. Tomo I, Parte SCJN, página 165, Tipo: Jurisprudencia.

IMPUESTOS, ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS. DEBEN ESTAR CONSIGNADOS EXPRESAMENTE EN LA LEY. Al disponer el artículo 31 constitucional, en su fracción IV, que son obligaciones de los mexicanos "contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes", no sólo establece que para la validez constitucional de un tributo es necesario que, primero, esté establecido por ley; segundo, sea proporcional y equitativo y, tercero, sea destinado al pago de los gastos públicos, sino que **también exige que los elementos esenciales del mismo, como pueden ser el sujeto, objeto, base, tasa y época de pago, estén consignados de manera expresa en la ley, para que así no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras, ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que a la autoridad no quede otra cosa que aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante y el sujeto pasivo de la relación tributaria pueda en todo momento conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos de la Federación, del Estado o Municipio en que resida.**

(énfasis añadido)

Así como en la diversa publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, séptima época, volumen 91-96, primera parte, página 173, cuyo contenido es el siguiente:

Registro digital: 232797, Instancia: Pleno, Séptima Época, Materias(s): Constitucional, Administrativa, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 91-96, Primera Parte, página 173, Tipo: Jurisprudencia.

IMPUESTOS, PRINCIPIO DE LEGALIDAD QUE EN MATERIA DE, CONSAGRA LA CONSTITUCION FEDERAL. El principio de legalidad se encuentra claramente establecido por el artículo 31 constitucional, al expresar, en su fracción IV, que los mexicanos deben contribuir para los gastos públicos de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes y está, además, minuciosamente reglamentado en su aspecto formal, por diversos preceptos que se refieren a la expedición de la Ley General de Ingresos, en la que se determinan los impuestos que se causarán y recaudarán durante el período que la misma abarca. Por otra parte, examinando atentamente este principio de legalidad, a la luz del sistema general que informa nuestras disposiciones constitucionales en materia impositiva y de explicación racional e histórica, se encuentra que la necesidad de que la carga tributaria de los gobernados esté establecida en una ley, no significa tan solo que el acto creador del impuesto deba emanar de aquel poder que, conforme a la Constitución del Estado,

está encargado de la función legislativa, ya que así se satisface la exigencia de que sean los propios gobernados, a través de sus representantes, los que determinen las cargas fiscales que deben soportar, sino fundamentalmente que los caracteres esenciales del impuesto y la forma, contenido y alcance de la obligación tributaria, estén consignados de manera expresa en la ley, de tal modo que no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que el sujeto pasivo de la relación tributaria pueda, en todo momento, conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos del Estado, y a la autoridad no queda otra cosa sino aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria, dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante. Esto, por lo demás, es consecuencia del principio general de legalidad, conforme al cual ningún órgano del Estado puede realizar actos individuales que no estén previstos y autorizados por disposición general anterior, y está reconocido por el artículo 14 de nuestra Ley Fundamental. Lo contrario, es decir, la arbitrariedad en la imposición, la imprevisibilidad en las cargas tributarias y los impuestos que no tengan un claro apoyo legal, deben considerarse absolutamente proscritos en el régimen constitucional mexicano, sea cual fuere el pretexto con que pretenda justificárseles.

(el énfasis es nuestro)

De conformidad con las jurisprudencias aludidas, el respecto al principio de legalidad tributaria exige que la carga impositiva esté prevista en una ley, para evitar que quede dentro de algún margen de arbitrariedad de las autoridades exactoras la fijación del tributo, quienes sólo deberán aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria dictadas antes de cada caso concreto; soslayando el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular; que el gobernado pueda, en todo momento, conocer la forma cierta de contribuir al gasto público, al ser el legislador y no otro órgano quien precise los elementos del tributo.

Ahora bien, las tablas de valores unitarios (terreno y construcciones) de un inmueble, revisten una importancia fundamental en la integración de los elementos que conforman el impuesto predial, ya que impactan la base gravable del impuesto predial, tal como se puede apreciar de lo establecido por los artículos 161 ciento sesenta y uno y 162 ciento sesenta y dos de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en relación con el numeral 5 cinco de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés.

En efecto, los artículos 162 ciento sesenta y dos y 176 ciento setenta y seis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, establecen lo siguiente:

ARTICULO 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 establezca la ley de ingresos para cada Municipio;*

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

III.- *(DEROGADA, P.O. 25 DE DICIEMBRE DE 1990)*

IV.- Por avalúo realizado por peritos certificados y 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 cada Municipio, 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 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 cada Municipio.

ARTICULO 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. Lo anterior no será necesario, cuando en la práctica del avalúo se apliquen medios o técnicas fotogramétricas.

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 énfasis es nuestro)

Como se puede observar, de los preceptos transcritos se puede obtener que la base gravable del impuesto predial es precisamente el valor fiscal de los inmuebles; siendo el caso que el valor fiscal se obtiene por avalúo realizado por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal.

Así pues, para la práctica de todo avalúo, se valuarán separadamente el terreno y las construcciones, pero, se debe aplicar los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmente la Ley de Ingresos para cada Municipio, el cual debe ser notificado al contribuyente.

De manera que los preceptos aludidos revelan la incidencia que tienen en la determinación de la base gravable para efectos del impuesto predial sobre bienes inmuebles urbanos y suburbanos (como es el presente caso); por ende, al impactar en un elemento de la contribución (impuesto predial) es menester que las tablas que se contemplan en el artículo 5 cinco, fracción I primera, incisos a) y b) de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, respeten la garantía de legalidad tributaria establecida en el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de nuestra Carta Magna.

Entonces, resulta que, en el presente caso, según se desprende de los recibos LP3379 y LP3380, LP3367, LP3366 y LP3365 fechados el día 31 de enero de 2023 dos mil veintitrés, se aplicó un valor fiscal con efectos en el primer bimestre de 2023 dos mil veintitrés, sobre los bienes inmuebles cuyas cuentas prediales son de números 13P007164001, 13P007165001, 13P003409001, 13P003465001 y 13P003404001, siendo los 2 dos primeros inmuebles sin edificaciones y los restantes son inmuebles con construcciones, de los cuales se desprende que para su obtención se utilizaron los valores unitarios para terrenos y construcciones aplicando para tal efecto lo establecido en los artículos 5 cinco, fracción I primera, incisos a) y b) y 6 seis, ambos de la Ley de ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés.

Ahora bien, resulta que los artículos 5 cinco y 6 seis de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, establecen las tablas de valores catastrales unitarios de "terreno" expresados en pesos por metro cuadrado y, también, contempla los valores unitarios de construcción expresados en pesos por metro cuadrado, valores que, obtenidos unos y otros darán como resultado el valor fiscal del inmueble, que será entonces la base gravable del impuesto predial, tal como lo establece los artículos 162 ciento sesenta y dos en relación al artículo 176 ciento sesenta y seis, ambos de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Así pues, el artículo 5 cinco, fracción I primera, inciso a) de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, por lo que hace a los inmuebles urbanos y suburbanos, establece las tablas de valores unitarios de terreno y los clasifica en veinte zonas, a saber:

- Centro histórico superior;
- Centro histórico alta;

- Centro histórico media;
- Comercial superior;
- Comercial media;
- Comercial regular;
- Comercial baja;
- Habitacional residencial superior;
- Habitacional residencial media;
- Habitacional residencial baja;
- Habitacional centro media;
- Habitacional centro económica;
- Habitacional alta;
- Habitacional media;
- Habitacional económica;
- Habitacional de interés social de primera;
- Habitacional de interés social media;
- Habitacional de interés social baja;
- Marginada irregular y;
- Valor mínimo.

Para cada una de ellas se establece un valor mínimo y un máximo.

Ahora bien, el mismo precepto en comento, en su misma fracción I, pero ahora en su inciso b), establece la siguiente clasificación, de acuerdo con **los valores unitarios de la construcción:**

"(...) Valores unitarios de construcción expresados en pesos por metro cuadrado:

<i>Tipo</i>	<i>Calidad</i>	<i>Estado de conservación</i>	<i>Clave</i>	<i>Valor</i>
<i>Moderno</i>	<i>Superior</i>	<i>Bueno</i>	<i>1-1</i>	<i>\$9,988.87</i>
<i>Moderno</i>	<i>Superior</i>	<i>Regular</i>	<i>1-2</i>	<i>\$8,194.00</i>
<i>Moderno</i>	<i>Superior</i>	<i>Malo</i>	<i>1-3</i>	<i>\$7,301.52</i>
<i>Moderno</i>	<i>Media</i>	<i>Bueno</i>	<i>2-1</i>	<i>\$7,301.52</i>
<i>Moderno</i>	<i>Media</i>	<i>Regular</i>	<i>2-2</i>	<i>\$6,260.43</i>
<i>Moderno</i>	<i>Media</i>	<i>Malo</i>	<i>2-3</i>	<i>\$5,208.83</i>
<i>Moderno</i>	<i>Económica</i>	<i>Bueno</i>	<i>3-1</i>	<i>\$4,622.23</i>
<i>Moderno</i>	<i>Económica</i>	<i>Regular</i>	<i>3-2</i>	<i>\$3,971.10</i>
<i>Moderno</i>	<i>Económica</i>	<i>Malo</i>	<i>3-3</i>	<i>\$3,255.54</i>
<i>Moderno</i>	<i>Interés Social</i>	<i>Bueno</i>	<i>4-1</i>	<i>\$5,737.06</i>
<i>Moderno</i>	<i>Interés Social</i>	<i>Regular</i>	<i>4-2</i>	<i>\$5,411.49</i>
<i>Moderno</i>	<i>Interés Social</i>	<i>Malo</i>	<i>4-3</i>	<i>\$4,796.95</i>
<i>Moderno</i>	<i>Corriente</i>	<i>Bueno</i>	<i>4-4</i>	<i>\$3,388.66</i>
<i>Moderno</i>	<i>Corriente</i>	<i>Regular</i>	<i>4-5</i>	<i>\$2,610.63</i>
<i>Moderno</i>	<i>Corriente</i>	<i>Malo</i>	<i>4-6</i>	<i>\$1,888.81</i>
<i>Moderno</i>	<i>Precaria</i>	<i>Bueno</i>	<i>4-7</i>	<i>\$1,181.56</i>
<i>Moderno</i>	<i>Precaria</i>	<i>Regular</i>	<i>4-8</i>	<i>\$911.11</i>

Tipo	Calidad	Estado de conservación	Clave	Valor
Moderno	Precaria	Malo	4-9	\$520.03
Antiguo	Superior	Bueno	5-1	\$14,393.67
Antiguo	Superior	Regular	5-2	\$10,795.26
Antiguo	Superior	Malo	5-3	\$8,096.45
Antiguo	Media	Bueno	6-1	\$10,491.77
Antiguo	Media	Regular	6-2	\$7,868.83
Antiguo	Media	Malo	6-3	\$5,901.62
Antiguo	Económica	Bueno	7-1	\$5,038.02
Antiguo	Económica	Regular	7-2	\$3,778.51
Antiguo	Económica	Malo	7-3	\$2,833.89
Antiguo	Corriente	Bueno	7-4	\$3,388.50
Antiguo	Corriente	Regular	7-5	\$2,541.38
Antiguo	Corriente	Malo	7-6	\$1,906.03
Industrial	Superior	Bueno	8-1	\$6,516.98
Industrial	Superior	Regular	8-2	\$5,608.22
Industrial	Superior	Malo	8-3	\$3,639.31
Industrial	Media	Bueno	9-1	\$4,364.27
Industrial	Media	Regular	9-2	\$3,320.01
Industrial	Media	Malo	9-3	\$2,254.90
Industrial	Económica	Bueno	10-1	\$3,012.13
Industrial	Económica	Regular	10-2	\$2,417.20
Industrial	Económica	Malo	10-3	\$1,605.82
Industrial	Corriente	Bueno	10-4	\$1,337.95
Industrial	Corriente	Regular	10-5	\$1,070.55
Industrial	Corriente	Malo	10-6	\$802.91
Industrial	Precaria	Bueno	10-7	\$669.09
Industrial	Precaria	Regular	10-8	\$535.33
Industrial	Precaria	Malo	10-9	\$454.98
Escuela	Media	Bueno	11-1	\$5,056.37
Escuela	Media	Regular	11-2	\$3,792.28
Escuela	Media	Malo	11-3	\$3,596.36
Escuela	Económica	Bueno	11-4	\$3,596.36

<i>Tipo</i>	<i>Calidad</i>	<i>Estado de conservación</i>	<i>Clave</i>	<i>Valor</i>
<i>Escuela</i>	<i>Económica</i>	<i>Regular</i>	<i>11-5</i>	<i>\$3,377.36</i>
<i>Escuela</i>	<i>Económica</i>	<i>Malo</i>	<i>11-6</i>	<i>\$2,697.27</i>
<i>Alberca</i>	<i>Superior</i>	<i>Bueno</i>	<i>12-1</i>	<i>\$4,994.44</i>
<i>Alberca</i>	<i>Superior</i>	<i>Regular</i>	<i>12-2</i>	<i>\$4,102.16</i>
<i>Alberca</i>	<i>Superior</i>	<i>Malo</i>	<i>12-3</i>	<i>\$2,887.41</i>
<i>Alberca</i>	<i>Media</i>	<i>Bueno</i>	<i>12-4</i>	<i>\$3,644.51</i>
<i>Alberca</i>	<i>Media</i>	<i>Regular</i>	<i>12-5</i>	<i>\$2,887.41</i>
<i>Alberca</i>	<i>Media</i>	<i>Malo</i>	<i>12-6</i>	<i>\$2,263.11</i>
<i>Alberca</i>	<i>Económica</i>	<i>Bueno</i>	<i>12-7</i>	<i>\$2,417.20</i>
<i>Alberca</i>	<i>Económica</i>	<i>Regular</i>	<i>12-8</i>	<i>\$1,872.92</i>
<i>Alberca</i>	<i>Económica</i>	<i>Malo</i>	<i>12-9</i>	<i>\$1,699.54</i>
<i>Cancha de tenis</i>	<i>Superior</i>	<i>Bueno</i>	<i>13-1</i>	<i>\$3,255.51</i>
<i>Cancha de tenis</i>	<i>Superior</i>	<i>Regular</i>	<i>13-2</i>	<i>\$2,791.64</i>
<i>Cancha de tenis</i>	<i>Superior</i>	<i>Malo</i>	<i>13-3</i>	<i>\$2,221.64</i>
<i>Cancha de tenis</i>	<i>Media</i>	<i>Bueno</i>	<i>13-4</i>	<i>\$2,263.11</i>
<i>Cancha de tenis</i>	<i>Media</i>	<i>Regular</i>	<i>13-5</i>	<i>\$1,794.88</i>
<i>Cancha de tenis</i>	<i>Media</i>	<i>Malo</i>	<i>13-6</i>	<i>\$1,326.64</i>
<i>Frontón</i>	<i>Superior</i>	<i>Bueno</i>	<i>14-1</i>	<i>\$3,777.64</i>
<i>Frontón</i>	<i>Superior</i>	<i>Regular</i>	<i>14-2</i>	<i>\$3,320.02</i>
<i>Frontón</i>	<i>Superior</i>	<i>Malo</i>	<i>14-3</i>	<i>\$2,575.26</i>
<i>Frontón</i>	<i>Media</i>	<i>Bueno</i>	<i>14-4</i>	<i>\$2,575.26</i>
<i>Frontón</i>	<i>Media</i>	<i>Regular</i>	<i>14-5</i>	<i>\$2,263.11</i>
<i>Frontón</i>	<i>Media</i>	<i>Malo</i>	<i>14-6</i>	<i>\$1,824.31</i>

De la tabla transcrita se puede obtener que la clasificación atiende al tipo de construcción, calidad de la construcción y al estado de conservación de la construcción, asignándosele un valor monetario.

De tal suerte que son esas clasificaciones y subclasificaciones del suelo (terreno) y de las construcciones lo que sirve para obtener el valor fiscal de cada inmueble, como base para el pago del impuesto predial; sin embargo, el criterio para distinguir los bienes inmuebles en cada una de dichas categorías no se encuentra establecido en la tabla de valores mencionada y tampoco en la Ley, ya que en ninguno de los preceptos que conforman la sección primera "Impuesto Predial", del Capítulo Tercero, "Impuestos" de la Ley de Ingresos impugnada, menciona los elementos que deben considerarse para distinguir, por ejemplo, entre una

edificación o construcción moderna superior, media, económica o precaria, ni tampoco señala los elementos que deben tomarse en cuenta para considerarla bueno, regular o malo, y tampoco se establecen los elementos que se deben considerar para distinguir, por ejemplo, entre una zona centro histórico superior, a una zona centro histórico alta o una media, y tampoco se establecen los elementos que se deben considerar para distinguir, por ejemplo una zona habitacional de interés social baja con una zona marginada irregular, o bien, en qué casos se aplicará el valor mínimo, y así sucesivamente en todas las categorías, por lo que claramente queda al arbitrio de la autoridad administrativa establecer los parámetros de clasificación respectivos y entonces la autoridad podrá considerar un inmueble en la zona que más se le antoje respecto a terrenos, y clasificar las edificaciones o construcciones de acuerdo a lo que la autoridad crea más conveniente porque simple y sencillamente no hay elementos objetivos descritos en la Ley de Ingresos para que un terreno pueda clasificarse en una zona u otra, ni tampoco hay elementos objetivos que permitan tener la certeza de que las construcciones deben considerarse en una u otra clasificación, siendo el caso que tampoco se advierte de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, por lo que claramente queda al arbitrio de la autoridad administrativa establecer los parámetros de clasificación respectivos, lo que resulta violatorio de la garantía de legalidad tributaria, pues permite un margen de arbitrariedad a favor de la autoridad fiscal en lo relativo a la determinación de la base gravable del impuesto predial.

Por lo tanto, tomando en consideración que la garantía de legalidad tributaria exige que todos los elementos de la contribución se encuentren establecidos en una ley en sentido formal y material, y por otra parte, tal como se evidenció en los párrafos anterior, los valores unitarios por tipos tanto de construcción como de terreno constituyen un elemento que inciden en la base gravable del impuesto predial, por ser uno de los factores que se integran al cálculo del valor fiscal, entonces resulta lógico concluir que los criterios conforme a los cuales resulta aplicable unos u otros montos derivados de la clasificación, también deben estar contenidos en la Ley.

De tal suerte que la violación constitucional se pone de manifiesto en la medida en que para la determinación del impuesto predial, el inmueble sujeto a cálculo, debe ubicarse en un tipo de construcción, sin embargo, como se mencionó, ni la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, ni la de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, establecen los parámetros a los cuales la autoridad, o en su caso, el particular, debe ceñirse para determinar el tipo de inmueble esto es, el tipo de zona en que se ubica el predio (para efectos del terreno), ni la calidad de su construcción, lo que genera incertidumbre e inseguridad jurídica al contribuyente, provocando que uno de los elementos de la contribución (base gravable) pueda ser elegido discrecionalmente por la autoridad administrativa.

Lo anterior encuentra sustento jurídico en el criterio sustentando por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en las contradicciones de tesis 25/2007, 65/2011 y 17/2012, en la última de las cuales determinó lo siguiente:

[...] Del análisis de las anteriores tablas se advierte que en la primera columna se clasifican los tipos de construcción en veinte categorías, señalando como nota que a su vez cada calidad puede tener los estados de conservación de excelente, bueno, regular, malo y pésimo.

En la segunda columna se establece el factor aplicable a cada uno de los estados de conservación, mientras que la tercera columna contiene precisamente la Tabla de Valores Unitarios por Tipo de Construcción.

De lo anterior se advierte que el contribuyente debe saber, primero, qué tipo de construcción está adherida a su predio: habitacional, comercial, industrial, recreativo o equipamiento urbano, para luego determinar la subclasificación de calidad que le corresponde, a saber: superior, mediana, económica, corriente o precaria y enseguida debe considerar el estado de conservación que puede ser: excelente, bueno, regular, malo o pésimo.

Ahora bien, el criterio para clasificar los tipos de construcción, atendiendo a su calidad y estado de conservación no se encuentra establecido en las Tablas de Valores Catastrales

Unitarios analizadas, y si bien es cierto que las leyes no son diccionarios, también lo es que dicha clasificación no es clara, puesto que permite un margen de arbitrariedad a favor de la autoridad administrativa en lo relativo a la determinación de un elemento que incide en la base gravable del impuesto predial, lo que resulta violatorio de la garantía de legalidad tributaria.

[...]

De las definiciones anteriores se advierte la dificultad para clasificar determinada construcción en cada una de las categorías previstas, pues los parámetros que debe observar la autoridad administrativa para efecto de clasificar determinado bien por lo que hace a la calidad de los tipos básicos de construcción (superior, mediana, económica, corriente o precaria), no están establecidos en la norma, lo que genera incertidumbre e inseguridad jurídica al contribuyente; circunstancia que se agrava aún más pues se subclasifican a su vez, atendiendo a su estado de conservación, a saber: excelente, bueno, regular, malo o pésimo, sin que se hubieran establecido en la ley los factores necesarios para determinar a qué categoría de calidad o estado de conservación corresponde la edificación de que se trate, provocando que uno de los elementos de la contribución pueda ser elegido discrecionalmente por la autoridad administrativa.

En efecto, los criterios para clasificar la construcción adherida a un predio no están definidos en la norma, lo que implica que el contribuyente del impuesto predial no pueda saber en qué tipo de construcción se ubica su inmueble, ni los criterios que toma en cuenta la autoridad administrativa para efecto de clasificar determinado bien en su categoría, lo que genera incertidumbre e inseguridad jurídica al gobernado, provocando que uno de los elementos de la contribución pueda ser elegido discrecionalmente por la referida autoridad administrativa.

En este sentido, tomando en consideración que la garantía de legalidad tributaria exige que todos los elementos de la contribución se encuentren establecidos en una ley en sentido formal y material y, por otra parte, tal como se analizó en párrafos anteriores, los valores unitarios por metro cuadrado de construcción constituyen un elemento que incide en la base gravable del impuesto predial, por ser uno de los factores que se integran al cálculo del valor catastral, resulta lógico concluir que los criterios conforme a los cuales resulta aplicable uno u otro monto, también deben estar contenidos en ley.

Sirven de apoyo a lo anterior, por analogía, las jurisprudencias 2a./J. 65/2011 y 2a./ J. 25/2007, sustentadas por esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos rubros establecen: "IMPUESTO PREDIAL. LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS MUNICIPIOS DE CORREGIDORA, QUERÉTARO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2010 Y EL MARQUÉS, QUERÉTARO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2009, CONTENIDAS EN LOS DECRETOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE LA ENTIDAD EL 17 DE DICIEMBRE DE 2009 Y EL 24 DE DICIEMBRE DE 2008, RESPECTIVAMENTE, TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA." y "PREDIAL. LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES, CONTENIDAS EN LOS DECRETOS NÚMEROS 292 Y 184, PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE LA ENTIDAD FEDERATIVA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2002 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004, RESPECTIVAMENTE, TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA."(10)

Cabe destacar que esta Segunda Sala ha sostenido que la facultad otorgada a la autoridad administrativa para obtener un valor que incida en la base del impuesto, no implica una violación a la garantía de legalidad tributaria, siempre que se trate de un valor obtenido por un órgano técnico con base en los datos observados a lo largo del tiempo y mediante un análisis comparativo.(11)

No obstante lo anterior, en el caso que nos ocupa, no debe perderse de vista que como se señaló anteriormente, la facultad para establecer los valores catastrales unitarios se encuentra regulada en el artículo 115 constitucional y deriva de una coordinación entre los Ayuntamientos y las Legislaturas Estatales, aunado a que del análisis de las Tablas de Valores Catastrales Unitarios de mérito se observa que dichos valores fueron fijados por el legislador; sin embargo, los criterios para su aplicación, a efecto de determinar la calidad y el estado de conservación, categoría que corresponde a determinado inmueble, no fueron definidos.

De lo hasta aquí expuesto, se advierte que las Tablas de Valores Catastrales Unitarios para el Municipio de Tijuana, Baja California, para los ejercicios fiscales de dos mil diez y dos mil once, emitidas mediante decretos publicados en el Periódico Oficial de Baja California el treinta y uno de diciembre de dos mil nueve y dos mil diez, respectivamente, transgreden la garantía de legalidad tributaria.

No obstante la inconstitucionalidad mencionada, ello no implica que los contribuyentes dejen de pagar el impuesto predial, sino por el contrario, atendiendo a que la violación constitucional se genera por virtud de la falta de certeza en cuanto a la base aplicable a un determinado

inmueble, el efecto de la declaratoria de inconstitucionalidad consiste en que se aplique el monto de menor cuantía. [...]

Como se puede observar, de la anterior transcripción, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que, sin bien la facultad para establecer los valores catastrales unitarios se encuentra regulada en el artículo 115 ciento quince Constitucional y deriva de una coordinación entre los Ayuntamientos y las legislaturas estatales, sin embargo, deben definirse en las tablas de valores las categorías que establecen, señalando los elementos objetivos que se considerarán para que un terreno encuadre en cierta zona o en otra, o bien, las construcciones se consideren modernas, antiguas, industriales, escuela o cuales quiera otra subclasificación que se mencione, pero en el caso concreto resulta ser que no ocurre eso, por lo tanto, el artículo 5 cinco, fracción I primera, incisos a) y b) de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, resulta inconstitucional.

Ahora bien, las referidas contradicciones de tesis dieron lugar a las jurisprudencias 2ª./J. 25/2007, 2ª./J. 65/2011 publicadas en la Novena Época del Semanario Judicial de la federación, en su orden, en el Tomo XXV, Marzo de 2007, página 493 y en el Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 376; que al rubro y texto son del tenor siguiente y que tienen aplicación por analogía:

“PREDIAL. LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES, CONTENIDAS EN LOS DECRETOS NÚMEROS 292 Y 184, PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE LA ENTIDAD FEDERATIVA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2002 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004, RESPECTIVAMENTE, TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA. *Las tablas de valores unitarios contenidas en los Decretos referidos, establecen en la segunda y tercera columna las características del inmueble objeto del impuesto predial que permiten su clasificación en un tipo determinado de bien, mientras que en la cuarta columna se señala el valor unitario por metro cuadrado de suelo o construcción que le corresponde al bien respectivo, conforme a tres posibles montos aplicables que corresponden a una mínima, media y máxima revelación de capacidad contributiva; sin embargo, los parámetros que la autoridad administrativa debe observar para el efecto de clasificar determinado bien en su categoría no se encuentran establecidos en ley, por lo que queda al arbitrio de la autoridad administrativa establecer los criterios de clasificación respectivos, lo que resulta violatorio de la garantía de legalidad tributaria prevista en la fracción IV del artículo 31 constitucional, pues se permite un margen de arbitrariedad para la determinación de la base gravable del impuesto. Lo anterior no implica que los contribuyentes dejen de pagar el impuesto predial sino que, atendiendo a que la violación constitucional se genera por la falta de certeza en cuanto a la base aplicable a un determinado inmueble, el efecto de la declaratoria de inconstitucionalidad consistirá en que, en cada rango de la tabla de valores, se aplique el monto de menor cuantía establecido en la cuarta columna, a los inmuebles con las características detalladas en dicho rango.*

IMPUESTO PREDIAL. LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS MUNICIPIOS DE CORREGIDORA, QUERÉTARO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2010 Y EL MARQUÉS, QUERÉTARO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2009, CONTENIDAS EN LOS DECRETOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE LA ENTIDAD EL 17 DE DICIEMBRE DE 2009 Y EL 24 DE DICIEMBRE DE 2008, RESPECTIVAMENTE, TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA. *Las tablas de valores unitarios contenidas en los decretos referidos establecen en la segunda columna la descripción del tipo de construcción adherida al suelo objeto del impuesto predial, de cuyo estudio se advierte que se trata de cuatro categorías básicas, a saber: rudimentario, industrial, antiguo y moderno; así como una subclasificación respecto de las tres clases mencionadas en último lugar, que corresponde a condiciones que van entre un mínimo y un máximo, y a revelación de capacidad contributiva; mientras que en la tercera columna se señala el valor unitario por metro cuadrado de construcción que corresponde al bien respectivo. Sin embargo, los parámetros que debe observar la autoridad administrativa para clasificar determinado bien en los cuatro tipos básicos de construcción no están establecidos en la norma, lo que genera incertidumbre e inseguridad jurídica al contribuyente,*

circunstancia que se agrava, pues los tipos de construcción industrial, antiguo y moderno a su vez son subclasificados, sin que se hubieran establecido en la ley los factores necesarios para determinar a qué categoría corresponde la edificación de que se trate, provocando que uno de los elementos de la contribución pueda elegirse discrecionalmente por la autoridad administrativa, lo que transgrede el principio de legalidad tributaria contenido en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues se permite un margen de arbitrariedad a la autoridad para la determinación de la base gravable del impuesto. Lo anterior no implica que los contribuyentes dejen de pagar el impuesto predial sino que, atendiendo a que la violación constitucional se genera por la falta de certeza en cuanto a la base aplicable a un determinado tipo de construcción, el efecto de la declaratoria de inconstitucionalidad consistirá en que se aplique el monto de menor cuantía de la tercera columna, es decir, el que corresponde al tipo 01, descrito como rudimentario provisional.

Por si lo anterior fuera poco, se cita como hecho notorio para este Juzgador, la sentencia emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo sexto Circuito, dentro del Amparo en Revisión Administrativo A.R.A. 61/2021, en el cual se otorgó el amparo y protección de la justicia de la unión, declarándose la inconstitucionalidad del artículo 5 de la Ley de ingresos para el municipio de san miguel de allende, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2020 dos mil veinte, pero que resulta en este caso aplicable por analogía ya que la legislación en su esencia es casi idéntica a la Ley ahora impugnada siendo que si aquella fue declarada inconstitucional, por las mismas razones expuestas.

La sentencia aludida es un hecho notorio por que puede ser consultada por Usía en la página del propio Consejo de la Judicatura Federal e inclusive mediante la plataforma judicial a la que Usted tiene acceso.

Aunado a lo anterior, el expediente citado con anterioridad, dio como resultado la tesis que se cita a continuación y que evidentemente resulta aplicable al caso concreto:

Registro digital: 2024959

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Undécima Época

Materias(s): Constitucional, Administrativa

Tesis: XVI.1o.A.3 A (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 15, Julio de 2022, Tomo V, página 4518

Tipo: Aislada

IMPUESTO PREDIAL. EL ARTÍCULO 5, FRACCIÓN I, INCISOS A) Y B), DE LA LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020, QUE PREVE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN PARA DETERMINAR LA BASE GRAVABLE DE ESE TRIBUTO, VIOLA EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA.

Hechos: *La quejosa argumentó en el recurso de revisión que el artículo 5, fracción I, incisos a) y b), de la Ley de Ingresos para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2020, que prevé las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción viola el principio de legalidad tributaria, porque los parámetros que debe observar la autoridad administrativa para clasificar un inmueble atendiendo a la zona de su ubicación y para el encuadramiento de determinada construcción atendiendo a su tipo, calidad y estado de conservación, no están establecidos de manera expresa y pormenorizada en la norma, lo que genera inseguridad jurídica al contribuyente, provocando que uno de los elementos de la contribución pueda elegirse discrecionalmente por la autoridad administrativa.*

Criterio jurídico: *Este Tribunal Colegiado de Circuito establece que el artículo citado, que prevé las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción para determinar la base gravable del impuesto predial, viola el principio de legalidad tributaria.*

Justificación: *Lo anterior, porque las tablas de valores unitarios de terreno clasifican los inmuebles urbanos y suburbanos en once zonas, y para cada una de ellas se*

establece un valor mínimo y uno máximo. Por su parte, la tabla de valores de construcción los clasifica en seis tipos (moderno, antiguo, industrial, alberca, cancha de tenis y frontón), los que se subdividen atendiendo a su calidad, desde superior a malo y de acuerdo con su estado de conservación, bueno a malo, se les asigna un valor monetario. En ese sentido, son esas clasificaciones y subclasificaciones del suelo y de construcción las que servirán para obtener el valor fiscal, como base para el pago del impuesto predial. Sin embargo, el criterio para distinguir los bienes inmuebles en cada una de las categorías que prevé el artículo referido no se encuentra establecido en las tablas de valores mencionadas ni en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, por lo que queda al arbitrio de la autoridad administrativa establecer los parámetros de clasificación respectivos, permitiendo un margen de arbitrariedad a favor de la autoridad en lo relativo a la determinación de la base gravable del impuesto.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 61/2021. 24 de junio de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Ariel Alberto Rojas Caballero. Secretaria: Ma. del Carmen Zúñiga Cleto. Esta tesis se publicó el viernes 08 de julio de 2022 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Ahora bien, el artículo 6 seis de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, tampoco señala los parámetros que se deben considerar para que un terreno deba considerarse en una determinada zona tratándose de terrenos; mientras que tampoco establece los lineamientos o elementos que se deben considerar para que una construcción se pueda considerar en una determinada subcategoría, por lo tanto, dicho precepto también resulta violatorio del principio de legalidad tributaria establecido en el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de nuestra Carta Magna, al igual que el diverso artículo 5 cinco, fracción I primera, incisos a) y b) de la misma Ley de Ingresos referida.

En el orden de ideas hasta aquí desarrollado, atendiendo a la violación constitucional se genera por virtud de la falta de certeza en cuanto a la base gravable aplicable a un determinado inmueble, resulta justo y legal otorgar el amparo y protección de la justicia de la unión para el efecto de declarar la inconstitucionalidad de los artículos 5 cinco, fracción I primera, incisos a) y b) y 6 seis, ambos de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, teniendo como efecto que se deje insubsistente el valor fiscal que se tomó en cuenta para la determinación del impuesto predial de 2023, y en su lugar se apliquen los valores mínimos para valuar el terrenos y construcciones, esto es, valuar los terrenos por metro cuadrado en \$245.59 (Doscientos cuarenta y cinco pesos 59/100 M.N.), mientras que las construcciones se deberán valuar conforme al valor unitario de construcción que resulte ser el mínimo establecido en la tabla, según corresponda para cada inmueble de las cuentas prediales 13P007164001, 13P007165001, 13P003409001, 13P003465001 y 13P003404001, cuyo nuevo valor fiscal tendrá un efecto mínimo de 2 dos años el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique, de conformidad con lo establecido por el artículo 168 ciento sesenta y ocho, segundo párrafo, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; por lo tanto, lo mismo aplicará en el caso de que algún otro bien inmueble de mi representada ubicado en el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, sea revaluado en este ejercicio de 2023 dos mil veintitrés.

En mérito de lo anterior es justo que se conceda a mi representada el amparo y protección de la justicia federal.

QUINTO CONCEPTO DE VIOLACIÓN.- El artículo 4, fracción II, y el último párrafo de ese mismo precepto, correspondiente a la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, viola el principio de legalidad tributaria, pues no se establece en forma clara y sin lugar a dudas el procedimiento para determinar el impuesto predial a cargo de los contribuyentes, por lo tanto, resulta violatorio del artículo 31, fracción

IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tal como a continuación se expresará.

A. El artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la obligación de los mexicanos de contribuir para los gastos públicos, así como de la Federación como del Estado y Municipios en que se residan, de la de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

De tal suerte que ese dispositivo establece que para la validez constitucional de un tributo es necesario que, primero, esté establecido en Ley, por lo tanto, exige que los elementos esenciales del mismo, como son sujeto, objeto, base, tasa y época de pago, estén consignados de manera expresa en la Ley, para que así no se quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras, ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que a la autoridad no le quede otra cosa que aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante y el sujeto pasivo de la relación tributaria PUEDA EN TODO MOMENTO CONOCER LA FORMA CIERTA DE CONTRIBUIR PARA LOS GASTOS PÚBLICOS DE LA FEDERACION, DEL ESTADO O LOS MUNICIPIOS.

Así pues, los elementos esenciales del tributo como lo es la aplicación de una tarifa o tabla que contienen cuotas fijas y tasas, debe de estar determinado de manera clara, pues al no ser clara, entonces no existe certidumbre para los contribuyentes al no tener la oportunidad de conocer de forma precisa cómo deben contribuir para el sostenimiento de los gastos públicos, al quedar dicha determinación en manos de la autoridad administrativa.

Tienen aplicación las tesis que se citan a continuación:

Registro digital: 389615, Instancia: Pleno, Séptima Época, Materias(s): Constitucional, Tesis: 162, Fuente: Apéndice de 1995. Tomo I, Parte SCJN, página 165, Tipo: Jurisprudencia.

IMPUESTOS, ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS. DEBEN ESTAR CONSIGNADOS EXPRESAMENTE EN LA LEY. Al disponer el artículo 31 constitucional, en su fracción IV, que son obligaciones de los mexicanos "contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes", no sólo establece que para la validez constitucional de un tributo es necesario que, primero, esté establecido por ley; segundo, sea proporcional y equitativo y, tercero, sea destinado al pago de los gastos públicos, sino que también exige que los elementos esenciales del mismo, como pueden ser el sujeto, objeto, base, tasa y época de pago, estén consignados de manera expresa en la ley, para que así no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras, ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que a la autoridad no quede otra cosa que aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante y el sujeto pasivo de la relación tributaria pueda en todo momento conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos de la Federación, del Estado o Municipio en que resida.

Registro digital: 175036, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Administrativa, Tesis: IV.1o.A.47 A, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Mayo de 2006, página 1837, Tipo: Aislada.

PREDIAL. EL DECRETO 184 QUE CONTIENE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN QUE SIRVEN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO RELATIVO EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN PARA 2005, Y DEJA AL ARBITRIO DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA LA DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE, VIOLA LA GARANTÍA DE LEGALIDAD TRIBUTARIA. Acorde con el artículo 31, fracción IV, constitucional, y el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sostenido en la jurisprudencia 162, publicada en la página 165, Tomo I, Materia Constitucional, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, de rubro: "IMPUESTOS, ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS. DEBEN ESTAR CONSIGNADOS EXPRESAMENTE EN LA LEY.", las disposiciones que impongan cargas a los contribuyentes deben establecerse con anterioridad al hecho por una ley formal, y estar consignados sus elementos esenciales de manera expresa, para no dar margen a la arbitrariedad de las autoridades exactoras; en esa virtud, se concluye que el Decreto número 184, publicado en el Periódico Oficial el 31 de diciembre de 2004, por el que se aprueban las tablas de valores unitarios de suelo que servirán de base para el cobro de las contribuciones

sobre la propiedad inmobiliaria del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León para 2005, al partir de una clasificación por categorías, como base para la determinación del pago del impuesto predial, sin que establezca en qué consiste cada una, viola la garantía de legalidad tributaria consagrada en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que uno de los elementos esenciales, como es la base, no está determinado de manera clara, pues no existe certidumbre para los contribuyentes al no tener la oportunidad de conocer de forma precisa cómo deben contribuir para el sostenimiento de los gastos públicos, al quedar dicha determinación en manos de la autoridad administrativa.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 385/2005. Ernesto Guerra Garza y otra. 30 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo R. Ríos Vázquez. Secretario: Jaime Vladimir A. Cisneros de la Cruz.

Amparo en revisión 6/2006. Inversiones e Inmuebles Control, S.A. de C.V. y otros. 10 de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo R. Ríos Vázquez. Secretario: Jaime Vladimir A. Cisneros de la Cruz.

Nota: Esta tesis contendió en la contradicción 211/2006-SS resuelta por la Segunda Sala, de la que derivó la tesis 2a./J. 25/2007, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, marzo de 2007, página 493, con el rubro: "PREDIAL. LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES, CONTENIDAS EN LOS DECRETOS NÚMEROS 292 Y 184, PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE LA ENTIDAD FEDERATIVA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2002 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004, RESPECTIVAMENTE, TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA."

Registro digital: 2004260, Instancia: Segunda Sala, Décima Época, Materias(s): Constitucional, Administrativa, Tesis: 2a. LXII/2013 (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo 2, página 1325, Tipo: Aislada.

LEGALIDAD TRIBUTARIA. ALCANCE DE ESE PRINCIPIO CONSTITUCIONAL EN RELACIÓN CON LA BASE GRAVABLE DE LAS CONTRIBUCIONES. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el principio de legalidad tributaria, contenido en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, exige que los tributos se prevean en la ley y, de manera específica, sus elementos esenciales, para que el sujeto obligado conozca con certeza la forma en que debe cumplir con su obligación de contribuir a los gastos públicos y no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras. En tal sentido, para verificar si determinada prestación pública patrimonial viola el mencionado principio por considerar que su base gravable no está debidamente establecida, debe partirse del análisis de la naturaleza jurídica de la contribución relativa, pues si constituye un gravamen de cuota fija puede prescindirse de ese elemento cuantificador del tributo, sin que ello implique una violación al indicado principio de justicia fiscal, al ser la propia ley la que proporciona la cantidad a pagar, por lo que el gobernado conocerá en todo momento la forma en que debe contribuir al gasto público; en cambio, si se trata de un impuesto de cuota variable, debe verificarse que el mecanismo conforme al cual se mide o valora la capacidad contributiva descrita en el hecho imponible, no dé margen al comportamiento arbitrario o caprichoso de las autoridades exactoras, sino que genere certidumbre al causante sobre la forma en que debe cuantificar las cargas tributarias que le corresponden, independientemente de que el diseño normativo pueda infringir algún otro postulado constitucional.

Contradicción de tesis 379/2012. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Penal y Administrativa del Décimo Séptimo Circuito. 15 de mayo de 2013. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: José Fernando Franco González Salas. Secretario: Gabriel Regis López.

Nota: Esta tesis no constituye jurisprudencia, ya que no resuelve el tema de la contradicción planteada.

(el énfasis es nuestro)

B. Pues bien, resulta que el artículo 4, fracción II y el último párrafo de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, no respeta el principio de legalidad porque no establece de manera clara el procedimiento para determinar el impuesto predial para inmuebles sin construcciones, creando incertidumbre al gobernado respecto a cómo se

obtendrán las cargas que debe cubrir, dejando al arbitrio de la autoridad fiscal la determinación a su antojo del impuesto predial.

Para observar lo anterior, se torna necesario la transcripción de dicho precepto, en la parte que interesa:

**CAPÍTULO TERCERO
IMPUESTOS
SECCIÓN PRIMERA
IMPUESTO PREDIAL**

Artículo 4. El impuesto predial se causará y liquidará anualmente conforme a las siguientes fracciones:

I. Aplicable para inmuebles urbanos y suburbanos, con edificaciones, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2002 al 2023:

Valor fiscal del inmueble		Tasa marginal	Cuota fija en pesos
Límite inferior	Límite superior		
\$0.01	\$161,825.00	0.00240000	\$0.00
\$161,825.01	\$600,000.00	0.00260000	\$338.38
\$600,000.01	\$1,200,000.00	0.00262500	\$1,527.63
\$1,200,000.01	\$2,400,000.00	0.00265000	\$3,102.63
\$2,400,000.01	\$4,800,000.00	0.00267500	\$6,282.63
\$4,800,000.01	\$9,600,000.00	0.00270000	\$12,702.63
\$9,600,000.01	En Adelante	0.00272500	\$25,662.63

II. Aplicable para inmuebles urbanos y suburbanos, sin edificaciones, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2002 al 2023:

Valor fiscal del inmueble		Tasa Marginal	Cuota Fija en Pesos
Límite Inferior	Límite Superior		
0.00	\$86,306.67	0.00450000	\$0.00
\$86,306.68	\$400,000.00	0.00490000	\$388.38
\$400,000.01	\$800,000.00	0.00495000	\$1,925.47
\$800,000.01	\$1,600,000.00	0.00500000	\$3,905.47
\$1,600,000.01	\$3,200,000.00	0.00505000	\$7,905.47
\$3,200,000.01	\$6,400,000.00	0.00510000	\$15,985.47
\$6,400,000.01	En adelante	0.00515000	\$32,305.47

III. Aplicable para inmuebles rústicos, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2002 al 2023:

Valor fiscal del inmueble		Tasa Marginal	Cuota Fija en Pesos
Límite Inferior	Límite Superior		
0.00	\$215,766.67	0.00180000	\$0.00
\$215,766.68	\$500,000.00	0.00200000	\$388.38
\$500,000.01	\$1,000,000.00	0.00202500	\$956.84
\$1,000,000.01	\$2,000,000.00	0.00205000	\$1,969.34
\$2,000,000.01	\$4,000,000.00	0.00207500	\$4,019.34
\$4,000,000.01	\$8,000,000.00	0.00210000	\$8,169.34
\$8,000,000.01	En adelante	0.00212500	\$16,569.34

El procedimiento para determinar el impuesto predial se efectuará conforme a lo siguiente:

- a) *Se determinará una cuota fija de impuesto, tomando como base el valor fiscal del inmueble ubicándolo entre el límite inferior y el límite superior de la tabla que le corresponda.*
- b) *Se determinará un impuesto marginal, restando al valor fiscal del inmueble el límite inferior y resultado se multiplicará por la tasa marginal que le corresponda, por la ubicación del inmueble conforme a la fracción anterior.*
- c) *El impuesto predial será el resultado de la suma de la cuota fija más el impuesto marginal determinados de acuerdo con las fracciones I y II de este artículo.*
- e) *(sic) De acuerdo con el artículo 164 segundo párrafo de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, si como resultado de la aplicación del procedimiento descrito en las fracciones I, II y III del presente artículo, se obtiene una cantidad inferior a la cuota mínima anual que establece la presente ley en el artículo 40, el impuesto a pagar será la cuota mínima anual establecida en dicho artículo.*

Así pues, dicho precepto establece que el impuesto predial se causará y liquidará anualmente conforme a las fracciones que ahí se enumeran.

En la fracción II segunda, se indica expresamente lo siguiente: “Aplicable para inmuebles urbanos y suburbanos, sin edificaciones, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2002 al 2023”, y posteriormente se expresa una tabla que tiene cuatro columnas, en la que se indica un límite inferior, límite superior, tasa marginal y una cuota fija en pesos. Además, dicha tabla o tarifa se indican 7 renglones que contienen cantidades de un límite inferior y otra un límite superior, una tasa marginal y una cuota fija en pesos.

Hasta este punto, no existe una mención de cómo es que se va a aplicar dicha tarifa o tabla para determinar el impuesto predial de los contribuyentes.

Sin embargo, en el último párrafo de dicho precepto, se indica el supuesto procedimiento para determinar el impuesto predial señalándose expresamente lo siguiente:

Señala un primer paso, indicado en el inciso a), en el que se indica que se determinará una cuota fija de impuesto, tomando como base el valor fiscal del inmueble ubicándolo entre el límite inferior y el límite superior de la tabla que le corresponda.

En un ejemplo simple, si se trata de un inmueble sin edificaciones con valor de \$1,000,000.00 de pesos, entonces para la obtención de la cuota fija nos ubicaríamos el que corresponde al límite inferior de \$800,000.01 y al límite superior de \$1,600,000.00, por lo que la cuota fija sería de \$3,905.47 pesos.

Como segundo paso, señala el inciso b) que se determinará un impuesto marginal, restando al valor fiscal del inmueble el límite inferior y resultado se multiplicará por la tasa marginal que le corresponda, por la ubicación del inmueble conforme a la **“fracción” anterior.**

El primer problema de la redacción del inciso b) del último párrafo del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, es que hace referencia a que se debe restar al valor fiscal del inmueble “el límite inferior” sin señalar a cuál de los 7 siete límites inferiores que contiene la tabla establecida en la fracción II se refiere, lo que ya de por sí crea incertidumbre al gobernado sobre cuál es el límite inferior que debe restar para obtener un resultado.

Aunado a lo anterior, se presenta un segundo problema, y este consiste en que el inciso aludido “b” señala que el resultado de la resta entre el valor fiscal y el límite inferior, se multiplicará por la tasa marginal que le corresponda, por la ubicación del inmueble “CONFORME A LA FRACCIÓN ANTERIOR”, siendo el caso que refiere a una “fracción anterior” debe entenderse la fracción de dicho artículo que se encuentra inmediatamente antes, esto es, dirige a la fracción III tercera de dicho precepto, que indica que es aplicable para inmuebles rústicos, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2002 al 2023, pero más aún, resulta que en el caso estábamos hablando de un supuesto en donde se trata de un inmueble sin edificaciones, pero que por la redacción del inciso b) del último párrafo, del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, resulta que no existe certidumbre para el gobernado si la tasa marginal aplicable debe ser las que se

contemplan en la fracción II, o bien, en la fracción anterior al inciso b), siendo que es la III tercera de dicho precepto.

Así pues, no se puede tener certeza que tasa marginal se debe aplicar al resultado de restar al valor fiscal, un aparente límite inferior que no se sabe tampoco a cuál se refiere, por lo tanto, el gobernado no puede tener bases objetivas para definir las cargas de impuesto predial que debe hacer frente.

Ahora bien, suponiendo sin conceder que el inciso b) hubiera querido referir a que el resultado de restar al valor fiscal del inmueble el límite inferior, se iba a multiplicar por la tasa marginal que le correspondiera, por la ubicación del inmueble conforme al "INCISO" anterior, es decir, conforme al inciso a) del último párrafo del 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, también existe otro problema para determinar el impuesto predial, porque solo se tendría un aparente resultado que sería un determinación de un impuesto marginal (que se insiste, no se logra con la redacción que existe en la Ley), sin embargo, aún no tendríamos la determinación del impuesto predial a cargo del contribuyente.

Y es que, tampoco se obtiene de la redacción del inciso c) del último párrafo del 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, pues su redacción acarrea un tercer problema.

En efecto, resulta que existe un tercer problema, pues el aludido inciso, señala que el impuesto predial será el resultado de la suma de la cuota fija más el impuesto marginal determinados de acuerdo con las fracciones I y II de este artículo; sin embargo, resulta que la cuota fija no se determinó conforme a las fracciones I y II de dicho artículo, puesto que en dichas fracciones, se contienen en si las tablas que señalan diversos límites interiores y superiores, múltiples tasas marginales, y diferentes importes de cuotas fijas en pesos.

Así pues, las fracciones I y II del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, solo establecen valores indicativos, siendo el caso que el supuesto procedimiento con el que se determinan cuota fija e impuesto marginal, se desprende de los incisos a) y b) del último párrafo del numeral en comento.

Por lo tanto, si el inciso c) refiere que el impuesto predial será el resulta de la suma de la cuota fija más el impuesto marginal determinados de acuerdo con las fracciones I y II de ese artículo, resulta entonces que, no puede existir la suma referida porque simple y sencillamente no se determina cuota fija ni impuesto marginal conforme a las fracciones I y II de dicho artículo, sino que en todo caso, se determinaría conforme a los incisos a) y b) del último párrafo del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, pues su primera oración así lo indica: *"El procedimiento para determinar el impuesto predial se efectuará conforme a lo siguiente:"*

Por lo tanto, la suma a la que hace referencia el inciso c) del último párrafo del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, se torna materialmente imposible de acuerdo a la redacción que existe en la propia Ley tachada de inconstitucional.

Todo lo anterior, no genera certeza al gobernado de cómo obtener el impuesto predial a pagar, y deja en manos de la autoridad fiscal, interpretar a su contentillo el significado de lo que se quiso decir con la redacción de dicho precepto.

Así pues, no se indica el procedimiento específico para aplicar la tabla o tarifa contemplado en la fracción II del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, aplicable para inmuebles sin edificaciones.

En atención a lo anterior, fracción II del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, en relación al último párrafo con todos sus incisos, se torna inconstitucional, por violar el principio de legalidad tributaria por no desprenderse de forma clara y precisa la aplicación de la tabla y/o tarifa que contiene las tasas y cuotas fijas aplicables para obtener la contribución a cargo del gobernado, por lo tanto, se solicita que se declare su inconstitucionalidad, para el efecto de que a las cuentas prediales que se les aplicó la aparente mecánica contemplada para inmuebles sin construcción, contenida en la fracción II del artículo 4 y su último párrafo con sus incisos, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, no tributen en este ejercicio para efectos del impuesto predial, haciendo énfasis en que esto le es aplicable a los inmuebles sin edificaciones cuyas cuentas prediales son: “13P007165001”, “13P007164001”, “13P002631001”, “13P002639001”, “13P007141001”, 13P004185001.

También se solicita se aplique a las cuentas prediales números “13P002562001”; “13P002557001”; “13P002561001”; así como a todas las demás, con excepción de las cuentas prediales 13P005121001 y 13P002811002, puesto que la autoridad aplicó la aparente mecánica establecido en el numeral tachado de inconstitucional.

C. Pues bien, resulta que el artículo 4, fracción I primera y el último párrafo de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, tampoco respeta el principio de legalidad porque no establece de manera clara el procedimiento para determinar el impuesto predial para inmuebles con edificaciones, creando incertidumbre al gobernado respecto a cómo se obtendrán las cargas que debe cubrir, dejando al arbitrio de la autoridad fiscal la determinación a su antojo del impuesto predial.

En la fracción I primera de dicho precepto, se indica expresamente lo siguiente: “Aplicable para inmuebles urbanos y suburbanos, con edificaciones, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2002 al 2023”, y posteriormente se expresa una tabla que tiene cuatro columnas, en la que se indica un límite inferior, límite superior, tasa marginal y una cuota fija en pesos. Además, dicha tabla o tarifa se indican 7 renglones que contienen cantidades de un límite inferior y otra un límite superior, una tasa marginal y una cuota fija en pesos.

Hasta este punto, no existe una mención de cómo es que se va a aplicar dicha tarifa o tabla para determinar el impuesto predial de los contribuyentes.

Sin embargo, en el último párrafo de dicho precepto, se indica el supuesto procedimiento para determinar el impuesto predial señalándose expresamente lo siguiente:

Señala un primer paso, indicado en el inciso a), en el que se indica que se determinará una cuota fija de impuesto, tomando como base el valor fiscal del inmueble ubicándolo entre el límite inferior y el límite superior de la tabla que le corresponda.

En un ejemplo simple, si se trata de un inmueble sin edificaciones con valor de \$1,000,000.00 de pesos, entonces para la obtención de la cuota fija nos ubicaríamos el que corresponde al límite inferior de \$800,000.01 y al límite superior de \$1,600,000.00, por lo que la cuota fija sería de \$3,905.47 pesos.

Como segundo paso, señala el inciso b) que se determinará un impuesto marginal, restando al valor fiscal del inmueble el límite inferior y resultado se multiplicará por la tasa marginal que le corresponda, por la ubicación del inmueble conforme a la “fracción” anterior.

El primer problema de la redacción del inciso b) del último párrafo del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, es que hace referencia a que se debe

restar al valor fiscal del inmueble "el límite inferior" sin señalar a cuál de los 7 siete límites inferiores que contiene la tabla establecida en la fracción I primera se refiere, lo que ya de por sí crea incertidumbre al gobernado sobre cuál es el límite inferior que debe restar para obtener un resultado.

Aunado a lo anterior, se presenta un segundo problema, y este consiste en que el inciso aludido "b" señala que el resultado de la resta entre el valor fiscal y el límite inferior, se multiplicará por la tasa marginal que le corresponda, por la ubicación del inmueble "CONFORME A LA FRACCIÓN ANTERIOR", siendo el caso que refiere a una "fracción anterior" debe entenderse la fracción de dicho artículo que se encuentra inmediatamente antes, esto es, dirige a la fracción III tercera de dicho precepto, que indica que es aplicable para inmuebles rústicos, que cuenten con un valor determinado o modificado durante los años 2002 al 2023, pero más aún, resulta que en el caso estábamos hablando de un supuesto en donde se trata de un inmueble sin edificaciones, pero que por la redacción del inciso b) del último párrafo, del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, resulta que no existe certidumbre para el gobernado si la tasa marginal aplicable debe ser las que se contemplan en la fracción I primera, o bien, en la fracción anterior al inciso b), siendo que es la III tercera de dicho precepto.

Así pues, no se puede tener certeza que la tasa marginal se debe aplicar al resultado de restar al valor fiscal, un aparente límite inferior que no se sabe tampoco a cuál se refiere, por lo tanto, el gobernado no puede tener bases objetivas para definir las cargas de impuesto predial que debe hacer frente.

Ahora bien, suponiendo sin conceder que el inciso b) hubiera querido referir a que el resultado de restar al valor fiscal del inmueble el límite inferior, se iba a multiplicar por la tasa marginal que le correspondiera, por la ubicación del inmueble conforme al "INCISO" anterior, es decir, conforme al inciso a) del último párrafo del 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, también existe otro problema para determinar el impuesto predial, porque solo se tendría un aparente resultado que sería una determinación de un impuesto marginal (que se insiste, no se logra con la redacción que existe en la Ley), sin embargo, aún no tendríamos la determinación del impuesto predial a cargo del contribuyente.

Y es que, tampoco se obtiene de la redacción del inciso c) del último párrafo del 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, pues su redacción acarrea un tercer problema.

En efecto, resulta que existe un tercer problema, pues el aludido inciso, señala que el impuesto predial será el resultado de la suma de la cuota fija más el impuesto marginal determinados de acuerdo con las fracciones I y II de este artículo; sin embargo, resulta que la cuota fija no se determinó conforme a las fracciones I y II de dicho artículo, puesto que en dichas fracciones, se contienen en sí las tablas que señalan diversos límites interiores y superiores, múltiples tasas marginales, y diferentes importes de cuotas fijas en pesos.

Así pues, las fracciones I y II del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, solo establecen valores indicativos, siendo el caso que el supuesto procedimiento con el que se determinan la cuota fija e impuesto marginal, se desprende de los incisos a) y b) del último párrafo del numeral en comento.

Por lo tanto, si el inciso c) refiere que el impuesto predial será el resultado de la suma de la cuota fija más el impuesto marginal determinados de acuerdo con las fracciones I y II de ese artículo, resulta entonces que, no puede existir la suma referida porque simple y sencillamente no se determina la cuota fija ni el impuesto marginal conforme a las fracciones I y II de dicho artículo, sino que en todo caso, se determinaría conforme a los incisos a) y b) del último párrafo del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023

dos mil veintitrés, pues su primera oración así lo indica: “*El procedimiento para determinar el impuesto predial se efectuará conforme a lo siguiente.*”

Por lo tanto, la suma a la que hace referencia el inciso c) del último párrafo del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, se torna materialmente imposible de acuerdo a la redacción que existe en la propia Ley tachada de inconstitucional.

Todo lo anterior, no genera certeza al gobernado de cómo obtener el impuesto predial a pagar, y deja en manos de la autoridad fiscal, interpretar a su contentillo el significado de lo que se quiso decir con la redacción de dicho precepto.

Así pues, no se indica el procedimiento específico para aplicar la tabla o tarifa contemplado en la fracción I primera del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, aplicable para inmuebles con edificaciones.

En atención a lo anterior, fracción I primera del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, en relación al último párrafo con todos sus incisos, se torna inconstitucional, por violar el principio de legalidad tributaria por no desprenderse de forma clara y precisa la aplicación de las tabla y/o tarifa que contiene las tasas y cuotas fijas aplicables para obtener la contribución a cargo del gobernado, por lo tanto, se solicita que se declare su inconstitucionalidad, para el efecto de que a las cuentas prediales que se les aplicó la aparente mecánica contemplada para inmuebles con edificaciones, contenida en la fracción I primera del artículo 4 y su último párrafo con sus incisos, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio de 2023 dos mil veintitrés, no tributen en este ejercicio para efectos del impuesto predial, haciendo énfasis en que esto le es aplicable a los inmuebles con edificaciones cuyas cuentas prediales son: Cuenta predial **13P005121001**, correspondiente a la casa-habitación ubicada en Cuzama S/N, Manzana 44, Lote 27, Colonia Manantial; Cuenta predial **13P002811002**, correspondiente a la casa-habitación ubicada en Circuito Amealco 42 Depto 1, Manzana 1, Lote 4 E4.

SEXTO CONCEPTO DE VIOLACIÓN: La tabla establecida en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el 2023 dos mil veintitrés, viola el principio de proporcionalidad tributaria, al no ser progresiva y aplicar la tasa o alícuota sobre el total de la base gravable del inmueble que corresponde.

A) Primeramente es conveniente señalar que el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que, es obligación de los mexicanos contribuir al gasto público de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, para lo cual me permito transcribir su contenido:

“Artículo 31. Son obligaciones de los mexicanos:

“...

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

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que el principio de proporcionalidad tributaria consiste en que los sujetos de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva y real capacidad contributiva. Lo que significa, que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo establecido por el Estado refleje una auténtica manifestación de capacidad económica del sujeto pasivo, **entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos.**

De lo anterior, se desprende que, el principio de proporcionalidad tributaria se respeta en la medida en que se atiende a la real capacidad contributiva de los sujetos pasivos, pues debe pagar más quien tiene una mayor capacidad y menos el que la tiene en menor proporción.

Es aplicable la tesis de jurisprudencia cuyos datos de identificación, rubros y textos, son los siguientes:

"Novena Época, "Instancia: Pleno, "Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, "Tomo: X, noviembre de 1999, "Tesis: P./J. 109/99, "Página: 22.

"CAPACIDAD CONTRIBUTIVA. CONSISTE EN LA POTENCIALIDAD REAL DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS PÚBLICOS. Esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que el principio de proporcionalidad tributaria exigido por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consiste en que los sujetos pasivos de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva. Lo anterior significa que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo establecido por el Estado, refleje una auténtica manifestación de capacidad económica del sujeto pasivo, entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos. Ahora bien, tomando en consideración que todos los presupuestos de hecho de los impuestos deben tener una naturaleza económica en forma de una situación o de un movimiento de riqueza y que las consecuencias tributarias son medidas en función de esta riqueza, debe concluirse que es necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable a la que se aplica la tasa o tarifa del impuesto."

Época: Novena Época, Registro: 184291, Instancia: Pleno, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Mayo de 2003, Materia(s): Administrativa, Tesis: P./J. 10/2003, Página: 144.

PROPORCIONALIDAD TRIBUTARIA. DEBE EXISTIR CONGRUENCIA ENTRE EL TRIBUTO Y LA CAPACIDAD CONTRIBUTIVA DE LOS CAUSANTES. El artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal establece el principio de proporcionalidad de los tributos. Éste radica, medularmente, en que los sujetos pasivos deben contribuir al gasto público en función de su respectiva capacidad contributiva, debiendo aportar una parte adecuada de sus ingresos, utilidades, rendimientos, o la manifestación de riqueza gravada. Conforme a este principio los gravámenes deben fijarse de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo, de manera que las personas que obtengan ingresos elevados tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos. Para que un gravamen sea proporcional debe existir congruencia entre el mismo y la capacidad contributiva de los causantes; entendida ésta como la potencialidad real de contribuir al gasto público que el legislador atribuye al sujeto pasivo del impuesto en el tributo de que se trate, tomando en consideración que todos los supuestos de las contribuciones tienen una naturaleza económica en la forma de una situación o de un movimiento de riqueza y las consecuencias tributarias son medidas en función de esa riqueza. La capacidad contributiva se vincula con la persona que tiene que soportar la carga del tributo, o sea, aquella que finalmente, según las diversas características de cada contribución, ve disminuido su patrimonio al pagar una cantidad específica por concepto de esos gravámenes, sea en su calidad de sujeto pasivo o como destinatario de los mismos. De ahí que, para que un gravamen sea proporcional, debe existir congruencia entre el impuesto creado por el Estado y la capacidad contributiva de los causantes, en la medida en que debe pagar más quien tenga una mayor capacidad contributiva y menos el que la tenga en menor proporción.

El Tribunal Pleno, en su sesión pública celebrada hoy trece de mayo en curso, aprobó, con el número 10/2003, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a trece de mayo de dos mil tres.

De las tesis aludidas se desprende que, para que un gravamen sea proporcional debe fijarse de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo de tal suerte que el gravamen debe ser congruente entre el mismo y la capacidad real contributiva de los causantes.

Por otro lado, en relación con el principio de equidad tributaria, resulta necesario tener presente que el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sustentado las tesis de jurisprudencia cuyos datos de identificación, rubro y texto, son los siguientes:

"Novena Época, "Instancia: Pleno, "Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, "Tomo: XI, marzo de 2000, "Tesis: P./J. 24/2000, "Página: 35.

"IMPUESTOS. PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA PREVISTO POR EL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN IV, CONSTITUCIONAL. De una revisión a las diversas tesis sustentadas por esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en tomo al principio de equidad tributaria previsto por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, necesariamente se llega a la conclusión de que, en esencia, este principio exige que los contribuyentes de un impuesto que se encuentran en una misma hipótesis de causación, deben guardar una idéntica situación frente a la norma jurídica que lo regula, lo que a la vez implica que las disposiciones tributarias deben tratar de manera igual a quienes se encuentren en una misma situación y de manera desigual a los sujetos del gravamen que se ubiquen en una situación diversa, implicando, además, que para poder cumplir con este principio el legislador no sólo está facultado, sino que tiene obligación de crear categorías o clasificaciones de contribuyentes, a condición de que éstas no sean caprichosas o arbitrarias, o creadas para hostilizar a determinadas clases o universalidades de causantes, esto es, que se sustenten en bases objetivas que justifiquen el tratamiento diferente entre una y otra categoría, y que pueden responder a finalidades económicas o sociales, razones de política fiscal o incluso extrafiscales."

"Novena Época, "Instancia: Pleno, "Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta y Apéndice 2000, "Tomo: V, junio de 1997 y Tomo I, Const., Jurisprudencia SCJN,"Tesis: P./J. 41/97 y 198, "Páginas: 43 y 240.

"EQUIDAD TRIBUTARIA. SUS ELEMENTOS. El principio de equidad no implica la necesidad de que los sujetos se encuentren, en todo momento y ante cualquier circunstancia, en condiciones de absoluta igualdad, sino que, sin perjuicio del deber de los Poderes públicos de procurar la igualdad real, dicho principio se refiere a la igualdad jurídica, es decir, al derecho de todos los gobernados de recibir el mismo trato que quienes se ubican en similar situación de hecho porque la igualdad a que se refiere el artículo 31, fracción IV, constitucional, lo es ante la ley y ante la aplicación de la ley. De lo anterior derivan los siguientes elementos objetivos, que permiten delimitar al principio de equidad tributaria: a) no toda desigualdad de trato por la ley supone una violación al artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sino que dicha violación se configura únicamente si aquella desigualdad produce distinción entre situaciones tributarias que pueden considerarse iguales sin que exista para ello una justificación objetiva y razonable; b) a iguales supuestos de hecho deben corresponder idénticas consecuencias jurídicas; c) no se prohíbe al legislador contemplar la desigualdad de trato, sino sólo en los casos en que resulta artificiosa o injustificada la distinción; y d) para que la diferenciación tributaria resulte acorde con las garantías de igualdad, las consecuencias jurídicas que resultan de la ley, deben ser adecuadas y proporcionadas, para conseguir el trato equitativo, de manera que la relación entre la medida adoptada, el resultado que produce y el fin pretendido por el legislador, superen un juicio de equilibrio en sede constitucional."

"Novena Época, "Instancia: Pleno, "Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta y Apéndice 2000, "Tomo: V, junio de 1997 y Tomo VI, Común Jurisprudencia SCJN, "Tesis: P./J. 42/97 y 431, "Páginas: 36 y 368.

"EQUIDAD TRIBUTARIA. IMPLICA QUE LAS NORMAS NO DEN UN TRATO DIVERSO A SITUACIONES ANÁLOGAS O UNO IGUAL A PERSONAS QUE ESTÁN EN SITUACIONES DISPARES. El texto constitucional establece que todos los hombres son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social; en relación con la materia tributaria, consigna expresamente el principio de equidad para que, con carácter general, los poderes públicos tengan en cuenta que los particulares que se encuentren en la misma situación deben ser tratados igualmente, sin privilegio ni favor. Conforme a estas bases, el principio de equidad se configura como uno de los valores superiores del ordenamiento jurídico, lo que significa que ha de servir de criterio básico de la producción normativa y de su posterior interpretación y aplicación. La conservación de este principio, sin embargo, no supone que todos los hombres sean iguales, con un patrimonio y necesidades semejantes, ya que la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos acepta y protege la propiedad privada, la libertad económica, el derecho a la herencia y otros derechos patrimoniales, de donde se reconoce implícitamente la existencia de desigualdades materiales y económicas. El valor superior que persigue este principio consiste, entonces, en evitar que existan normas que, llamadas a proyectarse sobre situaciones de igualdad de hecho, produzcan como efecto de su aplicación la ruptura de esa igualdad al generar un trato discriminatorio entre situaciones análogas, o bien, propiciar efectos semejantes sobre personas que se encuentran en situaciones dispares, lo que se traduce en desigualdad jurídica."

De los criterios antes transcritos se desprende, en esencia, que existen ciertos elementos objetivos que permiten delimitar el principio de equidad tributaria, a saber:

- No toda desigualdad de trato por la ley supone una violación al artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sino que dicha violación se configura únicamente si aquella desigualdad produce distinción entre situaciones tributarias que pueden considerarse iguales, sin que exista para ello una justificación objetiva y razonable.
- A iguales supuestos de hecho deben corresponder idénticas consecuencias jurídicas.
- No se prohíbe al legislador contemplar la desigualdad de trato, sino sólo en los casos en que resulta artificiosa o injustificada la distinción; y,

- Para que la diferencia tributaria resulte acorde con las garantías de igualdad, las consecuencias jurídicas que resultan de la ley deben ser adecuadas y proporcionadas, para conseguir el trato equitativo, de manera que la relación entre la medida adoptada, el resultado que produce y el fin pretendido por el legislador, superen un juicio de equilibrio en sede constitucional.

Por tanto, la equidad radica en dar un trato igual a los iguales y uno desigual a los desiguales, aunque no toda desigualdad de trato establecida en la ley supone una violación a dicho principio, siempre y cuando ello se base en razones objetivas.

Ahora bien, respecto al impuesto predial, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que, por lo que hace dicho impuesto, el Legislador puede imponer el gravamen expresado en tasas fijas o bien, aplicando tasas progresivas, así pues, la elección que tome el Legislador ya sea una u otra, debe colmar o atender a los principios de proporcionalidad y equidad tributarias.

Nuestro más alto Tribunal también ha sostenido que en tratándose de impuestos directos como lo es el impuesto sobre la renta, o bien, el impuesto predial, la mejor forma para que dichos gravámenes colmen los principios de proporcionalidad y equidad, es mediante la aplicación de tarifas progresivas.

También ha precisado cómo se debe analizar la progresividad de estas tablas a efecto de comprobar si cumplen con los principios de proporcionalidad y equidad tributaria. Literalmente ha dicho que, para que exista un mecanismo de progresividad, es necesario que además de establecerse una estructura de rangos, con cuotas y tasas aplicables sobre el límite inferior, **se analice su efectividad con la aplicación de la tarifa, ya que una ruptura con la proporcionalidad de la tarifa implicaría no expresar la real capacidad contributiva apreciada por el legislador para imponer un tributo.**

En efecto, así lo contempla la propia Segunda Sala de la Suprema Corte de la Nación, al resolver el amparo en revisión 721/2008 (consultable en el Tomo XXXI, Marzo de 2010, página 1707, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta), la cual es parte de las ejecutorias con las que se formó el criterio jurisprudencial número 2ª./J. 22/2009, emitida por la misma Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro **“PREDIAL. LA CAPACIDAD CONTRIBUTIVA EN EL IMPUESTO RELATIVO, PUEDE GRAVARSE INDISTINTAMENTE A TRAVÉS DE TASAS FIJAS O DE TARIFAS PROGRESIVAS (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2008).”** consultable en el Tomo XXXI, enero de 2010, página 301, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, el cual, en la parte que interesa resolvió lo siguiente:

*“Precisado lo anterior, debe señalarse que **la progresividad de la tarifa** -como criterio constitucional de proporcionalidad y equidad tributaria-, se consigue mediante la estructura de distintos rangos o parámetros de **la base gravable definidos entre un límite mínimo y uno máximo, con la cuota fija y la tasa aplicable sobre el excedente del límite inferior, dado que ello permite cuantificar el gravamen en atención a la verdadera capacidad contributiva del causante, ya que la tasa no se aplica sobre el total de la base, sino únicamente a la porción que excede de cada rango y al resultado se le suma la cuota fija, cuya cuantía debe corresponder a la del impuesto a pagar en el límite superior del rango inmediato anterior, para compensar la diferencia de una unidad de medición de la base gravable entre un rango y otro.**”*

(énfasis añadido)

Así pues, para que exista un mecanismo de progresividad que respete el principio de proporcionalidad establecido en el artículo 31 treinta y uno, fracción IV cuarta de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es necesario que además de establecerse una estructura de rangos, con cuotas y tasas aplicables sobre el límite inferior, se analice su efectividad con la aplicación de la tarifa, **ya que una ruptura con la proporcionalidad de la tarifa implicaría no expresar la real capacidad contributiva apreciada por el legislador para imponer un tributo.**

B). Pues bien, como ya se ha venido diciendo, nuestro más alto Tribunal ha sostenido que en tratándose de impuestos directos como lo es el impuesto sobre la renta, o bien, el impuesto predial, la mejor forma para que dichos gravámenes colmen

los principios de proporcionalidad y equidad, es mediante la aplicación de tarifas o tablas progresivas.

Para que exista un mecanismo de progresividad es necesario que además de establecerse una estructura de rangos, con cuotas y tasas aplicables sobre el límite inferior, las tasas **no deben aplicarse a la totalidad de la base gravable pues en este caso, al rebasar los causantes un renglón en una cantidad mínima y al quedar comprendidos en el renglón siguiente, les resulta un aumento considerable de la tasa, aunque la suma gravada no se incremente en la misma proporción; y si se toma en cuenta que la tarifa o tabla progresiva del impuesto predial grava la totalidad de la superficie y por ende el valor fiscal total y no solamente en la porción que excedan de cada renglón, opera un salto cuantitativo en la tasa, la cual resulta desproporcionada en relación con otro valor catastral que apenas llegue al tope de dicho renglón.**

Aunado a lo anterior, su Señoría debe observar que, respecto a lo dicho en los dos párrafos anteriores, el Pleno de nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido la tesis de jurisprudencia que a continuación se cita:

Época: Séptima Época, Registro: 389609, Instancia: Pleno, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 1995, Tomo I, Parte SCJN, Materia(s): Constitucional, Tesis: 156, Página: 158.

IMPUESTO PREDIAL. LA TARIFA CONTENIDA EN EL ARTICULO 41 DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL VIOLA EL ARTICULO 31, FRACCIÓN IV, CONSTITUCIONAL. La tarifa contenida en el artículo 41 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal carece de los requisitos de equidad y proporcionalidad que a todo ordenamiento fiscal obliga a satisfacer la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. De conformidad con la tarifa de que se trata, el legislador ha considerado iguales, en función de la tasa impositiva, a los causantes que tienen predios cuyo valor catastral fluctúa entre un renglón inferior y otro superior de las tasas de la propia tarifa; pero considera que son desiguales respecto de aquéllos, los causantes cuya situación jurídica se encuentre determinada por un valor catastral que exceda, aunque sea en un solo peso, el citado renglón superior, los cuales quedan sujetos a la tasa mayor siguiente. La estimación anterior otorga un trato desigual a quienes se encuentran en situaciones semejantes, pues cuando la diferencia entre un valor catastral y otro es la mínima de un peso, el legislador considera que son situaciones desiguales. En este orden de ideas al rebasar los causantes un renglón en una cantidad mínima y al quedar comprendidos en el renglón siguiente, les resulta un aumento considerable de la tasa, aunque la suma gravada no se incremente en la misma proporción; **y si se toma en cuenta que la tarifa progresiva del impuesto predial grava los valores catastrales tomados en su totalidad y no solamente en la porción que excedan de cada renglón, opera un salto cuantitativo en la tasa, la cual resulta desproporcionada en relación con otro valor catastral que apenas llegue al tope de dicho renglón.**

NOTA:

En el Apéndice de 1988 la tesis aparece publicada con el rubro: "PREDIAL. LA TARIFA CONTENIDA EN EL ARTICULO 41 DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL VIOLA EL ARTICULO 31, IV, CONSTITUCIONAL".

Época: Novena Época, Registro: 180759, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Agosto de 2004, Materia(s): Constitucional, Administrativa, Tesis: 1a./J. 63/2004, Página: 299.

TENENCIA O USO DE VEHÍCULOS. LOS ARTÍCULOS 5o. Y 15-C DE LA LEY QUE REGULA EL IMPUESTO RELATIVO, TRANSGREDEN LAS GARANTÍAS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIAS ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 31, FRACCIÓN IV, DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL (LEY VIGENTE EN EL AÑO DOS MIL DOS). Los artículos mencionados de la Ley del Impuesto sobre Tenencia o Uso de Vehículos, transgreden las garantías de proporcionalidad y equidad tributarias, porque el artículo 5o. al que remite el artículo 15-C, establece rangos o parámetros de medición de la base gravable que no atienden a la capacidad económica de quienes han de pagar el impuesto de que se trata, lo que a su vez impide que la distribución de las cargas públicas sea equitativa, es decir, **no mantiene las situaciones de igualdad contributiva preexistentes, dado que la tarifa progresiva grava el hecho imponible en su totalidad y no solamente en la porción que exceda de cada rango, de tal modo que un vehículo nuevo de mayor valor económico puede pagar lo mismo que uno usado de las mismas características cuando el valor de ambos se ubique en el mismo parámetro de alguna de las cuatro categorías que contempla la tabla contenida en el indicado artículo 5o. e, incluso, tal desigualdad se presenta respecto de tenedores o usuarios de vehículos usados con distinto valor patrimonial.** Tesis de jurisprudencia 63/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de treinta de junio de dos mil cuatro.

En base a lo expuesto, la tarifa o tabla contemplada en el artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, no respeta el principio de proporcionalidad tributaria, pues de su redacción no se desprende que las tasas o alícuotas se deben aplicar sobre el excedente del límite inferior de cada rango, por lo tanto, es el caso que se aplica, en cada caso, a la totalidad de la base gravable, según vaya aumentando.

Solo basta con remitirnos al concepto de violación anterior, pues del último párrafo del artículo 4, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, no se desprende que las tasas o alícuotas se deben aplicar sobre el excedente del límite inferior de cada rango; es más, ni siquiera se establece un procedimiento claro para poder determinar el impuesto predial a cargo de los contribuyentes, por lo que hace a inmuebles sin edificaciones, como ya ha quedado ampliamente explicado en el concepto de violación pasado.

Por lo tanto, si los incisos que están en el último párrafo del artículo referido, no se puede determinar claramente la forma de obtener el impuesto predial, resulta entonces que al Legislador se olvidó de señalar que la tasa de cada rango se aplicaría sobre el excedente del límite inferior de cada rango.

Así pues, verbigracia, resulta que los que tienen un inmueble sin edificaciones, con valor fiscal de 1,000,000.00 pesos, tendrán que pagar directamente la tasa de 0.0050000 sobre el valor fiscal del inmueble más la cuota fija.

Es decir, la norma tachada de inconstitucionalidad, no se aplican las tasas anteriores de manera proporcional al valor fiscal del inmueble que corresponden en cada uno de los rangos, es decir, no se aplica para el valor fiscal hasta de \$86,306.67 pesos la tasa de 0.00450000; tampoco se aplica para el valor fiscal que va de los \$86,306.68 a \$400,000.00 la tasa de 0.00495000; al valor fiscal que va de los \$400,000.01 a \$800,000.00, no se le aplicará la tasa de 0.00495.

Lo anterior genera la desproporcionalidad de la tarifa o tabla contenida en el precepto tachado de inconstitucional, pues no se van aplicando las tasas en forma proporcional y progresiva, únicamente sobre el rango aplicable por metros cuadrados.

Lo que ocurrió en el presente caso es que el Legislador simplemente no contempló que las tasas establecidas en la tarifa o tabla del artículo 4 cuatro, fracción II segunda, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, se aplicaran sobre el excedente del límite inferior de metros cuadrados que correspondiera a cada rango; tampoco se estableció la aplicación de cuotas fijas, o bien, que la suma del resultado de cada rango se tendría que sumar para obtener el impuesto predial a pagar en forma anual y dividido entre 6 se obtendría la cantidad bimestral para sumarse al resultado, por lo tanto, al cambiar de rango incluso en un milímetro cuadrado de extensión de terreno, genera que el aumento en el pago del impuesto predial sea desproporcionado.

Lo anterior genera que respecto a un rango inferior (valor fiscal), el contribuyente no pueda contribuir proporcional y equitativamente pues, se le aplicará una tasa mayor aun por la base establecida en el rango menor (valor fiscal del rango inferior o menor), cuando en realidad, cualitativamente se encuentra en igualdad de circunstancias por cuanto a la base que salga respecto al aplicar el valor fiscal del inmueble que aplica para cada rango; así pues, no permite que el aumento sea sobre el excesos que hay entre los los valores fiscales excedentes y, por ende sobre la base gravable que corresponde al valor fiscal en el rango posterior, sino que la tasa la aplica en su totalidad del valor fiscal del terreno, es decir, sobre la totalidad del valor fiscal (base gravable), lo que claramente resulta desproporcional e inequitativo.

Así las cosas, dicho artículo no establece que la tasa o alícuota para cada rango se aplicará sobre el excedente del límite inferior de cada rango sobre el valor fiscal, y que debería de sumarse los subtotales de cada rango para obtener el impuesto a pagar; Al omitirse señalar lo anterior, entonces resulta que cuando suba de rango por que el inmueble tiene mayor valor fiscal, entonces se aplicará la tasa a la totalidad del inmueble, es decir, se le aplicará al valor fiscal total del inmueble y no respecto al excedente del límite inferior de cada rango, que no es otra cosa que el excedente del valor fiscal, por lo tanto, se viola los principios de proporcionalidad y equidad tributarias, siendo igualmente aplicable para las cuentas prediales

“13P007165001”, “13P007164001”, “13P002631001”, “13P002639001”, “13P007141001”, 13P004185001.

También se solicita se aplique a las cuentas prediales números “13P002562001”; “13P002557001”; “13P002561001”; así como a todas las demás, con excepción de las cuentas prediales 13P005121001 y 13P002811002, puesto que la autoridad aplicó la aparente mecánica establecido en el numeral tachado de inconstitucional.

Tiene aplicación al presente caso, la tesis que se cita a continuación:

Registro digital: 2024957

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Undécima Época

Materias(s): Constitucional, Administrativa

Tesis: XVI.1o.A.6 A (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 15, Julio de 2022, Tomo V, página 4515

Tipo: Aislada

IMPUESTO PREDIAL. EL ARTÍCULO 4, FRACCIÓN I, DE LA LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020, QUE ESTABLECE EL SISTEMA DE TARIFAS PROGRESIVAS PARA DETERMINAR SU PAGO RESPECTO DE INMUEBLES URBANOS CON EDIFICACIONES, AL NO DISPONER QUE SE APLICARÁ AL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR, VIOLA LOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD.

Hechos: La quejosa argumentó en el recurso de revisión que el artículo 4, fracción I, de la Ley de Ingresos para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2020, viola los principios tributarios de proporcionalidad y equidad, porque el aumento de la tasa no es proporcional con el aumento del valor fiscal, toda vez que del rango 1 al 3 aquella aumenta en una proporción veinte centésimas por cada ciento cincuenta mil pesos, pero a partir del rango 4 aumenta las mismas veinte centésimas por cada doscientos mil pesos, lo que propicia que propietarios o poseedores de inmuebles de mayor valor paguen un impuesto predial cualitativamente menor.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito establece que la fracción I del artículo 4 de la ley citada, que establece el sistema de tarifas progresivas para determinar el impuesto predial de inmuebles urbanos con edificaciones, viola los principios tributarios de proporcionalidad y equidad, al no disponer que se aplicará al excedente del límite inferior.

Justificación: Lo anterior, porque si para analizar la progresividad de la tarifa del impuesto es necesario atender al propio mecanismo que la contiene, ello implica que el creador de la norma desarrolle de manera suficientemente clara ese elemento cuantitativo de la contribución, indicando expresamente los distintos rangos o parámetros de la base gravable definidos entre un límite mínimo y uno máximo, así como la cuota fija aplicable a cada uno de ellos y la tasa aplicable sobre el excedente del límite inferior, al ser la concurrencia de esos elementos lo que permite cuantificar el gravamen en atención a la verdadera capacidad contributiva del causante. En ese sentido, el artículo citado no satisface los principios tributarios de proporcionalidad y equidad, porque no permite cuantificar el gravamen en atención a la verdadera capacidad contributiva del causante, al no preverse expresamente como parte de su mecánica que la tarifa se aplicará al porcentaje excedente del límite inferior de cada rango, lo que genera que el causante no tenga la certeza de cómo se liquidará la contribución. En consecuencia, es inconstitucional la fracción I del artículo 4 de la Ley de Ingresos para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2020, porque el aumento de la tasa no es proporcional con el aumento del valor fiscal, lo que propicia que propietarios o poseedores de inmuebles de mayor valor paguen un impuesto predial cualitativamente menor, pues la progresividad de la tarifa del impuesto predial (como criterio constitucional de proporcionalidad y equidad tributarias) se asegura mediante la aplicación de todos los elementos que conforman su mecánica, como son los distintos rangos o parámetros de la base gravable definidos entre un límite mínimo y uno máximo, la cuota fija aplicable a cada uno de ellos y la tasa aplicable sobre el excedente del límite inferior.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 61/2021. 24 de junio de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Ariel Alberto Rojas Caballero. Secretaria: Ma. del Carmen Zúñiga Cleto.

Esta tesis se publicó el viernes 08 de julio de 2022 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Por lo anteriormente expuesto, solicito a su Señoría se otorgue el amparo y protección de la justicia de la unión a esta parte quejosa, para que se deje sin efecto la aplicación del artículo 4 cuatro, fracción II segunda de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés, y por lo tanto, al no aplicar un elemento del tributo, entonces se declare que el efecto del amparo es que la parte quejosa no tribute en este ejercicio fiscal de 2023 dos mil veintitrés para efectos del impuesto predial por las cuentas prediales referidas en esta demanda de amparo y, en atención de lo anterior, ordene que la ejecutora devuelva las cantidades pagadas, debidamente actualizadas y con intereses.

PRUEBAS

1.- PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada de la escritura pública número **16,024**, de fecha 15 quince de abril de 1999 mil novecientos noventa y nueve, otorgada ante la fe del Notario Público número 100 cien, en la ciudad de León, Guanajuato, Lic. Jorge Arturo Zepeda Orozco, que contiene la constitución de la sociedad que represento.

2.- PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en copia certificada de la escritura pública número **78,155**, de fecha 23 veintitrés de enero de 2020 dos mil veinte, elaborada ante la fe del Notario Público número 82 ochenta y dos Lic. Enrique Duran Llamas que contiene la modificación a los estatutos de la sociedad, y mi nombramiento como Consejero Propietario Presidente y representante común del Consejo de Administración, con poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, según se desprende del punto quinto, numerales 2 y 3, así como el numeral 3 de resoluciones de ese mismo punto, en relación con lo dispuesto por la cláusula décimo segunda de los nuevos estatutos sociales de la sociedad que represento.

3.- PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICAS consistentes en las copias certificadas de los recibos oficiales de pago de impuesto predial números LP3372, LP3377, LP 3369, LP3361, LP3362, LP3353, LP3352, LP3351, LP3379, LP3380, LP3374, LP3375, LP3376, LP3373, LP3371, LP3370, LP3368, LP3367, LP3366, LP3365, LP3364, LP3363, LP3360, LP3359, LP3358, LP3357, LP3356, LP3355 y LP3354, todos emitidos por la Tesorería Municipal y de Finanzas del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, respecto a las cuentas prediales las cuentas prediales 13P004425001, 13P007141001, 13P004032001, 13P003123001, 13P003128001, 13P002562001, 13P002557001, 13P002561001, 13P007164001, 13P007165001, 13P005076001, 13P005121001, 13P007138001, 13P004990001, 13P004185001, 13P004128001, 13P003616001, 13P003409001, 13P003465001, 13P003404001, 13P003367001, 13P003323001, 13P003103001, 13P002834002, 13P002665001, 13P002639001, 13P002632001, 13P002631001 y 13P002811002, respectivamente, todos fechados el día 31 treinta y uno de enero de 2023 dos mil veintitrés.

4.- PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en copia certificada de la escritura pública número **77,236** (Setenta y siete mil doscientos treinta y seis), de fecha 1º primero de noviembre de 2019 dos mil diecinueve, pasada ante la fe del licenciado Enrique Duran Llamas, notario público número 82 ochenta y dos de la Ciudad de León, Estado de Guanajuato de la que se desprende que mi representada es propietaria de los inmuebles correspondientes a las cuentas prediales números 13P007164001 y 13P007165001 relativas a los inmuebles sin edificaciones, ubicados, uno en Polígono 1, Fracción del Predio 6 S/N, ExHacienda Santa Teresa, en el Municipio de Guanajuato, Guanajuato y el otro en Polígono 2, Fracción del Predio 6 S/N, ExHacienda Santa Teresa, en el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, respectivamente, la cual se agregará al expediente antes de que tenga verificativo la audiencia constitucional.

5.- LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, en todo lo que favorezca a las quejas.

6.- LA PRESUNCIONES LEGAL Y HUMANA en todo lo que favorezca a las quejas.

Se agregan 5 cinco copias de la presente demanda y sus anexos para el traslado a las partes.

Nos reservamos el derecho de ofrecer pruebas adicionales las que se aportaran en el momento procesal oportuno, antes de que se lleve a cabo la audiencia constitucional del juicio, a efecto de que sean valoradas en la misma.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, solicito a Usted C. Juez de Distrito:

PRIMERO.- Tenerme por presente en los términos de este escrito, solicitando en nombre de mi representada **EL AMPARO Y PROTECCIÓN DE LA JUSTICIA FEDERAL** en contra de los actos y de las autoridades que he dejado señaladas.

SEGUNDO.- Admitir esta demanda de garantías en los términos solicitados.

TERCERO.- Con las copias que de la presente se acompañan dar al C. Agente del Ministerio Público Federal de la Adscripción la intervención que le compete.

CUARTO.- Sírvase tener por exhibidos los documentos que acompañan a la presente demanda de garantías.

QUINTO.- Solicitar de las autoridades responsables el informe justificado, en los términos de ley, previniéndola en términos del artículo 117 ciento diecisiete de la Ley de Amparo, que deberá acompañar conjuntamente a su informe justificado copia certificada íntegra y legible del expediente del que emana el acto reclamado.

SEXTO.- Se señale día y hora para que tenga verificativo la audiencia constitucional.

SÉPTIMO.- En su oportunidad dictar la sentencia definitiva en la que se conceda al quejoso **EL AMPARO Y PROTECCIÓN DE LA JUSTICIA FEDERAL**.

PROTESTO LO NECESARIO.
GUANAJUATO, GUANAJUATO, 17 DE FEBRERO DE 2022.



GUILLERMO ALFONSO REYES REYES,
en representación de la persona moral denominada
"PROMOTORA LEONESA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE



LIC. JORGE ARTURO ZEPEDA OROZCO
NOTARIO PÚBLICO N° 100

LEON, GTO.

=== TOMO CCLIX DUCENTESIMO QUINCUGESIMO NOVENO
= = ESCRITURA NUMERO 16,024 DIECISEIS MIL VEINTICUATRO

En la Ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, a los 15 quince días del mes de Abril de 1999 mil novecientos noventa y nueve, YO, el Licenciado JORGE ARTURO ZEPEDA OROZCO, Titular de la Notaría Pública número 100 CIEN, ubicada en la Avenida Paseo de los Insurgentes número 210 doscientos diez, Edificio "Plaza 500", 7o. Séptimo Piso, Fraccionamiento "Jardines del Moral", de esta ciudad, con adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato: -----

H A G O C O N S T A R: -----

Que comparecen ante mí los señores Ingeniero GUILLERMO ALFONSO REYES REYES, LAURA ELENA HERNANDEZ DE REYES y MARTIN SALAZAR RIZO, quienes me manifiestan su deseo de constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable, que sujetan al tenor del siguiente Antecedente y subsecuentes Cláusula y Estatutos: -----

===== ANTECEDENTE =====

UNICO.- Que la Secretaría de Relaciones Exteriores a través de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, concedió el día 26 veintiséis de Febrero de 1999 mil novecientos noventa y nueve, permiso para constituir la Sociedad Mercantil que se denomina "PROMOTORA LEONESA", con el número 11000962 uno, uno, cero, cero, cero, nueve, seis, dos, Expediente Número 9911000954 nueve, nueve, uno, uno, cero, cero, cero, nueve, cinco, cuatro, folio número 1326 uno, tres, dos, seis. -----

===== CLÁUSULA =====

UNICA.- Los señores Ingeniero GUILLERMO ALFONSO REYES REYES y LAURA ELENA HERNANDEZ DE REYES, constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable, con arreglo a las disposiciones de la Ley General de Sociedad Mercantiles, cuya organización y funcionamiento se regirá conforme a los siguientes: -----

===== ESTATUTOS =====

===== CAPITULO PRIMERO =====

DE LA DENOMINACION, OBJETO, DURACION Y DOMICILIO DE LA SOCIEDAD. -----

ARTICULO PRIMERO.- La sociedad se denominará "PROMOTORA LEONESA", a la que siempre e invariablemente se le agregarán las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable o sus siglas S.A. de C.V. -----



COTEJADO

- ARTICULO SEGUNDO.- La Sociedad tiene como objeto social:-
- a).- Promoción, planeación, construcción, ejecución, dirección y administración por cuenta propia o de terceros, de toda clase de obras de ingeniería y arquitectura, de manera enunciativa, mas no limitativa, urbanización de toda clase de terrenos, construcción de fraccionamientos, desarrollos de conjuntos habitacionales, condominios, caminos, puentes, obras hidraulicas, así como pavimentación, cimentaciones, estructuraciones, implantaciones, pavimentaciones, reparación y mantenimiento de los mismos.
- b).- Compra, venta, fabricación, transformación, comisión, representación, consignación, mediación, distribución, importación y exportación de toda clase de materiales y equipo para la industria de la construcción.
- c).- Realización, por cuenta propia o de terceros, de toda clase de trabajos topográficos y elaboración de avalúos.
- d).- La compra, venta, comisión, representación, mediación, consignación, arrendamiento y subarrendamiento, dar o recibir en comodato o usufructo, toda clase de bienes muebles o inmuebles, derechos reales o personales, y en especial maquinaria, equipo industrial, de carga, de reparto, de oficina y en general todos aquéllos que se hagan necesarios para la realización de los fines antes descritos.
- e).- Actuar como representante, comisionista o agente de terceros, ya sean personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.
- f).- Otorgar avales, fianzas y en general garantizar toda clase de obligaciones de terceras personas, ya sean físicas o morales en las que tenga o no interés la sociedad estén o no dichas obligaciones relacionadas con el objeto de la sociedad y por lo tanto, otorgar o suscribir títulos de crédito, contratos y demás documentos que fueren necesarios para el otorgamiento de dichas garantías.
- g).- Adquisición de acciones o participaciones de otras sociedades o empresas.
- h).- La obtención, adquisición, utilización y enajenación, por cualquier título de patentes, marcas o



NOTARIA
1962
C.F.



===== 2 =====
 nombres comerciales, o derechos sobre ellos, en México en el Extranjero, que se relacionen con los objetos anteriores.

i).- Ejecutar y promover toda clase de gestiones de carácter administrativo, judiciales, mercantiles y civiles que tengan relación con el objeto social antes mencionado.

j).- Todos los actos conexos relacionados con los fines anteriormente descritos.

ARTICULO TERCERO.- La duración de la sociedad será de 99 noventa y nueve años, que se computarán por años naturales, siendo su primer ejercicio social, irregular el cual empezará a contarse a partir de la fecha de la presente escritura al día último del año en curso, y los sucesivos del primero de Enero al treinta y uno de Diciembre de cada año.

ARTICULO CUARTO.- El domicilio social de la sociedad, es esta ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana, sin perjuicio de establecer sucursales o agencias en cualquier otro lugar del territorio nacional.

===== CAPITULO SEGUNDO =====
DEL CAPITAL Y DE LAS ACCIONES.

ARTICULO QUINTO.- El capital social de la sociedad será variable, con un mínimo fijo de \$50,000.00 cincuenta mil Pesos, Moneda Nacional, sin derecho a retiro, y variable ilimitado.

El capital Social estará representado por 50 cincuenta acciones nominativas, ordinarias, con valor nominal de \$1,000.00 un mil Pesos, Moneda Nacional cada una de ellas, las cuales conferirán a sus titulares iguales derechos y obligaciones.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se fijarán los aumentos y reducciones del Capital Fijo mínimo; en Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias de Accionistas, se fijarán los aumentos o reducciones del Capital Variable; y en su caso, la forma y términos en que deban hacerse las correspondientes emisiones de acciones.

Las acciones emitidas y no suscritas o los certificados provisionales, en su caso, se conservarán en poder de la sociedad para entregarse a medida que vaya realizándose la suscripción.

COTEJADO

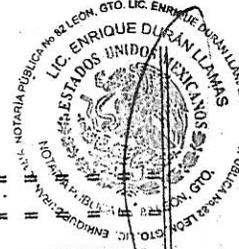
ARTICULO SEXTO.- Los títulos de las acciones y los certificados provisionales, podrán amparar una o varias de ellas, debiendo expresar los requisitos que señala el artículo 125 ciento veinticinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y de manera especial se les insertará el texto del Artículo Séptimo de estos Estatutos, los que deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, o en su caso, por el Administrador Unico. La sociedad llevará un Libro de Registro de Acciones, que deberá contener los requisitos que señala el artículo 128 ciento veintiocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y sólo se considerarán como dueños de las acciones a quienes aparezcan inscritos como tales en dicho registro; la transferencia de las acciones sólo podrá hacerse con la autorización del Consejo de Administración en los términos del artículo 130 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, o del Administrador Unico en su caso; en el supuesto de que el Consejo o el Administrador Unico nieguen la autorización, será la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas la que lo determine. Autorizada la transferencia, en caso de venta, los accionistas tendrán el derecho de preferencia sobre cualquier otro comprador, y para tal efecto, el accionista que quiera enajenar a extraños sus acciones, deberá notificarlo a los demás, por medio de Notario Público, judicialmente, o por escrito entregado personalmente con acuse de recibo; en todos los casos deberá señalarse los términos y condiciones de la enajenación, para que dentro de los 15 quince días naturales siguientes hagan uso del derecho de preferencia.

Si algún accionista hace uso de ese derecho, el enajenante está obligado a consumar la enajenación a su favor, conforme a las bases concertadas.

El derecho de preferencia se pierde por el solo transcurso de los 15 quince días, si no se ejercita en ese plazo.

No requerirá autorización del Consejo de Administración o del Administrador Unico, la transferencia de las acciones por medio de sucesión, donación, venta o permuta a su cónyuge o a sus parientes ascendientes o descendientes, sin límite de grado.

NOTARIA PU.
C. F.
1962/21



===== 3 =====
===== CAPITULO TERCERO=====

DE LA CLAUSULA DE EXTRANJERIA.

ARTICULO SEPTIMO.- LA SOCIEDAD ES MEXICANA, por lo tanto no admitirá directa ni indirectamente como socios o accionistas a inversionistas extranjeros y sociedades sin "cláusula de exclusión de extranjeros", ni tampoco reconocerá en absoluto derechos de socios o accionistas a los mismos inversionistas y sociedades". -

===== -CAPITULO CUARTO=====

DE LOS ORGANOS SOCIALES Y DE LAS ASAMBLEAS.

ARTICULO OCTAVO.- La sociedad tendrá los siguientes órganos sociales: -----

- I.- Asamblea General de Accionistas; -----
- II.- Consejo de Administración o Administrador Unico, y; -----
- III.- Comisario. -----

ARTICULO NOVENO.- La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad; podrá acordar y ratificar todos los actos y operaciones de ésta y de los administradores; sus resoluciones tomadas en forma legal obligarán a todos, incluso a los ausentes y disidentes y serán cumplidas y ejecutadas por la persona o personas que ellos mismos designen, y a falta de designación, por el Administrador Unico o por el Presidente del Consejo de Administración. -----

ARTICULO DECIMO.- Las Asambleas Generales de Accionistas serán Ordinarias y Extraordinarias; unas y otras se reunirán en el domicilio social y sin este requisito serán nulas, salvo caso fortuito o de fuerza mayor, o por acuerdo unánime de los accionistas. -----

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- Serán Asambleas Ordinarias las que se reúnan para tratar cualquier asunto que no sea de los enumerados en el artículo 182 ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y deberán reunirse por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses que sigan a la clausura del ejercicio social y se ocuparán, además de los asuntos incluidos en el Orden del Día, de los previstos en el artículo 181 ciento ochenta y uno de la Ley citada. -----

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- Serán Asambleas Extraordinarias las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos enumerados en el artículo 182 ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

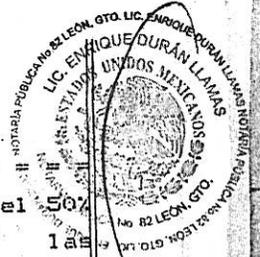
COTEJADO

ARTICULO DECIMO TERCERO.- La convocatoria para las Asambleas podrá hacerla el Presidente o el Secretario del Consejo de Administración, o el Comisario, en su caso el Administrador Unico, o cuando así lo soliciten los accionistas que representen el 25% veinticinco por ciento de las acciones, o la autoridad judicial del domicilio de la sociedad en los supuestos previstos por la Ley; la convocatoria se hará por medio de la publicación de un aviso, en uno de los diarios de mayor circulación editados y distribuidos en la ciudad del domicilio social de la sociedad, debiendo aparecer publicado con 7 siete días naturales de anticipación a la fecha señalada para la Asamblea; el aviso deberá contener el Orden del Día al que se sujetará tal Asamblea, y será firmada por quien convoca. Se podrá celebrar validamente una Asamblea de Accionistas sin la publicación de la convocatoria respectiva, si asisten a ella la totalidad de los propietarios de las acciones, o sus apoderados, y si aprueban por unanimidad el Orden del Día que se proponga. En el caso de que alguno de los Accionistas cambie su domicilio, lo deberá comunicar al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración, o en su caso, al Administrador Unico, lo que hará por escrito, en un término que no exceda de 15 quince días naturales. En caso de no hacerlo, se le tendrá por notificado con la convocatoria que se haga en el periódico en los términos del párrafo anterior.

ARTICULO DECIMO CUARTO.- Para que una Asamblea General Ordinaria pueda celebrarse validamente en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado por lo menos la mitad del capital social, y sus resoluciones sólo serán válidas cuando se tomen por mayoría de los votos presentes. Para que la Asamblea General Extraordinaria pueda celebrarse validamente en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, las dos terceras partes del capital social, y sus resoluciones sólo serán válidas por el voto de las acciones que representen, al menos la mitad del capital social.

ARTICULO DECIMO QUINTO.- Si la Asamblea no puede celebrarse el día señalado, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia; contendrá el mismo Orden del Día que la primer





===== 4 =====
convocatoria; deberá estar representado, al menos, el 50%
cincuenta por ciento del capital social, y; las
resoluciones se tomarán por mayoría. -----

Tratándose de Asambleas Extraordinarias, las decisiones
se tomarán siempre por el voto afirmativo de los
accionistas que representen, por lo menos, la mitad del
capital social. -----

ARTICULO DECIMO SEXTO.- La Asamblea General será
presidida por el Presidente del Consejo de
Administración, en su caso, por el Administrador Unico, a
falta de ellos, por quien fuere designado por los
accionistas presentes. -----

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- Para que los accionistas tengan
derecho de asistir a las Asambleas Generales, bastará
que aparezcan inscritos como tales en el Libro de
registro de Acciones. -----

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- Los accionistas pueden asistir
a las Asambleas personalmente o por medio de apoderados
con el único requisito de que el mandato respectivo se
otorgue por escrito, no pudiendo ser mandatarios los
Administradores ni los Comisarios de la sociedad. -----

ARTICULO DECIMO NOVENO.- Las resoluciones tomadas fuera
de Asamblea, por unanimidad de los accionistas que
representen la totalidad de las acciones con derecho a
voto o de la categoría especial de acciones de que se
trate, en su caso, tendrán, para todos los efectos
legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas
reunidos en asamblea general o especial, respectivamente,
siempre que se confirmen por escrito, y podrán celebrarse
en cualquier lugar del territorio nacional o del
extranjero. -----

ARTICULO VIGESIMO.- Para lo no previsto en este
Capítulo, los socios se someten a lo que en este sentido
dispone la Sección Sexta del Capítulo V Quinto de la Ley
General de Sociedades Mercantiles. -----

===== CAPITULO QUINTO =====
DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD. -----

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- La Administración de la
sociedad estará a cargo de uno o varios mandatarios
temporales y revocables, los que podrán o no ser
accionistas y cuyo número será fijado por la Asamblea
General que los designe; cuando los Administradores

COTEJADO



No. 2
1005
1006
1007
1008
1009
1010

sean dos o más, constituirán el Consejo de Administración.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- El Administrador Unico o el Consejo de Administración y Comisarios serán nombrados en Asamblea General de Accionistas, por mayoría de votos de los accionistas presentes en la misma, en el concepto de que cuando los consejeros sean tres o más, la minoría que represente un 25% veinticinco por ciento del Capital Social tendrá el derecho de nombrar un consejero propietario y un suplente, los que se agregarán al número de los designados por la mayoría.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- Si la sociedad es administrada por un Consejo de Administración, éste estará constituido por un Presidente y un Secretario, y por el número de Vocales que acuerde la Asamblea, pudiendo designar también un Tesorero.

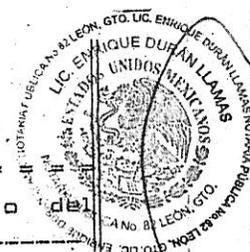
ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- El Administrador Unico o los miembros del Consejo de Administración y el Comisario o los Comisarios, durarán en sus funciones mientras no se hagan nuevos nombramientos y los electos tomen posesión de sus cargos.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- A las Sesiones del Consejo de Administración serán convocadas por su Presidente o Secretario, lo que deberán hacer por escrito con acuse de recibo en el domicilio del Consejero, con 3 tres días hábiles de anticipación; la convocatoria contendrá el Orden del Día y la firma de quien la haga. Para que los acuerdos del Consejo de Administración sean válidos, deberán asistir a la Sesión, por lo menos, la mitad de sus miembros, y sus resoluciones sean tomadas por la mayoría de los presentes. En caso de empate, el Presidente del Consejo decidirá con voto de calidad. Las reuniones del Consejo estarán presididas por su Presidente, fungirá como Secretario el mismo del Consejo, y a falta de éstos, por las personas que el mismo Consejo designe.

De cada Sesión el Secretario levantará un acta, la que será firmada por él y por el Presidente.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- Las resoluciones tomadas fuera de Sesión de Consejo, por unanimidad de sus miembros tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en Sesión de Consejo siempre que se confirmen por escrito, y podrán celebrarse

ESTADO
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE FINANZAS



===== 5 =====
en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- El Consejo de Administración gozará de las facultades que a continuación se mencionan, las que serán ejercidas a través de su Presidente y Secretario en la forma y términos que determine la Asamblea General de Accionistas, en su caso, el Administrador Unico gozará de todas las facultades sin limitación alguna:

- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS. -----
- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION. -----
- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO. -----

Las anteriores facultades se entienden conferidas en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2054 dos mil sesenta y cuatro del Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato, sus correlativos el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente para el Distrito Federal, y de los Códigos Civiles de todas las Entidades Federativas de la República en donde se ejerza el presente mandato, y se entienden conferidos con todas las facultades generales y especiales que conforme a la Ley requieran cláusula especial, sin limitación alguna.

Enunciativa, mas no limitativamente, queda facultado: -

- a).- Para iniciar, continuar, transigir, contestar o desistirse en cualquier clase de Juicio, trámite o diligencias, ya sean judiciales, administrativas, laborales o fiscales, en donde la Sociedad tenga o pueda llegar a tener el carácter de actora, demandada, quejosa, ofendida, tercer perjudicada o cualquier otro carácter; en donde la sociedad tenga o pueda llegar a tener algún interés, ya sea directo o indirecto. -----
- b).- Para que en los juicios, trámites o diligencias, en que intervenga, ejercite toda clase de acciones, oponga excepciones, reconvenga, duplique y replique, ofrezca y desahogue toda clase de pruebas permitidas por la Ley, incluyendo el Juicio de Amparo; recuse Jueces, Magistrados o Secretarios, articule y absuelva posiciones, conceda quitas y esperas, transija, convenga, someta a arbitrios los negocios sociales, para recibir y hacer pagos, hacer posturas, pujas y mejoras, pedir y tomar posesión de bienes muebles o inmuebles. -----

COTEJADO



c).- Para presentar denuncias y querrelas penales en los casos en que resulte ofendida la Sociedad mandante, aún en casos concretos y especiales a que hace mención el artículo 112 ciento doce del Código de Procedimientos Penales vigente en el Estado de Guanajuato, sus correlativos, de los Códigos de Procedimientos Penales tanto del Distrito Federal como de todas las Entidades Federativas en los Estados Unidos Mexicanos, en donde se ejerza el presente mandato, pudiendo en todos los casos coadyuvar con el Ministerio Público, y en su caso otorgar el perdón correspondiente. -----

d).- Suscribir, aceptar, girar, endosar o transmitir cualquier título de crédito o documento que importe una obligación o derecho en favor o en contra de la Sociedad en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, lo que podrá hacer con cualquier carácter, incluso el de Aval. -----

e).- Otorgar avales, fianzas y en general garantizar toda clase de obligaciones de terceras personas, ya sean físicas o morales en las que tenga o no interés la Sociedad, estén o no dichas obligaciones relacionadas con el objeto de la Sociedad, y por lo tanto otorgar suscribir títulos de crédito, contratos y demás documentos que fueren necesarios para el otorgamiento de dichas garantías. -----

f).- Celebrar con toda clase de Instituciones Sociedades de Crédito de cualquier naturaleza que éstas sean y que sirvan para el mejor funcionamiento social operaciones de descuento, así como todo tipo de operaciones bancarias o financieras, ya sean activas pasivas lo que podrá hacer en la forma que mejor estime sin limitación alguna. -----

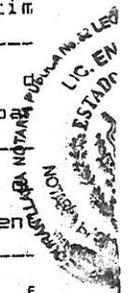
g).- Celebrar toda clase de convenios y contratos de cualquier naturaleza que éstos sean y que sirvan para cumplir adecuadamente con el objeto social. -----

h).- Para adquirir bienes de cualquier naturaleza que éstos sean y que sirvan para el mejor funcionamiento social. -----

i).- Para designar Gerentes Generales y Especiales, e en su caso removerlos y asignar sus sueldos. -----

j).- Para contratar empleados y, en su caso, despedirlos así como para asignar los empleos y sus sueldos. -----

k).- Para vender, gravar, donar e hipotecar los bienes





===== 6 =====
de la Sociedad, lo que podrá hacer en la forma
términos que libremente escoja y señale, sin limitación
alguna.

1).- Para conferir o delegar las anteriores facultades a
una o más personas y, en su caso, revocarlas o
limitarlas, conservando el mandante el ejercicio de las
mismas.

En general tendrá facultades para representarla en la
forma más amplia y eficiente que en el caso proceda sin
limitación alguna, ante cualquier persona física o moral,
ante autoridades, ya sean judiciales, administrativas,
laborales o fiscales, pudiendo ser federales, estatales
o municipales, de cualquier Entidad Federativa o del
Distrito Federal.

===== CAPITULO SEXTO =====

DEL GERENTE.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- La Asamblea General de
Accionistas, el Consejo de Administración o el
Administrador Unico, en su caso, podrán nombrar uno o
varios gerentes generales o especiales, sean o no
accionistas; gozarán de las facultades que expresamente
les sean conferidas en los términos del artículo 146
ciento cuarenta y seis de la Ley General de Sociedades
Mercantiles, y; sus nombramientos podrán ser revocables
en cualquier tiempo por los mismos órganos sociales
mencionados.

===== CAPITULO SEPTIMO =====

DE LA VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- La Asamblea General
Ordinaria de Accionistas designará un Comisario
propietario y un suplente, los que podrán o no ser
accionistas, cuya función será la vigilancia de la
sociedad en los términos del artículo 166 ciento sesenta
y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

===== CAPITULO OCTAVO =====

DEL BALANCE, DISTRIBUCION DE UTILIDADES Y CONSTITUCION

DEL FONDO DE RESERVA.

ARTICULO TRIGESIMO.- El Consejo de Administración, o en
su caso el Administrador Unico, practicarán anualmente un
informe que incluya los Estados Financieros de la
sociedad el cual deberá de quedar concluido dentro de los
cuatro meses siguientes a la clausura de cada ejercicio



COTEJADO

social.

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- Las utilidades que arroje el Balance aprobado por la Asamblea, serán distribuidas de la manera siguiente:

a).- Se separará un 5% cinco por ciento para la constitución del Fondo de la Reserva Legal, hasta que alcance un valor por lo menos igual a la quinta parte del Capital Social y de la misma manera será reconstituido cuando disminuya por cualquier motivo.

b).- Se separarán los fondos que determine la Asamblea, y el remanente será distribuido entre los socios en proporción al número de acciones suscritas y pagadas.

===== CAPITULO NOVENO =====

DE LA DISOLUCION.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.- La sociedad se disolverá por cualquiera de las causas previstas en el artículo 22 doscientos veintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

===== CAPITULO DECIMO =====

DE LA LIQUIDACION.

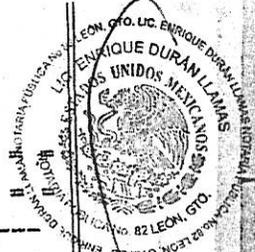
ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- Una vez que la sociedad disuelva por cualquiera de las causas a que se ha mención en la cláusula anterior, y que no sea la quiebra, se pondrá en liquidación y para ese efecto Asamblea designará uno o más liquidadores y otros tantos suplentes, los que tendrán los derechos y obligaciones que hace mención el Capítulo XI décimo primero de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Mientras dure la liquidación los comisarios desempeñarán, con respecto a los liquidadores, las mismas funciones que cumplen respecto a los administradores de la sociedad durante el ejercicio normal de ésta.

===== CAPITULO DECIMO PRIMERO =====

GENERALES.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.- Los administradores Comisario de la sociedad, si así lo estima conveniente, la Asamblea General de Accionistas, deberán antes de iniciar su ejercicio garantizar sus manejos sociales en la forma y por la cantidad que la misma determine, y se reintegrará una vez que concluyan sus funciones sociales y se apruebe el rendimiento de cuentas formulen.





===== 7 =====
===== CLAUSULAS TRANSITORIAS =====

Los accionistas por unanimidad acuerdan: -----

PRIMERA.- Que la reunión que celebran para la firma de la presente escritura sea considerada como la primera Asamblea General de Accionistas. -----

SEGUNDA.- Que el capital social inicial FIJO sin derecho a retiro sea el de \$50,000.00 cincuenta mil Pesos, Moneda Nacional, dividido en 50 cincuenta acciones nominativas y ordinarias con valor nominal de \$1,000.00 un mil Pesos, Moneda Nacional, cada una de ellas, suscrito y pagado en la forma siguiente: -----

ACCIONISTAS-----	ACCIONES-----	CAPITAL-----
SR. ING. GUILLERMO ALFONSO REYES -----		
REYES-----	45-----	\$45,000.00
SRA. LAURA ELENA HERNANDEZ DE REYES-----	5-----	" 5,000.00
TOTAL:-----	50-----	\$ 50,000.00

La totalidad de las aportaciones lo son en efectivo, por lo que las acciones se encuentran liberadas. -----

TERCERA.- Que la Sociedad sea administrada por un Administrador Unico y designa para ocupar tal cargo al señor Ingeniero GUILLERMO ALFONSO REYES REYES, quien en el ejercicio de sus funciones gozará de todas las facultades establecidas en el Artículo Vigésimo Séptimo de los Estatutos Sociales, sin limitación alguna -----

CUARTA.- El Administrador Unico designado permanecerá en su cargo por tiempo indefinido, hasta que la Asamblea designe un nuevo Organo de Administración. -----

QUINTA.- Se designa como Comisario al señor MARTIN SALAZAR RIZO. -----

SEXTA.- El Administrador Unico hace constar que las aportaciones de los accionistas, efectuadas en la proporción mencionada, han ingresado a la caja, por lo que forman parte del patrimonio social. -----

SEPTIMA.- Se exime de caucionar sus manejos al Administrador Unico y al Comisario. -----

-----**ACEPTACION Y PROTESTA DE CARGOS**-----
El Administrador Unico y el Comisario, aceptan y protestan el fiel cumplimiento del cargo conferido, por lo que quedan discernidos en el mismo. -----

===== CERTIFICACION =====

YO EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO: -----

COTEJADO

1.- La certeza del acto.
2.- Tener a la vista el permiso concedido por Secretaría de Relaciones Exteriores, el cual agr al Apéndice de esta escritura, y una copia certific del mismo al Primer Testimonio que con este motivo expide.

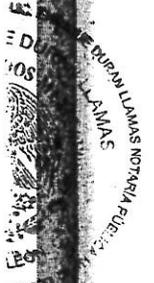
3.- Que los comparecientes son de mi perso conocimiento, a quienes conceptúo con capacidad plena para otorgar lo anterior, sin que nada en contra me conste.

4.- Que los comparecientes manifiestan por sus gener ser: Mexicanos, mayores de edad, originarios y vecino esta ciudad, el señor Ingeniero GUILLERMO ALFONSO R REYES, casado, con domicilio en Pedro Moreno número novecientos cuatro, Zona Centro, de profesión y ocupa Ingeniero Civil; la señora LAURA ELENA HERNANDEZ REYES, casada, con domicilio en calle Chopin número doscientos nueve, letra "A", Colonia León Modelo dedicada a las labores del hogar, y; el señor M SALAZAR RIZO, con domicilio en calle Navía número ciento dieciséis, Colonia Agua Azul, de ocup Empleado.

5.- Que manifiestan los señores Ingeniero GUIL ALFONSO REYES REYES y MARTIN SALAZAR RIZO, encontrar corriente en el cumplimiento de sus obligac fiscales, lo que no hizo la señora LAURA ELENA HERN DE REYES, por manifestar no ser causante.

6.- Que lei el presente instrumento a los comparec enterándolos de su valor, fuerza, alcance legal necesidad de su registro, lo que aprobaron, ratific firmaron ante MI.- DOY FE.

En este acto se utilizaron los folios del 12889, 12890, 12891, 12892, 12893, 12894, 12895, 12896, 12897, 12898, 12899, 12900, 12901, 12902, 12903, 12904, 12905, 12906, 12907, 12908, 12909, 12910, 12911, 12912, 12913, 12914, 12915, 12916, 12917, 12918, 12919, 12920, 12921, 12922, 12923, 12924, 12925, 12926, 12927, 12928, 12929, 12930, 12931, 12932, 12933, 12934, 12935, 12936, 12937, 12938, 12939, 12940, 12941, 12942, 12943, 12944, 12945, 12946, 12947, 12948, 12949, 12950, 12951, 12952, 12953, 12954, 12955, 12956, 12957, 12958, 12959, 12960, 12961, 12962, 12963, 12964, 12965, 12966, 12967, 12968, 12969, 12970, 12971, 12972, 12973, 12974, 12975, 12976, 12977, 12978, 12979, 12980, 12981, 12982, 12983, 12984, 12985, 12986, 12987, 12988, 12989, 12990, 12991, 12992, 12993, 12994, 12995, 12996, 12997, 12998, 12999, 13000, 13001, 13002, 13003, 13004, 13005, 13006, 13007, 13008, 13009, 13010, 13011, 13012, 13013, 13014, 13015, 13016, 13017, 13018, 13019, 13020, 13021, 13022, 13023, 13024, 13025, 13026, 13027, 13028, 13029, 13030, 13031, 13032, 13033, 13034, 13035, 13036, 13037, 13038, 13039, 13040, 13041, 13042, 13043, 13044, 13045, 13046, 13047, 13048, 13049, 13050, 13051, 13052, 13053, 13054, 13055, 13056, 13057, 13058, 13059, 13060, 13061, 13062, 13063, 13064, 13065, 13066, 13067, 13068, 13069, 13070, 13071, 13072, 13073, 13074, 13075, 13076, 13077, 13078, 13079, 13080, 13081, 13082, 13083, 13084, 13085, 13086, 13087, 13088, 13089, 13090, 13091, 13092, 13093, 13094, 13095, 13096, 13097, 13098, 13099, 13100, 13101, 13102, 13103, 13104, 13105, 13106, 13107, 13108, 13109, 13110, 13111, 13112, 13113, 13114, 13115, 13116, 13117, 13118, 13119, 13120, 13121, 13122, 13123, 13124, 13125, 13126, 13127, 13128, 13129, 13130, 13131, 13132, 13133, 13134, 13135, 13136, 13137, 13138, 13139, 13140, 13141, 13142, 13143, 13144, 13145, 13146, 13147, 13148, 13149, 13150, 13151, 13152, 13153, 13154, 13155, 13156, 13157, 13158, 13159, 13160, 13161, 13162, 13163, 13164, 13165, 13166, 13167, 13168, 13169, 13170, 13171, 13172, 13173, 13174, 13175, 13176, 13177, 13178, 13179, 13180, 13181, 13182, 13183, 13184, 13185, 13186, 13187, 13188, 13189, 13190, 13191, 13192, 13193, 13194, 13195, 13196, 13197, 13198, 13199, 13200, 13201, 13202, 13203, 13204, 13205, 13206, 13207, 13208, 13209, 13210, 13211, 13212, 13213, 13214, 13215, 13216, 13217, 13218, 13219, 13220, 13221, 13222, 13223, 13224, 13225, 13226, 13227, 13228, 13229, 13230, 13231, 13232, 13233, 13234, 13235, 13236, 13237, 13238, 13239, 13240, 13241, 13242, 13243, 13244, 13245, 13246, 13247, 13248, 13249, 13250, 13251, 13252, 13253, 13254, 13255, 13256, 13257, 13258, 13259, 13260, 13261, 13262, 13263, 13264, 13265, 13266, 13267, 13268, 13269, 13270, 13271, 13272, 13273, 13274, 13275, 13276, 13277, 13278, 13279, 13280, 13281, 13282, 13283, 13284, 13285, 13286, 13287, 13288, 13289, 13290, 13291, 13292, 13293, 13294, 13295, 13296, 13297, 13298, 13299, 13300, 13301, 13302, 13303, 13304, 13305, 13306, 13307, 13308, 13309, 13310, 13311, 13312, 13313, 13314, 13315, 13316, 13317, 13318, 13319, 13320, 13321, 13322, 13323, 13324, 13325, 13326, 13327, 13328, 13329, 13330, 13331, 13332, 13333, 13334, 13335, 13336, 13337, 13338, 13339, 13340, 13341, 13342, 13343, 13344, 13345, 13346, 13347, 13348, 13349, 13350, 13351, 13352, 13353, 13354, 13355, 13356, 13357, 13358, 13359, 13360, 13361, 13362, 13363, 13364, 13365, 13366, 13367, 13368, 13369, 13370, 13371, 13372, 13373, 13374, 13375, 13376, 13377, 13378, 13379, 13380, 13381, 13382, 13383, 13384, 13385, 13386, 13387, 13388, 13389, 13390, 13391, 13392, 13393, 13394, 13395, 13396, 13397, 13398, 13399, 13400, 13401, 13402, 13403, 13404, 13405, 13406, 13407, 13408, 13409, 13410, 13411, 13412, 13413, 13414, 13415, 13416, 13417, 13418, 13419, 13420, 13421, 13422, 13423, 13424, 13425, 13426, 13427, 13428, 13429, 13430, 13431, 13432, 13433, 13434, 13435, 13436, 13437, 13438, 13439, 13440, 13441, 13442, 13443, 13444, 13445, 13446, 13447, 13448, 13449, 13450, 13451, 13452, 13453, 13454, 13455, 13456, 13457, 13458, 13459, 13460, 13461, 13462, 13463, 13464, 13465, 13466, 13467, 13468, 13469, 13470, 13471, 13472, 13473, 13474, 13475, 13476, 13477, 13478, 13479, 13480, 13481, 13482, 13483, 13484, 13485, 13486, 13487, 13488, 13489, 13490, 13491, 13492, 13493, 13494, 13495, 13496, 13497, 13498, 13499, 13500, 13501, 13502, 13503, 13504, 13505, 13506, 13507, 13508, 13509, 13510, 13511, 13512, 13513, 13514, 13515, 13516, 13517, 13518, 13519, 13520, 13521, 13522, 13523, 13524, 13525, 13526, 13527, 13528, 13529, 13530, 13531, 13532, 13533, 13534, 13535, 13536, 13537, 13538, 13539, 13540, 13541, 13542, 13543, 13544, 13545, 13546, 13547, 13548, 13549, 13550, 13551, 13552, 13553, 13554, 13555, 13556, 13557, 13558, 13559, 13560, 13561, 13562, 13563, 13564, 13565, 13566, 13567, 13568, 13569, 13570, 13571, 13572, 13573, 13574, 13575, 13576, 13577, 13578, 13579, 13580, 13581, 13582, 13583, 13584, 13585, 13586, 13587, 13588, 13589, 13590, 13591, 13592, 13593, 13594, 13595, 13596, 13597, 13598, 13599, 13600, 13601, 13602, 13603, 13604, 13605, 13606, 13607, 13608, 13609, 13610, 13611, 13612, 13613, 13614, 13615, 13616, 13617, 13618, 13619, 13620, 13621, 13622, 13623, 13624, 13625, 13626, 13627, 13628, 13629, 13630, 13631, 13632, 13633, 13634, 13635, 13636, 13637, 13638, 13639, 13640, 13641, 13642, 13643, 13644, 13645, 13646, 13647, 13648, 13649, 13650, 13651, 13652, 13653, 13654, 13655, 13656, 13657, 13658, 13659, 13660, 13661, 13662, 13663, 13664, 13665, 13666, 13667, 13668, 13669, 13670, 13671, 13672, 13673, 13674, 13675, 13676, 13677, 13678, 13679, 13680, 13681, 13682, 13683, 13684, 13685, 13686, 13687, 13688, 13689, 13690, 13691, 13692, 13693, 13694, 13695, 13696, 13697, 13698, 13699, 13700, 13701, 13702, 13703, 13704, 13705, 13706, 13707, 13708, 13709, 13710, 13711, 13712, 13713, 13714, 13715, 13716, 13717, 13718, 13719, 13720, 13721, 13722, 13723, 13724, 13725, 13726, 13727, 13728, 13729, 13730, 13731, 13732, 13733, 13734, 13735, 13736, 13737, 13738, 13739, 13740, 13741, 13742, 13743, 13744, 13745, 13746, 13747, 13748, 13749, 13750, 13751, 13752, 13753, 13754, 13755, 13756, 13757, 13758, 13759, 13760, 13761, 13762, 13763, 13764, 13765, 13766, 13767, 13768, 13769, 13770, 13771, 13772, 13773, 13774, 13775, 13776, 13777, 13778, 13779, 13780, 13781, 13782, 13783, 13784, 13785, 13786, 13787, 13788, 13789, 13790, 13791, 13792, 13793, 13794, 13795, 13796, 13797, 13798, 13799, 13800, 13801, 13802, 13803, 13804, 13805, 13806, 13807, 13808, 13809, 13810, 13811, 13812, 13813, 13814, 13815, 13816, 13817, 13818, 13819, 13820, 13821, 13822, 13823, 13824, 13825, 13826, 13827, 13828, 13829, 13830, 13831, 13832, 13833, 13834, 13835, 13836, 13837, 13838, 13839, 13840, 13841, 13842, 13843, 13844, 13845, 13846, 13847, 13848, 13849, 13850, 13851, 13852, 13853, 13854, 13855, 13856, 13857, 13858, 13859, 13860, 13861, 13862, 13863, 13864, 13865, 13866, 13867, 13868, 13869, 13870, 13871, 13872, 13873, 13874, 13875, 13876, 13877, 13878, 13879, 13880, 13881, 13882, 13883, 13884, 13885, 13886, 13887, 13888, 13889, 13890, 13891, 13892, 13893, 13894, 13895, 13896, 13897, 13898, 13899, 13900, 13901, 13902, 13903, 13904, 13905, 13906, 13907, 13908, 13909, 13910, 13911, 13912, 13913, 13914, 13915, 13916, 13917, 13918, 13919, 13920, 13921, 13922, 13923, 13924, 13925, 13926, 13927, 13928, 13929, 13930, 13931, 13932, 13933, 13934, 13935, 13936, 13937, 13938, 13939, 13940, 13941, 13942, 13943, 13944, 13945, 13946, 13947, 13948, 13949, 13950, 13951, 13952, 13953, 13954, 13955, 13956, 13957, 13958, 13959, 13960, 13961, 13962, 13963, 13964, 13965, 13966, 13967, 13968, 13969, 13970, 13971, 13972, 13973, 13974, 13975, 13976, 13977, 13978, 13979, 13980, 13981, 13982, 13983, 13984, 13985, 13986, 13987, 13988, 13989, 13990, 13991, 13992, 13993, 13994, 13995, 13996, 13997, 13998, 13999, 14000, 14001, 14002, 14003, 14004, 14005, 14006, 14007, 14008, 14009, 14010, 14011, 14012, 14013, 14014, 14015, 14016, 14017, 14018, 14019, 14020, 14021, 14022, 14023, 14024, 14025, 14026, 14027, 14028, 14029, 14030, 14031, 14032, 14033, 14034, 14035, 14036, 14037, 14038, 14039, 14040, 14041, 14042, 14043, 14044, 14045, 14046, 14047, 14048, 14049, 14050, 14051, 14052, 14053, 14054, 14055, 14056, 14057, 14058, 14059, 14060, 14061, 14062, 14063, 14064, 14065, 14066, 14067, 14068, 14069, 14070, 14071, 14072, 14073, 14074, 14075, 14076, 14077, 14078, 14079, 14080, 14081, 14082, 14083, 14084, 14085, 14086, 14087, 14088, 14089, 14090, 14091, 14092, 14093, 14094, 14095, 14096, 14097, 14098, 14099, 14100, 14101, 14102, 14103, 14104, 14105, 14106, 14107, 14108, 14109, 14110, 14111, 14112, 14113, 14114, 14115, 14116, 14117, 14118, 14119, 14120, 14121, 14122, 14123, 14124, 14125, 14126, 14127, 14128, 14129, 14130, 14131, 14132, 14133, 14134, 14135, 14136, 14137, 14138, 14139, 14140, 14141, 14142, 14143, 14144, 14145, 14146, 14147, 14148, 14149, 14150, 14151, 14152, 14153, 14154, 14155, 14156, 14157, 14158, 14159, 14160, 14161, 14162, 14163, 14164, 14165, 14166, 14167, 14168, 14169, 14170, 14171, 14172, 14173, 14174, 14175, 14176, 14177, 14178, 14179, 14180, 14181, 14182, 14183, 14184, 14185, 14186, 14187, 14188, 14189, 14190, 14191, 14192, 14193, 14194, 14195, 14196, 14197, 14198, 14199, 14200, 14201, 14202, 14203, 14204, 14205, 14206, 14207, 14208, 14209, 14210, 14211, 14212, 14213, 14214, 14215, 14216, 14217, 14218, 14219, 14220, 14221, 14222, 14223, 14224, 14225, 14226, 14227, 14228, 14229, 14230, 14231, 14232, 14233, 14234, 14235, 14236, 14237, 14238, 14239, 14240, 14241, 14242, 14243, 14244, 14245, 14246, 14247, 14248, 14249, 14250, 14251, 14252, 14253, 14254, 14255, 14256, 14257, 14258, 14259, 14260, 14261, 14262, 14263, 14264, 14265, 14266, 14267, 14268, 14269, 14270, 14271, 14272, 14273, 14274, 14275, 14276, 14277, 14278, 14279, 14280, 14281, 14282, 14283, 14284, 14285, 14286, 14287, 14288, 14289, 14290, 14291, 14292, 14293, 14294, 14295, 14296, 14297, 14298, 14299, 14300, 14301, 14302, 14303, 14304, 14305, 14306, 14307, 14308, 14309, 14310, 14311, 14312, 14313, 14314, 14315, 14316, 14317, 14318, 14319, 14320, 14321, 14322, 14323, 14324, 14325, 14326, 14327, 14328, 14329, 14330, 14331, 14332, 14333, 14334, 14335, 14336, 14337, 14338, 14339, 14340, 14341, 14342, 14343, 14344, 14345, 14346, 14347, 14348, 14349, 14350, 14351, 14352, 14353, 14354, 14355, 14356, 14357, 14358, 14359, 14360, 14361, 14362, 14363, 14364, 14365, 14366, 14367, 14368, 14369, 14370, 14371, 14372, 14373, 14374, 14375, 14376, 14377, 14378, 14379, 14380, 14381, 14382, 14383, 14384, 14385, 14386, 14387, 14388, 14389, 14390, 14391, 14392, 14393, 14394, 14395, 14396, 14397, 14398, 14399, 14400, 14401, 14402, 14403, 14404, 14405, 14406, 14407, 14408, 14409, 14410, 14411, 14412, 14413, 14414, 14415, 14416, 14417, 14418, 14419, 14420, 14421, 14422, 14423, 14424, 14425, 14426, 14427, 14428, 14429, 14430, 14431, 14432, 14433, 14434, 14435, 14436, 14437, 14438, 14439, 14440, 14441, 14442, 14443, 14444, 14445, 14446, 14447, 14448, 14449, 14450, 14451, 14452, 14453, 14454, 14455, 14456, 14457, 14458, 14459, 14460, 14461, 14462, 14463, 14464, 14465, 14466, 14467, 14468, 14469, 14470, 14471, 14472, 14473, 14474, 14475, 14476, 14477, 14478, 14479, 14480, 14481, 14482, 14483, 14484, 14485, 14486, 14487, 14488, 14489, 14490, 14491, 14492, 14493, 14494, 14495, 14496, 14497, 14498, 14499, 14500, 14501, 14502, 14503, 14504, 14505, 14506, 14507, 14508, 14509, 14510, 14511, 14512, 14513, 14514, 14515, 14516, 14517, 14518, 14519, 14520, 14521, 14522, 14523, 14524, 14525, 14526, 14527, 14528, 14529, 14530, 14531, 14532, 14533, 14534, 14535, 14536, 14537, 14538, 14539, 14540, 14541, 14542, 14543, 14544, 14545, 14546, 14547, 14548, 14549, 14550, 14551, 14552, 14553, 14554, 14555, 14556, 14557, 14558, 14559, 14560, 14561, 14562, 14563, 14564, 14565, 14566, 14567, 14568, 14569, 14570, 14571, 14572, 14573, 14574, 14575, 14576, 14577, 14578, 14579, 1



===== 8 =====
Apéndice en curso bajo el número que le corresponde. - DOY FE.- Firma y sello del suscrito Notario. -----

"ARTICULO DOS MIL SESENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.- Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.- Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de todos los poderes que otorguen."

[Handwritten signature]

COTEJADO

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN EL ORDEN DE SU EXPEDICION, CORREGIDO Y COTEJADO.- VA EN 8 OCHO FOJAS UTILES, SE EXPIDE PARA USO DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "PROMOTORA LEONESA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, EN LA CIUDAD DE LEON, ESTADO DE GUANAJUATO, REPUBLICA MEXICANA, A LOS 24 VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE MAYO DE 1999 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.- DOY FE. -----



LIC. JORGE ARTURO ZEPEDA OROZCO.
TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA
NUMERO 100 CIEN.
ZEOJ-431206-DY7.



CONSTANCIA REGISTRAL

16,024
CCLIX

+++FOLIO MERCANTIL :M20.001721 ASIEN TO DE APERTURA SOCIEDAD DENOMINADA PROMOTORA LEONESA, S.A. DE C.V., CON DURACION DE 99 AÑOS Y DOMICILIO EN LEON, GUANAJUATO-- CON UN CAPITAL SOCIAL DE \$ 50,000.00 (CINCUENTA MIL 0/100 PESOS MONEDA NACIONAL--). EL OBJETO SOCIAL SERA EL SIGUIENTE: A) PROMOCION, PLANEACION, CONSTRUCCION, -- EJECUCION, DIRECCION Y ADMINISTRACION POR CUENTA PROPIA O DE TERCEROS, DE TODA-- CLASE DE OBRAS DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA, DE MANERA ENUNCIATIVA, MAS NO----- LIMITATIVA, URBANIZACION DE TODA CLASE DE TERRENOS, CONSTRUCCION DE----- FRACCIONAMIENTOS, CAMINOS, PUENTES, OBRAS HIDRAULICAS, ASI COMO PAVIMENTACION, -- CIMIENTACIONES, ESTRUCTURACIONES, IMPLANTACIONES, PAVIMENTACIONES, REPARACION Y-- MANTENIMIENTO DE LOS MISMOS; B) COMPRA, VENTA, FABRICACION, TRANSFORMACION,----- COMISION, REPRESENTACION, CONSIGNACION, MEDIACION, DISTRIBUCION, IMPORTACION Y-- EXPORTACION DE TODA CLASE DE MATERIALES Y EQUIPO PARA LA INDUSTRIA DE LA----- CONSTRUCCION, ETC. ETC.. LA ADMINISTRACION ESTARA A CARGO DE ADMINISTRADOR UNICO QUEDANDO ING. GUILLERMO ALFONSO REYES REYES CON FACULTADES PARA PLEITOS Y----- COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO, QUEDANDO COMO COMISARIO MARTIN-- SALAZAR RIZO. LA SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES CONCEDIO PERMISO POR OFICIO 11000962 DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 1999-----

M20.1721----- EN LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO, A LOS 28 (VEINTIOCHO) DIAS DEL MES DE MAYO DE-- 1999 (MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE), EL SUSCRITO LICENCIADO RAUL GONZALEZ-- TOVAR, REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL----- SIGUIENTE DOCUMENTO:-----

ESCRITURA NUMERO 16,024 (DIECISEIS MIL VEINTICUATRO) DE FECHA 15 (QUINCE) DIAS-- DEL MES DE ABRIL DE 1999 (MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE) ANTE EL NOTARIO----- NUMERO 100 (CIEN) LICENCIADO ZEPEDA OROZCO, JORGE ARTURO CON JURISDICCION EN-- ESTA CIUDAD SE HACE CONSTAR LA CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD DENOMINADA PROMOTORA-- LEONESA, S.A. DE C.V. QUE SE DESCRIBE EN EL PRESENTE FOLIO MERCANTIL.-----

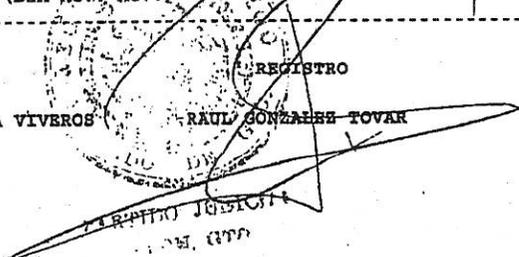
--- PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 26 (VEINTISEIS) DIAS DEL MES DE MAYO DE-- 1999 (MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE) A LAS 12:04 HORAS.-----
--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO-- NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 368,370 (C40) DERECHOS PAGADOS N\$ 129.-----
CEDULA: C DEL 26.05.99 (M20.1721) (DSA-MGVV-MGVV).-----
DOY FE.-----

AUTORIZO

REGISTRO

MONICA GRACIELA VILLAGORDOA VIVEROS

RAUL GONZALEZ TOVAR



Vertical handwritten text on the right margin, possibly a date or reference number.



PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MÉX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-30-29, 146 98 14 a h 17



COTEJO Y CERTIFICACIÓN

EL CIUDADANO LICENCIADO ENRIQUE DURÁN LLAMAS, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 82 OCHENTA Y DOS, ADSCRITO A ESTE PARTIDO JUDICIAL DE LEÓN, GUANAJUATO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. -----

CERTIFICA:

QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES CORRESPONDIENTES AL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 16,024 DIECISÉIS MIL VEINTICUATRO, DE FECHA 15 QUINCE DE ABRIL DE 1999 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO JORGE ARTURO ZEPEDA OROZCO, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO 100 CIEN, DE ESTA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO MEDIANTE LA CUAL HIZO CONSTAR: LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "PROMOTORA LEONESA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL, Y OBRA IMPRESA EN 08 OCHO FOJAS UTILES TAMAÑO OFICIO MISMA QUE TENGO A LA VISTA, DE DONDE SE TOMÓ, COMPULSÓ, COTEJÓ Y CERTIFICÓ A PETICIÓN DEL INGENIERO GUILLERMO ALFONSO REYES REYES. EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 08 OCHO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRÉS. DOY FE. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN OBRA EN 1 UNA FOJA. -----



COTEJADO

LIC. ENRIQUE DURÁN LLAMAS

TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NO. 82 OCHENTA Y DOS







PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MÉX.

TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98 14



VOLUMEN 835 OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO
NÚMERO 78,155 SETENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO

EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, a los 23 veintitrés días del mes de Enero del año 2020 dos mil veinte, YO, Licenciado **ENRIQUE DURAN LLAMAS**, Titular de la Notaría Pública número 82 ochenta y dos adscrita a este Partido Judicial de León, Guanajuato, con domicilio en el número 317 trescientos diecisiete de la Avenida Roma de la Colonia Andrade, C.P. 37020 treinta y siete mil veinte de esta ciudad, hago constar: Que ante Mí comparece el señor **Ingeniero GUILLERMO ALFONSO REYES REYES**, en su calidad de Delegado Especial de la sociedad mercantil denominada "**PROMOTORA LEONESA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y con la finalidad de **PROTOCOLIZAR** por el presente instrumento, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 18 dieciocho de Enero de 2020 dos mil veinte, misma que a la letra se transcribe: -----

ACTA A PROTOCOLIZAR:

PROMOTORA LEONESA, S.A. DE C.V.
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS
18 de Enero de 2020

En la Ciudad de León, Gto., siendo las 11:00 hrs. (once horas) del día 18 de Enero de 2020, se reunieron en el domicilio social de **PROMOTORA LEONESA, S.A. DE C.V.** (R.F.C. PLE9902262L8) los Accionistas de la Sociedad, con el fin de celebrar una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, para la cual fueron debidamente convocados: el **Ingeniero GUILLERMO ALFONSO REYES REYES** (R.F.C. RERG620318PD3) y la señora **LAURA ELENA HERNÁNDEZ BRAVO** (R.F.C. HEBL660421750). Haciendo constar así mismo la presencia del **Contador Público MARTÍN SALAZAR RIZO** (R.F.C. SARM631126QQ2), como Comisario de la Sociedad.

Por elección unánime de los presentes, la Asamblea fue presidida por el **Ingeniero GUILLERMO ALFONSO REYES REYES**, y actuó como Secretario y Escrutador la **señora LAURA ELENA HERNÁNDEZ BRAVO**.

El Presidente certificó que se encontraba representado el total de los Accionistas de la Sociedad de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	ACCIONES ORDINARIAS	ACCIONES SERIE A	VALOR
ING. GUILLERMO ALFONSO REYES REYES	45	9,000	\$ 9,045,000.00
SRA. LAURA ELENA HERNÁNDEZ BRAVO	5		\$ 5,000.00
TOTAL:	50	9,000	\$ 9,050,000.00

Encontrándose conformado el Capital Social por 50 CINCUENTA Acciones Ordinarias Nominativas de Capital Fijo, así como por 9,000 NUEVE MIL Acciones Serie A de Capital Variable, todas ellas con un valor nominal de \$1,000.00 MIL PESOS MONEDA NACIONAL cada una, sumando en su conjunto un Capital Social Total de \$9'050,000.00 NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL.

Haciendo constar además, la presencia de los señores **LAURA PAOLA REYES HERNÁNDEZ** (R.F.C. REHL930606J8A) y **GUILLERMO ALFONSO REYES HERNÁNDEZ** (R.F.C. HTA150618DA2) como invitados a esta Asamblea.

En base en la certificación emitida por el Escrutador, y con fundamento en el artículo 188 de la Ley General de



Sociedades Mercantiles, el Presidente declaró la Asamblea legalmente instalada, no obstante no haberse publicado la convocatoria correspondiente por encontrarse representadas la totalidad de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad.

A continuación, el Secretario dio lectura al siguiente Orden del Día, el cual fue aprobado unánimemente por los Accionistas, en los términos siguientes:

ORDEN DEL DIA:

- I. Designación de escrutador, lista de asistencia y declaración de estar legalmente instalada la Asamblea, en su caso.
- II. Proposición, discusión y en su caso aprobación, de la reforma total de los estatutos que rigen a esta sociedad.
- III. Proposición, discusión y en su caso aprobación, de la transmisión de acciones y admisión de nuevos accionistas.
- IV. Proposición, discusión y en su caso aprobación, del aumento en el Capital Social.
- V. Proposición, discusión y en su caso aprobación, acerca de modificar la Representación Orgánica de la sociedad, creación y elección de Consejo y Comités, otorgamiento de facultades.
- VI. Asuntos Generales y designación de Delegado.

Leído que fue el Orden del Día, se procedió a su desahogo:

PUNTO UNO.- En relación con el Primer Punto de la Orden del Día, habiendo verificado el Escrutador que se encuentra debidamente representada la totalidad del capital social de la Sociedad, solicita la legal instalación de la Asamblea estableciendo que las decisiones que se tomen serán válidas para todos los efectos legales correspondientes.

Discutido que fue lo anterior, los señores accionistas por unanimidad de votos, adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES:

1. Se resuelve por unanimidad de votos el dar cuenta del informe del Escrutador como válido, declarando así la legalidad de esta Asamblea.

PUNTO DOS.- En relación con el Segundo Punto del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea pone a consideración para su aprobación, la necesidad de reformar en su totalidad los estatutos sociales que a la fecha rigen a la sociedad. Esto, con la finalidad de adecuarlos a las necesidades que la misma presenta.

Estatutos que pone a consideración de los presentes y dicen a la letra:





PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MÉX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 93 14



CLÁUSULAS:

CAPÍTULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

PRIMERA.- La Sociedad se denominará "PROMOTORA LEONESA", denominación seguida de las palabras, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE o de su acrónimo "S.A. DE C.V.".

SEGUNDA.- La Sociedad tendrá por objeto:

1. La construcción, constitución, proyección, dirección, planeación, cimentación, edificación, urbanización, infraestructura, estructura, ejecución, instalación, reparación, administración por cuenta propia o de terceros, de toda clase de obras de Arquitectura e Ingeniería en general, para uso habitacional, comercial e industrial. De manera enunciativa más no limitativa se enuncian: edificaciones en general, construcción de casas económicas, del tipo progresivo, unifamiliares, duplex, triples o condominios verticales y horizontales, casas móviles, y todo tipo de construcciones para uso habitacional, fábricas, bodegas, naves industriales, agencias, locales comerciales, centros comerciales, expendios; construcciones prefabricadas, obras hidráulicas, obras eléctricas, obras sanitarias, obras marítimas, y pluviales, vías terrestres, carreteras, puentes, obras civiles de toda clase, obras de urbanización rural y urbana, trabajos en minas, túneles mineros, trabajos en campo y ensayos de laboratorio para los estudios geotécnicos y en general, toda clase de construcciones con cualquier material permitido por la ley; construcción de fraccionamientos, pavimentación, cimentación estructuraciones, implementaciones reparación y mantenimiento de los mismos.
2. La construcción, realización, supervisión y promoción de obras en general, por contratos a precio alzado, por precios unitarios, por administración, por asociación en participación, por fideicomiso, por consorcio, por copropiedad, por subcontratación, por destajo, por maquila o por cualquier otra modalidad permitida por la ley.
3. La compra, venta, arrendamiento, comercialización, manufactura y promoción de todo tipo de inmuebles en general.
4. La ejecución de obras de Ingeniería civil tales como carreteras, terracerías, terraplenes, desmontes, vías férreas, autopistas, aeropuertos, presas, canales, puentes, cimentaciones, estructuras, perforación de pozos, gaseoductos y oleoductos, obras de urbanización, obras hidráulicas, el mejoramiento de suelos y en general toda clase de construcciones públicas o privadas.
5. La intermediación mercantil y/o comercial onerosa en enajenación y usufructo de cualquier tipo propios y de terceras personas, de toda clase de bienes muebles e inmuebles en general, incluyendo el cobro de cualquier cantidad a nombre de terceros o de la sociedad misma.
6. La compra, venta, construcción, administración, desarrollo, urbanización e infraestructura, comercialización, arrendamiento o subarrendamiento, de toda clase de bienes muebles, inmuebles, maquinaria y materiales para construcción, así como franquicias, concesiones, representaciones de cualquier tipo sean Nacionales o Extranjeras.
7. Desarrollo y promoción de vivienda habitacional sin limitación alguna.
8. la solicitud y otorgamiento de préstamos de bienes, servicios y valores a terceras personas y a los mismos socios.
9. La realización de toda clase de actos de comercio en general, permitidos por la ley.
10. La elaboración de estudios de mercado en general, incluida la asesoría administrativa y técnica sin limitación alguna.
11. La identificación y promoción de mercancías y servicios mexicanos en el extranjero y territorio nacional, con el fin de incrementar su demanda.
12. La adquisición, importación, exportación, fabricación, comercialización, mediación, transportación, transformación, comisión, distribución, representación, franquicias, concesiones, dar o tomar a consignación, capacitación y asesorías y la comercialización en general, respecto de toda clase de materiales y maquinaria, así como de tecnología para la industria de la construcción, y sus derivados en general permitidos por la ley.



13. El poder concursar en subastas o licitaciones para la realización de toda clase de construcciones en general, sean públicas o privadas.

14. Elaboración y realización de proyectos, maquetas, planos, y presupuestos de obras arquitectónicas de agencia, electrohidráulicas, hidráulicas, sanitarias, aire acondicionado, electromecánicas, estudios económicos, consejos de asistenta técnica, construcción, urbanización, estudios de geotecnia, laboratorio de geotecnia, control de materiales, certificación, informes y verificación de calidad de materiales, auditorías a sistemas de calidad, diseño de estructuras de concreto, diseño de estructuras de acero, actividades de topografía, control y explotación de canteras de agregados finos y gruesos y mantenimiento en general. Elaboración de avalúos de cualquier tipo sin limitación alguna.

15. Remodelaciones, administración de obras públicas y privadas, y de cualquier operación relacionada directa o indirectamente con dicho objeto, por cuenta de la sociedad o por cuenta de terceros, o en forma de participación.

16. Dirección, cálculo, asesoría, supervisión y administración de toda clase de obras constructivas.

17. La compra, venta, importación, exportación, transportación, transformación, administración, construcción, adquisición, desarrollo, urbanización, dar o tomar en arrendamiento, subarrendamiento, poseer, gravar, explotación, en general negociar con toda clase de bienes sujetos a comercio en general sin limitación alguna.

18. Comprá, venta de materiales y trabajos para acabados, decoración de interiores y exteriores en general.

19. El establecimiento de oficinas, agencias y sucursales necesarias o convenientes, para la consecución de su objeto social en cualquier parte de la República Mexicana, y aún en el extranjero.

20. Proporcionar o recibir toda clase de servicios profesionales, planeación, organización, promoción, técnicos administrativos, supervisión, y en general, cualquier clase de servicios relacionados con cualquier clase actividades de construcción, habitacionales, industriales o comerciales, así como el estudio y suministro de toda clase de asistencia y servicios técnicos a terceros relacionados con su objeto social, y desempeñar toda clase de comisiones, representaciones, dar o tomar en consignación.

21. Girar, emitir, suscribir, aceptar, endosar, pagar, protestar o descontar, adquirir, vender, y avalar, toda clase de títulos de crédito o títulos de valor, garantizando obligaciones propias o de terceros, con o sin contraprestación, en los términos que las leyes lo permitan.

22. Otorgar avales, garantías reales o personales, obligaciones solidarias, garantías prendarias, garantías hipotecarias, hipotecas industriales o de cualquier otra índole, en garantía de obligaciones propios o de terceros, con los cuales la sociedad tenga relación o participación con o sin contraprestación.

23. Otorgar toda clase de créditos o préstamos, a personas físicas y morales, nacionales o extranjeras, en moneda nacional o extranjera, como son: créditos personales, crédito simple, créditos de nómina, crédito automotriz, crédito hipotecario, créditos revolvente, crédito de habilitación o avío, crédito refaccionario, préstamo personal, préstamo de habilitación o avío, préstamo refaccionario, etc.

24. Formar parte de otras sociedades o empresas adquiriendo acciones o partes sociales, participar en la administración o liquidación de toda parte de sociedades o empresas, y emitir obligaciones.

25. La celebración y realización de todos los actos, contratos y convenios, que sean necesarios, civiles, mercantiles, de trabajo o de cualquier otra naturaleza, y la ejecución de todos los actos anexos, conexos, necesarios y convenientes, para el desarrollo de la sociedad.

26. El uso registro, explotación, adquisición y enajenación de licencias, secretos industriales, patentes, marcas, nombres y avisos comerciales, derechos de propiedad industrial e intelectual de cualquier índole, necesarios para lograr los objetos sociales anteriormente descritos.

27. En general, la realización de todas las operaciones comprendidas en el ramo de las inmobiliarias y constructoras.

28. La adquisición, enajenación, arrendamiento y administración de todos los bienes muebles e inmuebles necesarios o convenientes para la obtención de sus fines.

29. Conceder y recibir el usufructo, uso y derecho de habitación sobre bienes inmuebles y otros bienes en los términos que libremente convengan a la sociedad.

30. Solicitar y obtener financiamientos hipotecarios, prendarios, fianzas y seguros, a nombre propio o de terceros, con los cuales la sociedad tenga relación o participación.





PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MEX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98 14 a la l



AN LLAMAS N.
AMAS
- A LOS SEÑORES
- A LOS SEÑORES
- A LOS SEÑORES
- A LOS SEÑORES

31. La obtención de capitales para incrementar el funcionamiento o aplicación de sus negocios a través de las instituciones bancarias, sociedades nacionales de crédito, sociedades financieras de objeto limitado, instituciones gubernamentales, personas físicas o morales privadas, y en general obtener financiamientos para la consecución de sus fines de cualquier persona física o moral permitidos por la ley.

32. La participación económica, gerencia, comercial o material en todo tipo de proyectos agroindustriales con terceras personas, incluyendo agricultura y ganadería en sus diferentes modalidades; participación y celebración de todo tipo de sociedades o asociaciones que incluyan dichos rubros; uso y explotación de todo tipo de concesiones de recursos naturales reguladas por la ley.

33. La promoción, superación, y actualización de los conocimientos técnicos y profesionales de sus socios y colaboradores.

34. Es competencia de esta sociedad, mantener a los socios en estado emocional, físico, moral, cultural, económico, ético, salud adecuado y demás factores que influyan para que el socio no se vea afectado por estos. Por lo que es responsabilidad de la misma dar o implementar las herramientas necesarias, adquirir membrecías como clubes deportivos, sociales, culturales, establecer sistemas contratos vacacionales, seguros, con el fin de que los socios tengan un estado de ánimo adecuado para llevar a cabo las tareas que les hayan sido asignadas con el único objetivo de que tengan un mayor desempeño laboral y se cumpla así con el objeto mismo de la sociedad.

TERCERA.- El domicilio social de la Sociedad será en León, Guanajuato, pero podrá establecer sucursales o agencias o corresponsalías o filiales o subsidiarias, en la ciudad o en cualquier lugar de la República Mexicana o del Extranjero, sin que por ello se entienda cambio de su domicilio.

CUARTA.- La duración de la sociedad será por tiempo indeterminado, salvo caso en contrario por la Asamblea General de Accionistas.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL, ACCIONES, ACCIONISTAS Y TRASPASO DE ACCIONES

QUINTA.- El capital de la Sociedad es Variable y será susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios o por admisión de nuevos socios y de disminución por retiro parcial o total de las aportaciones, sin más formalidades y requisitos que los establecidos en estos estatutos y en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El Capital Social mínimo **FIJO** es de **\$50,000.00 CINCUENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL**, y máximo ilimitado y se encuentra representado por **50 (CINCUENTA)** Acciones Ordinarias Nominativas, con valor nominal de **\$1,000.00 1(UN MIL PESOS 00/100 M.N.)** cada una de ellas.

La parte variable del Capital Social no tendrá limitación alguna y será susceptible de aumento o disminución por resolución de la Asamblea General de Accionistas y en la que deberán precisar las fechas, forma y términos para realizar dichos aumentos o disminuciones, sin que estos impliquen modificaciones de la escritura social.

Los socios sólo podrán ejercitar el derecho de separación o retirar parcial o totalmente sus aportaciones con la aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas.

No podrá ejercitarse derecho de separación cuando tenga como consecuencia reducir a menos del mínimo el Capital Social o a menos de dos el número de Accionistas de la Sociedad.

Todo aumento o disminución del Capital Social deberá inscribirse en el Libro del Registro que al efecto llevará la Sociedad, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo doscientos diecinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles.



SEXTA.- Tanto las acciones en que se divide el Capital Social mínimo como las que representen la parte variable de dicho capital, serán nominativas, indivisibles, y de los tipos o clases que se detallan:

Acciones Ordinarias. Nominativas y representativas del Capital Fijo de la Sociedad. Con derecho a voz y voto pleno sin limitación alguna. Preferentes.

Acciones Serie A. Nominativas y representativas del Capital Variable. Con derecho a voz y voto pleno y sin limitación alguna.

Acciones Serie B. Nominativas y representativas del Capital Variable. Con derecho a voz y sin derecho a voto. Limitadas.

Acciones Serie C. Nominativas y representativas del Capital Variable. Sin derecho a voz y sin derecho a voto. Limitadas no preferentes.

Estarán representadas por títulos impresos, pudiéndose expedir certificados provisionales mientras se mandan imprimir dichos títulos.

Los títulos y los Certificados provisionales de acciones se numerarán progresivamente, podrán amparar una o varias acciones y serán firmadas por el Presidente del Consejo de Administración o por cualquier otro miembro, contendrán todos los requisitos que menciona el Artículo ciento veintiocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles y se transcribirán en ellos la Cláusula de estos Estatutos relativa a exclusión de extranjeros. En caso de que la sociedad emita diversas series de Acciones, los títulos y los certificados provisionales de Acciones, se numerarán progresivamente dentro de cada serie.

A petición del tenedor y a su costa, los títulos o los certificados provisionales de acciones podrán canjearse por otros de diferentes denominaciones siempre que los nuevos títulos o certificados provisionales amparen el mismo número de acciones que los entregados en canje del mismo año, previa aprobación de la asamblea.

La propiedad de una o más acciones implica la aceptación de las disposiciones de estos Estatutos y de las resoluciones legalmente aprobadas por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración.

La Sociedad llevará un libro de registro de las acciones nominativas que emita, en el cual se anotarán los datos y acciones exigidos por el Artículo Ciento Veintiocho de la Ley General de Sociedades Mercantiles y considerarán como dueños de dichas Acciones a quien aparezca inscrito como tal en dichos Libros, únicamente se inscribirán en dicho libro las transmisiones o gravámenes de dichas Acciones cuando no hayan cumplido los requisitos señalados en estos Estatutos.

SÉPTIMA.- En todo caso de aumento del Capital Social mínimo o de la parte variable de dicho capital, los Accionistas tendrán derecho preferente en proporción a la cantidad de Acciones de que respectivamente sean titulares para suscribir las nuevas acciones que se emitan o se pongan en circulación para representar dicho aumento. El acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas sobre el aumento del Capital Social, deberá publicarse por lo menos una vez en el Diario Oficial de los Estados Unidos Mexicanos y en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad del domicilio de la Sociedad. Los accionistas tendrán un plazo de quince días naturales contados a partir del día siguiente a la última publicación, para ejercitar el derecho preferente que esta cláusula les concede. Si en la Asamblea General Extraordinaria que acordó el aumento del Capital estuvo representada la totalidad del Capital Social, no serán necesarias las publicaciones antes mencionadas y el citado plazo de quince días, comenzará a correr al día siguiente





PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MEX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98 14



de la fecha de dicha Asamblea. En caso de reducción del Capital Social, dicha reducción afectará a todos los accionistas en proporción al número de acciones de que respectivamente sean propietarios.

OCTAVA.- La acción es indivisible y la Sociedad solo reconocerá como Accionistas a quienes aparezcan inscritos como dueños en el Libro de Registro de Accionistas de la Sociedad, y en ningún caso asume responsabilidad por las contiendas que puedan suscitarse con respecto a la propiedad o posesión de las mismas.

NOVENA.- Esta Sociedad es de nacionalidad mexicana; sin embargo, si podrá admitir directa o indirectamente como socios a inversionistas extranjeros y a sociedades con cláusula de admisión de extranjeros. Todos los socios de origen extranjero, actuales o futuros dentro de la sociedad que se constituye se obligan formalmente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, a considerarse como nacionales, respecto de las acciones de que se hagan acreedores o adquieran o de los que sean titulares dentro de esta sociedad, así como también de los bienes, derechos, concesiones, participaciones e intereses de que sea titular en la sociedad o bien de los derechos y obligaciones que deriven sobre los contratos en que sea parte con autoridades mexicanas así como no solicitar la protección, intervención y protección de sus Gobiernos, bajo la pena de que de hacerlo perderán sus beneficios en esta Nación sobre sus acciones o participaciones sociales adquiridas.

DÉCIMA.- La enajenación de Acciones se regirá por las siguientes reglas:

a.- La transmisión de Acciones a terceras personas extrañas a la Sociedad, solo se hará mediante la aprobación previa del Consejo de Administración o del Administrador Único, quien podrá autorizar o negar dicho traspaso, no pudiendo ofrecerlas a terceras personas.

b.- En el reverso de los Certificados provisionales de Acciones o de los títulos definitivos, se insertará el siguiente texto: "La transmisión de este título y de las acciones que amparan el mismo, estará restringido en los términos y condiciones establecidas en la Cláusula Décima Primera de los Estatutos de la Sociedad.

CAPÍTULO III

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

DÉCIMA PRIMERA.- La dirección y representación de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración o de un Administrador Único, debiendo ser electos en Asamblea General de Accionistas por mayoría de votos; durará en su cargo indefinidamente o en su caso por tiempo que marque la Asamblea, pudiendo ser reelecto y actuando válidamente, hasta que sus sucesores hayan tomado posesión de sus puestos; recibirán la retribución que fije la Asamblea General de Accionistas.

En caso de que se rija por Consejo de Administración, este se integrará y funcionará en la forma siguiente:

A.- El Consejo de Administración tendrá el número de miembros que decida en cada caso la Asamblea y el mismo Consejero por conducto de los tenedores de las **Acciones Serie A**, si la Asamblea no lo hizo, podrá ser elegido de entre sus integrantes Presidente, Secretario y Tesorero, si es el caso.

B.- Los consejeros deberán garantizar su manejo mediante el depósito de una acción o la suma de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS MONEDA NACIONAL), en la caja de la Sociedad. Tratándose de personas que no sean accionistas, deberán garantizar su manejo mediante el depósito por el monto indicado o mediante fianza por la misma cantidad, salvo acuerdo en contrario de la Asamblea.



C.- El Consejo de Administración se reunirá todas las veces que sea necesario, convocando el Presidente del Consejo o cualquiera de sus miembros, con una anticipación de ocho días, por carta certificada enviada al domicilio que hayan dado los Consejeros. No requerirá citación, si están presentes quienes forman la totalidad del Consejo anuentes, en celebrar sesión. Las decisiones del Consejo serán tomadas como sigue:

En Consejos cuyos miembros sean un número par, el quórum lo formará la mitad de sus elementos siempre que uno de ellos sea el Presidente del Consejo; en ausencia de este, el quórum estará constituido únicamente por el resto de la totalidad de los Consejeros y en este caso los acuerdos serán válidos únicamente si se toman por unanimidad.

En el caso de que un Consejo constituido por un número impar de miembros, el quórum lo formará la mayoría de sus elementos, pero siempre que uno de estos accionistas sea el Presidente del Consejo. En caso de ausencia del Presidente, se deberá de convocar en los términos de ley para la validez de la misma. El Presidente del Consejo tendrá voto de calidad.

DÉCIMA SEGUNDA.- El Consejo de Administración, o el Administrador Único, salvo pacto en contrario, tendrán todas las facultades sin limitación alguna, por lo que podrán llevar a cabo todos los actos que no estén reservados por la Ley o por estas cláusulas, y que sean necesarios y convenientes a su Juicio, para la cabal realización de los fines sociales, gozando de un Poder General para Pleitos y Cobranzas, así como para ejecutar actos de administración y dominio, con todas las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusula o poder especial conforme a la Ley, sin limitación alguna, con la amplitud a que alude los tres primeros párrafos del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, y artículo 2064 dos mil sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato, y en consecuencia de una manera enunciativa y no limitativa se le señalan las siguientes atribuciones:

A. Realizar todas las operaciones inherentes a los objetos de la Sociedad, sin limitación alguna; administrar los bienes de que goza la Sociedad; ejecutar actos de la sociedad; celebrar los contratos y firmar los documentos que requiera la administración.

B. Enajenar y gravar los bienes de toda clase de la Sociedad, exceptuando la enajenación de Acciones pertenecientes a la Sociedad, si no es con el consentimiento de la Asamblea de Accionistas, y en general realizar todos los actos de dominio que permitan las leyes.

C. Representar a la sociedad, en pleitos y cobranzas, ante toda clase de Autoridades Administrativas, Políticas y Tribunales de Trabajo; en todos los términos e instancias, así como promover o desistirse del Juicio constitucional de Amparo, absolver y articular posiciones, presentar toda clase de querrelas penales, conforme lo dispuesto por el artículo 112 ciento doce del Código de Procedimientos Penales en vigor.

D. Otorgar y suscribir, girar, endosar, acentuar y avalar, a nombre de la Sociedad y en los negocios relativos a su objeto títulos de crédito, otorgar avales, en los términos del Artículo 9º Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y para substituir en todo o en parte el presente poder.

E. Establecer sucursales, agencias o dependencias de la Sociedad y suprimirlas de acuerdo con las Leyes, en cualquier lugar de la República Mexicana.

F. Aportar bienes muebles o inmuebles de la sociedad a otras compañías y suscribir Acciones o tomar participaciones o parte de interés en otras compañías, así como gravar en cualquier forma toda clase de bienes de la Sociedad, salvo las restricciones de esta Cláusula.

G. Formar los reglamentos interiores de la Sociedad.

H. Nombrar y revocar al Gerente o Gerentes, a los Directores de las Sucursales y a todo el personal de la Sociedad, fijándoles sus facultades, obligaciones y remuneraciones.

I. Para otorgar y revocar poderes con las facultades que estimen convenientes.

J.- Para realizar los trámites administrativos correspondientes a la apertura de cuentas bancarias en instituciones de crédito en general, así como para la suscripción, depósito y cobro de cheques en nombre y representación de la Sociedad.





PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MEX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 88 24



K. Convocar a Asambleas Generales de Accionistas y ejecutar los acuerdos de la misma y conferir o revocar poderes a nombre de la Sociedad.

L. En todas las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias que se celebren en esta sociedad, el voto de calidad lo tendrá el Presidente del Consejo de Administración.

M. Para realizar los trámites administrativos correspondientes a la apertura de cuentas bancarias en instituciones de crédito en general tanto nacionales como extranjeros, así como para la suscripción, depósito y cobro de cheques en nombre y representación de la Sociedad.

N. Para realizar los trámites administrativos en general ante cualquier autoridad administrativa de cualquier nivel y para todo tipo de trámites administrativos, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa la correspondiente a la obtención de la Firma Electrónica (FEA) ante la autoridad federal hacendaria.

DÉCIMA TERCERA.- Salvo y a reserva del acuerdo de la Asamblea en otro sentido, el ejercicio de sus respectivas facultades llevará la firma social el Presidente del Consejo de Administración, en forma mancomunada con la firma del Secretario o el Tesorero del Consejo de Administración.

DÉCIMA CUARTA.- La Asamblea General de Accionistas, el Consejo de Administración, podrá nombrar uno o varios gerentes generales o especiales, sean o no accionistas, con las facultades que especialmente se les señala, los nombramientos serán revocables en cualquier tiempo por el órgano que hubiere hecho la designación.

DÉCIMA QUINTA.- La Asamblea General de Accionistas, el Consejo de Administración, podrá conferir poderes con o sin facultades de sustitución y con las facultades que crea oportunas de las que estos Estatutos confieren al Consejo, así como revocar dichos poderes y suprimir dichas facultades. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea y en general llevar a cabo los actos y operaciones que sean necesarios o convenientes para el objeto de la Sociedad, con excepción de los expresamente reservados por la Ley y por estos Estatutos a la propia Asamblea General de Accionistas.

**CAPÍTULO IV
DE LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS**

DÉCIMA SEXTA.- La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad y en consecuencia podrá acordar, ratificar los actos y operaciones de esta, debiendo de ejecutar sus resoluciones la o las personas que ella misma designe o a falta de designación, o el Presidente del Consejo de Administración en su caso.

DÉCIMA SÉPTIMA.- La Asamblea será ordinaria o extraordinaria:
Son extraordinarias las que se reúnen para tratar cualquiera de los asuntos a que se refiere el Artículo 182 ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
Las demás serán ordinarias y se ocuparán además de los asuntos incluidos en la Orden del Día, de los mencionados en el artículo 182 ciento ochenta y dos de la citada Ley.

DÉCIMA OCTAVA.- La Asamblea Ordinaria de Accionistas deberá celebrarse cuando menos una vez al año, dentro de los cuatro primeros meses que siguen a la clausura del ejercicio social en la fecha que fije el Consejo de Administración, y las Asambleas Extraordinarias se convocarán cada vez que sea necesario tratar alguno de los asuntos materia de ellas.

Tanto las Asambleas ordinarias como las extraordinarias serán convocadas por el Consejo de Administración o por el Comisario; la convocatoria contendrá la Orden del Día y será firmada por quien la haga y con qué anticipación deban depositarse los títulos de las acciones para poder asistir a la Asamblea y se publicarán en uno de los Diarios de mayor circulación de esta ciudad, con tres días de anticipación, cuando menos a la fecha señalada para la Asamblea.



La falta de publicación de la convocatoria no será causa de invalidez, si en la Asamblea estuviere representada la totalidad de las acciones integrantes del Capital Social.

DÉCIMA NOVENA.- Para tener derecho de asistir como socio a las Asambleas Generales, los accionistas deberán depositar previamente sus acciones en la Secretaría de la Sociedad, en alguna institución de crédito o en cualquier otro lugar designado para tal efecto por quien haga la convocatoria, manteniéndolas depositadas después de realizada la Asamblea.

El certificado correspondiente deberá presentarse a la Secretaria de la Sociedad con una anticipación de cuando menos veinticuatro horas del momento en que debe celebrarse la Asamblea, contra la entrega de tal certificado, la Secretaria expedirá una constancia que acredite el carácter de accionista y el número de acciones que represente, que servirá como su título de admisión y participación en la Asamblea.

Los Certificados de depósito se devolverán al concluir la Asamblea contra entrega de la constancia de entrada.

VIGÉSIMA.- Presidirá las Asambleas el Presidente del Consejo de Administración o el Administrador Único y en su defecto la persona que la misma Asamblea designe; actuara de Secretario del Consejo de Administración, y a su falta, un Accionista designado por el Presidente, quien nombrará además dos accionistas escrutadores.

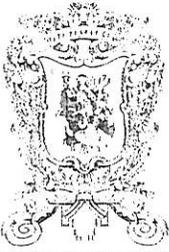
Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos, correspondientes a las acciones representadas en la Asamblea y siempre que lo solicite cualquier accionista, las votaciones serán nominales y las elecciones de nombramiento se harán por cédulas.

VIGÉSIMA PRIMERA.- El Consejo de Administración, o el Comisario, deberá citar a Asamblea General cuando sean requeridos para ello por los accionistas que de acuerdo con los artículos ciento ochenta y cuatro, y ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles, tengan derecho a pedirles que los hagan, y los accionistas que según lo establecido en el párrafo anterior, pretendan la reunión de una Asamblea General, lo solicitaran por escrito, al Consejo de Administración agregando los asuntos que hayan que tratarse, incluyendo los títulos de sus acciones; si el Consejo de Administración o el Administrador Único convocan a la Asamblea dentro del término de diez días desde que se presente la solicitud, convocara el Comisario en los términos en que debió hacerlo el Consejo de Administración y si este no lo hace en los cinco días siguientes lo hará la autoridad Judicial en los términos del Artículo ciento ochenta y cuatro de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Para que la Asamblea se considere válidamente constituida, deberá estar representada en ella, por lo menos el cincuenta por ciento del Capital Social y para que las resoluciones de dicha Asamblea se consideren validas deberán ser tomadas por mayoría de votos presentes computados por Acciones; tratándose de Asambleas Extraordinarias se necesitara que estén representadas por lo menos las tres cuartas partes del capital social y que las resoluciones sean adoptadas por el voto favorable de acciones que representen la mitad del capital de la sociedad; si por falta de la concurrencia necesaria no pudiese celebrarse la Asamblea el día señalado, se repetirá la convocatoria con expresión de esta circunstancia, con la misma Orden del Día y se celebrara la Asamblea cualquiera que sea el número de Acciones representadas; pero tratándose de Asambleas Extraordinarias, las resoluciones se tomaran siempre por el voto favorable del número de Acciones que representen por lo menos la mitad del número del Capital Social.

VIGÉSIMA TERCERA.- En las Asambleas Generales solo los tenedores tendrán derecho a un voto por cada acción.





PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MEX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98 14



VIGÉSIMA CUARTA.- Comenzada legalmente una Asamblea, en el caso de que no fuera posible resolver en una sola sesión, todos los asuntos comprendidos en la Orden del Día, podrá suspenderse la sesión y continuará en el día o días sucesivos, sin necesidad de nueva convocatoria.

VIGÉSIMA QUINTA.- Las actas de las Asambleas Generales de Accionistas se asentaran en el libro representativo y deberán ser firmadas por el Presidente y Secretario de la Asamblea y por el comisario que concurra; se agregaran a las actas los documentos que justifiquen las convocatorias que se hicieron en los términos de la Ley de los Estatutos y las listas de asistencia firmadas por los Escrutadores. Las Actas de las reuniones que por falta de quórum no hubieren podido constituirse en Asambleas, serán firmadas por las personas que hayan actuado como Presidente y Secretario.-

VIGÉSIMA SEXTA.- Los accionistas podrán asistir a las Asambleas personalmente o los apoderados que puedan ser o no accionistas, bastando que el mandato se otorgue en carta poder; no podrán ser mandatarios, ni los miembros del Consejo de Administración, ni el Comisario de la Sociedad.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- Los accionistas que representen el treinta y tres por ciento del capital social, podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas generales, en los términos de los artículos doscientos uno a doscientos cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles y salvo este derecho de oposición, las resoluciones legalmente adoptadas por las Asambleas de accionistas serán obligatorias aun para los ausentes y disidentes.

CAPÍTULO V DE LA VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD

VIGÉSIMA OCTAVA.- La vigilancia de la Sociedad estará confiada uno o varios Comisarios, que podrán ser accionistas o personas extrañas a la Sociedad, designado por la Asamblea General de Accionistas, tendrán las facultades y obligaciones que le señala la Ley, durará en su puesto el tiempo que determine la Asamblea General de Accionistas, pudiendo ser reelecto indefinidamente y percibirán la retribución que fije la Asamblea, como garantía de su gestión debe depositarse en poder de la Sociedad por toda la época de su encargo una acción o la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS MONEDA NACIONAL), que no le será devuelta hasta que sean aprobadas las cuentas de los ejercicios sociales en que haya desempeñado su encargo, salvo acuerdo en contrario de la Asamblea. El Comisario continuarán en el ejercicio de su cargo mientras no tomen posesión las personas que haya de substituirlos.

CAPÍTULO VI EJERCICIOS SOCIALES, DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES Y PÉRDIDAS

VIGÉSIMA NOVENA.- La Asamblea General Ordinaria de Accionistas determinará las fechas de iniciación y clausura de los ejercicios sociales, según convenga a los intereses de la Sociedad, y entre tanto no haya acuerdo en contrario, estos abarcaran el periodo comprendido entre el primero de Enero al Treinta y uno de Diciembre de cada año.

TRIGÉSIMA.- La Sociedad presentara un balance cada doce meses correspondientes con el cierre de cuentas del ejercicio social, terminado; las utilidades que arroje la cuenta de pérdidas y ganancias se distribuirá en la siguiente forma:

- a).- Un cinco por ciento para la formación y reposición en su caso, de un fondo de reserva hasta que alcance un valor igual a la quinta parte del Capital Social.
- b).- Se separará la cantidad que la Asamblea acuerde para la formación del fondo de previsión, si la propia Asamblea acuerda la creación de tal fondo.
- c).- El resto se reinvertirán salvo que la Asamblea acuerde lo contrario. Las pérdidas limitadas al importe de las suscripciones, serán sufridas por los accionistas en proporción al número de acciones que posean; pero la Asamblea



determinara si los accionistas han de reembolsar proporcionalmente a la Sociedad estas pérdidas para constituirse el Capital Social o si debe procederse a la disminución de este o a su disolución.

CAPÍTULO VII DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

TRIGÉSIMA PRIMERA.- Serán causas de disolución de la Sociedad las que establece el artículo 229 doscientos veintinueve de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los que acuerde la Asamblea en su caso.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- Llegado el caso de disolución por otros motivos que el de quiebra, actuara de liquidadores, dos de los miembros del Consejo de Administración o el Administrador Único y otros Accionistas, con las facultades que señale la Asamblea de Accionistas. La Asamblea y el Comisario en su actuación ordinaria, funcionará normalmente, la Asamblea podrá ser convocada a sesión extraordinaria por los liquidadores o el Comisario.

TRIGÉSIMA TERCERA.- La liquidación de la Sociedad se llevará a efecto en todo caso conforme a lo que dispone la Ley General de Sociedades Mercantiles.

TRIGÉSIMA CUARTA.- Para todo lo no previsto en esta escritura se estará a lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles, para todo cuanto concierna a sus relaciones sociales, los contratantes se someten expresamente a los Tribunales de esta ciudad de León, Guanajuato, renunciando al fueron de cualquier otro domicilio que en lo futuro pudiera tener.

Discutido que fue lo anterior, los señores accionistas por unanimidad de votos, adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES:

1. Se resuelve por unanimidad de votos el aprobar la reforma total de los estatutos sociales de la sociedad, los que regirán la misma a partir de esta fecha.

PUNTO TRES.- En relación con el Tercer Punto del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea pone a consideración para su aprobación, la transmisión de acciones y admisión de nuevos accionistas, y reconfiguración del Capital Social en virtud de la reforma estatutaria, en los términos siguientes:

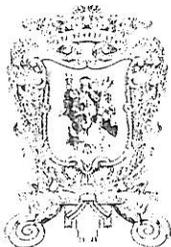
1. Se da cuenta de la donación que a título gratuito realiza el accionista señor **GUILLERMO ALFONSO REYES REYES**, de 3 tres Acciones Ordinarias de Capital Variable en favor de sus 2 dos hijos invitados a esta Asamblea, señores **LAURA PAOLA REYES HERNÁNDEZ** y **GUILLERMO ALFONSO REYES HERNÁNDEZ** de 1 una Acción a cada uno de ellos.

2. En caso de aprobarse las transmisiones anteriores, se admita como nuevos Accionistas a los 2 dos nuevos tenedores, señores **LAURA PAOLA REYES HERNÁNDEZ** y **GUILLERMO ALFONSO REYES HERNÁNDEZ**.

3. En virtud de la reforma total de estatutos, se reconocen como parte del Capital Variable además de las actuales Acciones Serie A, las clases de acciones Serie B y Serie C, con los derechos y votos establecidos en dichos acuerdos estatutarios.

4. Que es en virtud de lo anterior y en caso de ser aprobados dichos puntos, que en lo ulterior el Capital social quedará conformado como sigue:





PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MEX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98



ACCIONISTAS	ACCIONES ORDINARIAS	ACCIONES SERIE A	APORTACIÓN TOTAL
GUILLERMO ALFONSO REYES REYES	43	9,000	\$ 9,043,000.00
LAURA ELENA HERNÁNDEZ BRAVO	5		\$ 5,000.00
LAURA PAOLA REYES HERNÁNDEZ	1		\$ 1,000.00
GUILLERMO ALFONSO REYES HERNÁNDEZ	1		\$ 1,000.00
TOTAL:	50	9,000	\$ 9,050,000.00

Encontrándose conformado el Capital Social por 50 CINCUENTA Acciones Ordinarias Nominativas de Capital Fijo, así como por 9,000 NUEVE MIL Acciones Serie A de Capital Variable, todas ellas con un valor nominal de \$1,000.00 MIL PESOS MONEDA NACIONAL cada una, sumando en su conjunto un Capital Social Total de \$9'050,000.00 NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL.

Discutido que fue lo anterior, los señores accionistas por unanimidad de votos, adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES:

1. Se resuelve por unanimidad de votos la transmisión de acciones realizada, al no existir derecho de preferencia o del tanto que exigir.
2. Se resuelve aprobarla donación de acciones realizada por uno de los accionistas, dando cuenta que no se calcula ni retiene impuesto alguno al encontrarse exento de ello por razón de parentesco.
3. Se resuelve la admisión de los señores **LAURA PAOLA REYES HERNÁNDEZ** y **GUILLERMO ALFONSO REYES HERNÁNDEZ** como nuevos accionistas de la sociedad, quienes estando presentes se hacen sabedores de los derechos y obligaciones que esto conlleva.
4. Se solicita tomar nota en el Libro de Accionistas de la sociedad acerca de estas transmisiones.
5. Se solicita expedir los certificados accionarios provisionales en un plazo no mayor de 10 diez días hábiles a partir de esta fecha.
6. Se solicita hacer la aclaración acerca de que el accionista **GUILLERMO ALFONSO REYES REYES** aparece en diversos actos anteriores como **GUILLERMO REYES REYES**, siendo el correcto el primero de ellos y tratarse de la misma persona.
7. Se solicita así mismo, hacer la aclaración acerca de que la accionista **LAURA ELENA HERNÁNDEZ BRAVO** aparece en diversos actos anteriores como **LAURA ELENA HERNÁNDEZ DE REYES**, siendo que por la usanza social y de época así se conducía, siendo la misma persona y correcto el primero de ellos.

PUNTO CUATRO.- En relación con el Cuarto Punto del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea pone a consideración para su aprobación, la propuesta de aumentar el capital social mediante la aportación a Capital Fijo que realizará él mismo como accionista y por la cantidad de \$1'000,000.00 UN MILLÓN DE PESOS MONEDA NACIONAL.

Que en caso de aprobarse lo anterior, que el aumento se exhibiría en su totalidad por el suscriptor, en un plazo no mayor de 3 (tres) meses calendario, contados a partir de esta fecha, emitiendo para ello un total de 1,000 UN MIL Acciones SERIE A de Capital Variable, con un valor nominal de \$1,000.00 MIL PESOS MONEDA NACIONAL cada una de ellas.



Discutido que fue lo anterior, los señores accionistas por unanimidad de votos, adoptaron las siguientes:

RESOLUCIONES:

1. Se resuelve por unanimidad de votos, el aprobar el aumento a Capital Social en su parte Fija, que realiza el accionista **GUILLERMO ALFONSO REYES REYES**, por la cantidad de \$1'000,000.00 UN MILLÓN DE PESOS MONEDA NACIONAL, la que deberá de exhibir en su totalidad en un plazo no mayor de 3 (tres) meses calendario, contados a partir de esta fecha.
2. Se resuelve por unanimidad de votos, el emitir para ello un total de 1,000 UN MIL Acciones de Capital Fijo, con un valor nominal de \$1,000.00 MIL PESOS MONEDA NACIONAL cada una de ellas, las que por el momento no se liberarán en tanto dicha aportación no sea realizada en su totalidad.
3. Que es en virtud de dicha capitalización, que en lo subsecuente el Capital Social quedaría conformado como se detalla a continuación:

ACCIONISTAS	ACCIONES ORDINARIAS	ACCIONES SERIE A	APORTACIÓN TOTAL
GUILLERMO ALFONSO REYES REYES	1,043	9,000	\$ 10,043,000.00
LAURA ELENA HERNÁNDEZ BRAVO	5		\$ 5,000.00
LAURA PAOLA REYES HERNÁNDEZ	1		\$ 1,000.00
GUILLERMO ALFONSO REYES HERNÁNDEZ	1		\$ 1,000.00
TOTAL:	1,050	9,000	\$ 10,050,000.00

Encontrándose conformado el Capital Social por 1,050 MIL CINCUENTA Acciones Ordinarias Nominativas de Capital Fijo, así como por 9,000 NUEVE MIL Acciones Serie A de Capital Variable, todas ellas con un valor nominal de \$1,000.00 MIL PESOS MONEDA NACIONAL cada una, sumando en su conjunto un Capital Social Total de \$10'050,000.00 DIEZ MILLONES CINCUENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL.

4. Se solicita tomar nota en el Libro de Variaciones de Capital de la sociedad acerca de estas aportaciones.

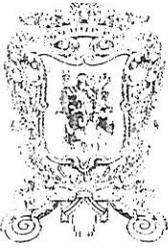
PUNTO QUINTO.- En relación con el Quinto Punto del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea pone a consideración para su aprobación, la propuesta de modificar la Representación Orgánica de la sociedad, creación y elección de Consejos y otorgamiento de facultades, en los términos siguientes:

1. Se propone el cambio de Órgano de Administración de la Sociedad para pasar de un Administrador Único a un Consejo de Administración, integrado por los siguientes tipos de Consejeros:

- **Consejeros Propietarios**, quienes gozarán de voz y voto, y facultades amplias de Representación Legal.
- **Consejeros Independientes**, quienes gozarán de voz y voto.
- **Consejeros Internos**, quienes gozarán de voz más no de voto.
- **Consejeros Invitados**, quienes gozarán de voz más no de voto.

2. Se propone la integración en este momento el primer Consejo de Administración, proponiendo que sea conformado como sigue:

1. **Consejo de Administración**

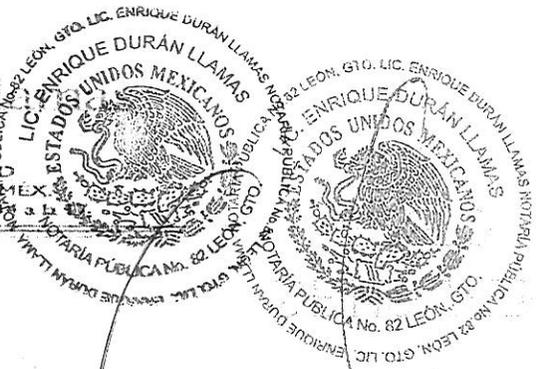


PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MEX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98



Consejeros Propietarios

- **Presidente** Ing. GUILLERMO ALFONSO REYES REYES

Consejeros Independientes

MARIO ENRIQUE QUIROZ GONZÁLEZ.

Consejeros Internos

- RICARDO SÁENZ MENA.
- FERNANDO CARRANZA RAMÍREZ.
- ANÍBAL SALAZAR SÁENZ.
- PATRICIA REYES PADILLA.
- JORGE ENRIQUE ZARANDONA KORNHAUSER.
- LIBRADO HERNÁNDEZ REYES.
- DANIEL ARMANDO NOVOA FLORES.

Consejeros Invitados

- LAURA ELENA HERNÁNDEZ BRAVO.
- LAURA PAOLA REYES HERNÁNDEZ.
- GUILLERMO ALFONSO REYES HERNÁNDEZ.

3. Se propone como Representante Común del Consejo de Administración a los Consejeros Propietarios, quienes en el ejercicio de sus cargos gozarán de manera individual y sin limitación alguna, de todas y cada una de las facultades contenidas en la Cláusula Décimo Segunda de los estatutos sociales, las que se mencionan de manera enunciativa más no limitativa:

a).- **Poder General Judicial y para Pleitos y Cobranzas**, con todas las facultades sin limitación alguna, en los términos de los artículos 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, su correlativo el artículo 2064 dos mil sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato y sus equivalentes en los demás Estados de la República, con todas las facultades a que se refieren el artículo 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del citado Código Federal y el artículo 2100 dos mil cien del referido Código para el Estado de Guanajuato, estando facultado para representar a la sociedad en todo negocio de jurisdicción voluntaria, mixta y contenciosa, desde su principio hasta su fin y en consecuencia, a manera enunciativa y no limitativa, según sea el caso, para que pueda iniciar y proseguir toda clase de juicios; desistirse de la acción o de la instancia, según proceda; contestando demandas, oponer excepciones y reconvenir; prorrogar jurisdicción; recusar con causa o sin ella a Magistrados, Jueces y Secretarios; promover y alegar incompetencia; renunciar al fuero del domicilio de la Sociedad y someterla a otra competencia; ofrecer y rendir pruebas, objetar y tachar las del contrario; absolver y articular posiciones; promover toda clase de incidentes; ofrecer alegatos; consentir e impugnar sentencias; interponer recursos ordinarios y extraordinarios, e inclusive desistirse de ellos, así como interponer y desistirse del juicio de amparo; asistir a remates; formular posturas, pujas y mejoras, y pedir la adjudicación de bienes a favor de la Sociedad; transigir; comprometer en árbitros y arbitraciones; pactar procedimientos convencionales en los casos permitidos por la ley; recibir pagos; presentar denuncias, acusaciones o querellas de naturaleza penal y ratificarlas cuando así se le solicite; coadyuvar con al Ministerio Público en procesos penales, pudiendo constituir a la sociedad en parte civil u ofendida en dichos procesos y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite; y en general, agotar todos los tramites en aquellos asuntos que sean compatibles con la naturaleza de este poder, ante persona física o morales, nacionales o extranjeras, así como ante cualquier autoridad, sean judiciales o de carácter administrativo, tanto Federales, Estatales y Municipales. Asimismo le confiere facultades al Apoderado como Asesor Jurídico, para que presente denuncias y/o formule querellas en los casos en que el Sociedad resulte víctima u ofendido, a fin de que haga valer, en su nombre, los derechos que le asisten, previstos en el Artículo 20 veinte Apartado "C", letra "C", de la Constitución Política de los



Estados Unidos Mexicanos, así como por los artículos 108 ciento ocho al 111 ciento once del Código Nacional de Procedimientos Penales, para ser utilizadas tanto en materia de delitos del Fuero Común, como Federal; para constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, reclamar el importe de la reparación del daño y recuperarlo, recibir bienes o pagos y otorgar el perdón correspondiente.

b).- Poder General para Actos de Administración, con todas las facultades que requieran cláusula con todas las facultades conforme a la ley, sin limitación alguna, en los términos de los artículos 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, su correlativo el artículo 2064 dos mil sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato y sus equivalentes en los demás Estados de la República, con todas las facultades a que se refieren el artículo 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del citado Código Federal y el artículo 2100 dos mil cien del referido Código para el Estado de Guanajuato, para acrecentando y conservando los negocios de la sociedad; hacer y recibir pagos, otorgar recibos, hacer adquisición de bienes, incluyendo adquirir participación en el capital de otras sociedades; dar y recibir en arrendamiento con derecho o no al subarriendo, otorgar y recibir en comodato; celebrar contratos de cuenta corriente con Instituciones de Crédito; constituir fianzas a favor de la sociedad y liberarlas, extinguida la obligación principal; así como aceptar la constitución de prenda o hipotecas, a favor de la sociedad y en su momento, otorgar el finiquito respectivo; adquirir derechos de fideicomisario; celebrar contratos con Organizaciones Auxiliares de Crédito; y en general, celebrar todo tipo de contratos y convenios de la forma, términos y modalidades que crea convenientes, siempre y cuando se trate de un acto administrativo y por consecuencia, otorgar y firmar los documentos públicos y privados para ello sean necesarios. Para contratar, gestionar y llevar a cabo todos los actos necesarios y conducentes para obtener ya sean los permisos de importación y exportación así como la ejecución de los mismos en todo lo autorizado por las leyes correspondientes y acorde con el objeto de la sociedad. Facultades amplias para realizar trámites administrativos ante cualquier autoridad local, estatal, y federal, en cualquier asunto que la Asociación tenga injerencia. Facultades que se otorgan conforme al artículo 19 Diecinueve del Código Fiscal de la Federación, incluyendo de forma especial facultades suficientes para que en nombre y representación de la Sociedad Mandante acuda ante el Sistema de Administración Tributaria, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y/o Secretaría de Economía a realizar cualquier tipo de trámites fiscales que sean necesarios o convenientes, tales como, de manera enunciativa mas no limitativa; cambio de domicilio, cambio de actividad, presentar avisos, baja fiscal, declaraciones, aclaraciones complementarias, hacer trámites ante las Autoridades Fiscales, Locales o Federales, así como presentar y recoger cualquier documento, realizar pagos, y, en general, realizar cualquier trámite que se requiera o permita, conforme a las disposiciones fiscales de carácter federal, estatal, local o municipal. El apoderado tendrá de igual forma, facultades para llevar a cabo el trámite de solicitud y obtención del Certificado de Firma Electrónica Avanzada ante el Servicio de Administración Tributaria. Para realizar los trámites administrativos correspondientes a la apertura de cuentas bancarias en instituciones de crédito en general, así como para la suscripción, depósito y cobro de cheques en nombre y representación de la Sociedad.

c).- Facultades Laborales, afecto que tenga la representación de la sociedad en los juicios de carácter laboral ante las, juntas de conciliación y arbitraje locales y federales con el poder más amplio, y ante toda clase de autoridades laborales y en toda clase de procedimientos laborales; presentar demandas y reconveniones; contestar las demandas; asistir a audiencias de conciliación; conciliar, ofrecer y rendir toda clase de pruebas; objetar las que se presenten por la contraria; interponer toda clase de recursos; hacer toda clase de gestiones en defensa de los intereses de la Sociedad Poderdante; articular y absolver posiciones, todo esto en los términos y para los efectos de los artículos 692 seiscientos noventa y dos Fracción II Segunda, 786 setecientos ochenta y seis, 787 setecientos ochenta y siete, 876 ochocientos setenta y seis Fracción I Primera y VI Sexta y 880 ochocientos ochenta de la Ley Federal del Trabajo, pudiendo recusar, interponer recursos, desistirse de acciones y procedimientos, aún del juicio de amparo, recibir pagos, transigir, comprometer en árbitros, firmando la escritura de compromiso, pactar procedimientos convencionales y hacer sumisiones de jurisdicción, articular y absolver posiciones, hacer posturas, pujas y mejoras y pedir adjudicación de bienes, formular querellas y denuncias criminales y ratificarlas, otorgar perdón y en general cualquier acto para el que la Ley exija cláusula especial; Firmar escrituras públicas ante Notario Público o cualquier otra autoridad.

1. Se resuelve por unanimidad de votos, el aprobar el cambio de Órgano de Administración de la Sociedad, para pasar de un Administrador Único a un Consejo de Administración.

2. Se resuelve por unanimidad de votos, el elegir la planilla única que integran el Consejo de Administración, dando cuenta que los mencionados se integran en este momento a la Asamblea, aceptando, caucionando protestando el cargo conferido. Personas quienes durarán en dicho encargo por tiempo indefinido en tanto Asamblea no apruebe en contrario.

3. Se resuelve por unanimidad de votos, el otorgar en favor del Consejero Propietario Presidente Representante Común del Consejo de Administración, quien en el ejercicio de su cargo gozará de manera individual y sin limitación alguna, de todas y cada una de las facultades conferidas con anterioridad.

4. Se resuelve por unanimidad de votos, el ratificar en su cargo y facultades al hasta hoy Comisario de la Sociedad, **Contador Público MARTÍN SALAZAR RIZO** quien estando presente lo acepta en conformidad.

5. Se resuelve por unanimidad de votos el aprobar los Comités de Trabajo propuestos.

PUNTO SEXTO.- En relación con el Sexto Punto del Orden del Día, la Asamblea por unanimidad de votos resolvió designar a ambos accionistas para que conjunta o separadamente, ocurran ante el Notario Público de su elección a protocolizar parcial o totalmente, las resoluciones adoptadas en esta Asamblea, así como para solicitar la inscripción del o los testimonios que se expidan en el Registro Público de Comercio correspondiente, así como emitir las copias simples o certificadas de la presente acta, que en lo literal o en lo conducente, les fueron solicitadas.

Se hace constar que en la adopción de todas y cada una de las resoluciones de esta Asamblea, se encontraban presentes el 100% (Cien por ciento) de las acciones representativas del Capital Social de la Sociedad.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la Asamblea, levantándose para constancia la presente acta, la cual fue leída, aprobada y firmada por todos los presentes, siendo las 12:00 hrs (doce horas) del mismo día de su inicio.

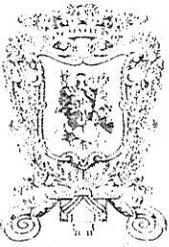
Nombres y firmas **ING. GUILLERMO ALFONSO REYES REYES** Accionista y Presidente (firmado) **C. LAURA ELENA HERNÁNDEZ BRAVO** Accionista y Secretario (firmado) **C.P. MARTÍN SALAZAR RIZO** Comisario (firmado) **C. LAURA PAOLA REYES HERNÁNDEZ** Accionista (firmado) **ARQ. GUILLERMO ALFONSO REYES HERNÁNDEZ** Accionista (firmado).

Cinco firmas. -----

ANTECEDENTES:

1.- **CONSTITUCIÓN DE PROMOTORA LEONESA, S.A. DE C.V.** Por la escritura pública número 16,024 dieciséis mil veinticuatro de fecha 15 quince de abril de 1999 mil novecientos noventa y nueve, otorgada ante la Fe del Licenciado Jorge Arturo Zepeda Orozco, Titular de la Notaría Pública 100 cien de esta ciudad, a la que le corresponde ante el Registro Público de Comercio de León, Guanajuato, el **Folio Mercantil 1602 uno, seis, cero, dos**, de fecha 28 veintiocho de Mayo de 1999 mil novecientos noventa y nueve, y la cual contiene la Constitución de la sociedad, de la que se transcribe lo siguiente: "(...) Que comparecen ante mi los señores Ingeniero **GUILLERMO ALFONSO REYES REYES**, **LAURA ELENA HERNÁNDEZ DE REYES** y **MARTÍN SALAZAR RIZO**, quienes me manifiestan su deseo de constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable.... ÚNICA.- Los señores Ingeniero **GUILLERMO ALFONSO REYES REYES** y **LAURA ELENA HERNÁNDEZ DE REYES**, constituyen una Sociedad Anónima de Capital





PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No.

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MASATO
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO.

TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 9844



Variable..... ARTICULO PRIMERO.- La sociedad se denominará "PROMOTORA LEONESA", a la que siempre e invariablemente se le agregarán las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable o sus siglas S.A. de C.V.....

ARTICULO SEGUNDO.- La Sociedad tiene como objeto social:... a).- Promoción, plantación, construcción, ejecución, dirección y administración por cuenta propia o de terceros, de toda clase de obras de ingeniería y arquitectura, de manera enunciativa, mas no limitativa, urbanización de toda clase de terrenos, construcción de fraccionamientos, desarrollos de conjuntos habitacionales, condominios, caminos, puentes, obras hidráulicas, así como pavimentación, cimentaciones, estructuraciones, implantaciones, pavimentaciones, reparación y mantenimiento de los mismos... b).-

Compra, venta, fabricación, transformación, comisión, representación, consignación, mediación, distribución, importación y exportación de toda clase de materiales y equipo para la industria de la construcción... c).- Realización, por cuenta propia o de terceros, de toda clase de trabajos topográficos y elaboración de avaluos.... d).- La compra, venta, comisión, representación, mediación, consignación, arrendamiento y subarrendamiento, dar o recibir en comodato o usufructo, toda clase de bienes muebles o inmuebles, derechos reales o personales, y en especial maquinaria, equipo industrial, de carga, de reparto, y en general todos aquellos que se hagan necesarios para la realización de los fines antes descritos....

ARTICULO TERCERO.- La duración de la sociedad será de 99 noventa y nueve años.....

ARTICULO CUARTO.- El domicilio social de la sociedad, es esta ciudad de León, Estado de Guanajuato, República Mexicana... ARTICULO QUINTO.- El capital social de la sociedad será variable, con un mínimo fijo de \$50,000.00 cincuenta mil pesos, Moneda Nacional, sin derecho a retiro, y variable ilimitado.....

El capital Social estará representado por 50 cincuenta acciones nominativas, ordinarias, con valor nominal de \$1,000.00 un mil pesos, Moneda Nacional cada una de ellas, las cuales conferirán a sus titulares iguales derechos y obligaciones... CL Á U S U

L A S T R A N S I T O R I A S.... TERCERA.- Que la Sociedad sea administrada por un Administrador Único y designa para ocupar tal cargo al señor Ingeniero GUILLERMO ALFONSO REYES REYES, quien en el ejercicio de sus funciones gozará de todas las facultades establecidas en el Artículo Vigésimo Séptimo de los Estatutos Sociales, sin limitación alguna... CUARTA.- El Administrador Único designado permanecerá en su cargo por tiempo indefinido, hasta que la Asamblea designe un nuevo Órgano de Administración (...).-----2.- AMPLIACIÓN DE

OBJETO.- Con la escritura pública número 36,587 treinta y seis mil quinientos ochenta y siete de fecha 24 veinticuatro de octubre de 2007 dos mil siete, otorgada ante mi Fe, a la que le corresponde ante el Registro Público de Comercio de León, Guanajuato, el Folio Mercantil 1602 uno, seis, cero, dos, de fecha 25 veinticinco de octubre de 2007 dos mil

siete, la cual contiene la protocolización de la que se transcribe lo siguiente: "... ORDEN DEL DÍA: (...) II. Propuesta relativa a la ratificación del actual Administrador Único y ratificación de facultades. (...) Leído que fue el Orden del día se procedió a su desahogo: RESOLUCIONES: (...) PUNTO DOS.- En relación con el Segundo Punto del Orden del Día, se pone a consideración de esta Asamblea la ratificación en su cargo y facultades al actual Administrador Único

señor Ingeniero Guillermo Alfonso Reyes Reyes, hasta nueva resolución de la Asamblea. Una vez discutido el punto anterior, los accionistas por unanimidad de votos toman las siguientes RESOLUCIONES: La Asamblea aprueba por unanimidad de votos el ratificar en su cargo al actual Administrador Único señor Ingeniero Guillermo Alfonso Reyes Reyes, por un periodo ilimitado hasta que esta asamblea resuelva lo contrario, y ratificándole todas y cada una de las

facultades contenidas en el Artículo Vigésimo Séptimo de los Estatutos Sociales, incluyendo de forma enunciativa más no limitativas las siguientes: a).- Poder General Judicial y para Pleitos y Cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, sin limitación alguna, en los términos del articulo 2207 dos mil doscientos siete, párrafo primero y 2236 dos mil doscientos treinta y seis, del Código Civil en vigor para el

estado de Guanajuato, aplicable en materia común y sus correlativos con los artículos 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, párrafo primero y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal, y sus correlativos en los Estados, estando facultado para representar a la sociedad en todo negocio de jurisdicción voluntaria, mixta y contenciosa, desde su principio hasta su fin y en consecuencia, a manera enunciativa y no limitativa, según sea el caso, para que pueda iniciar y proseguir toda clase de juicios; desistirse de la acción o de la instancia, según proceda;

contestando demandas, oponer excepciones y reconvenir; prorrogar jurisdicción; recusar con causa o sin ella a Magistrados, Jueces y Secretarios; promover y alegar incompetencia; renunciar al fuero del domicilio de la poderdante y someterla a otra competencia; ofrecer y rendir pruebas, objetar y tachar las del contrario; absolver y articular posiciones; promover toda clase de incidentes; ofrecer alegatos; consentir e impugnar sentencias; interponer recursos

interponer recursos

interponer recursos



ordinarios y extraordinarios, e inclusive desistirse de ellos, así como interponer y desistirse del juicio de amparo; asistir a remates; formular posturas, pujas y mejoras, y pedir la adjudicación de bienes a favor de la poderdante; transigir; comprometer en árbitros y arbitraciones; pactar procedimientos convencionales en los casos permitidos por la ley; recibir pagos; presentar denuncias, acusaciones o querrelas de naturaleza penal y ratificarlas cuando así se le solicite; coadyuvar con al Ministerio Público en procesos penales, pudiendo constituir a la sociedad en parte civil u ofendida en dichos procesos y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite; y en general, agotar todos los tramites en aquellos asuntos que sean compatibles con la naturaleza de este poder, ante persona física o morales, nacionales o extranjeras, así como ante cualquier autoridad, sean judiciales o de carácter administrativo, tanto federales, Estatales, Municipales como el Distrito Federal. b).- Poder General para Actos de Administración, en los términos del artículo 2207 dos mil doscientos siete, tercer párrafo del Código Civil en vigor en el Estado de Guanajuato, aplicable en materia común y su correlativo con el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, segundo párrafo del Código Civil Federal, y sus correlativos en los Estados, acrecentando y conservando los negocios de la sociedad; hacer y recibir pagos, otorgar recibos, hacer adquisición de bienes, incluyendo adquirir participación en el capital de otras sociedades; dar y recibir en arrendamiento con derecho o no al subarriendo, otorgar y recibir en comodato; celebrar contratos de cuenta corriente con Instituciones de Crédito; constituir fianzas a favor de la sociedad y liberarlas, extinguida la obligación principal; así como aceptar la constitución de prenda o hipotecas, a favor de la sociedad y en su momento, otorgar el finiquito respectivo; adquirir derechos de fideicomisario; celebrar contratos con Organizaciones Auxiliares de Crédito; y en general, celebrar todo tipo de contratos y convenios de la forma, términos y modalidades que crea convenientes, siempre y cuando se trate de un acto administrativo y por consecuencia, otorgar y firmar los documentos públicos y privados para ello sean necesarios. Tramitar, obtener, y recoger documento relativos a todo tipo de concesiones, permisos y licencias de aprovechamiento ante cualquier autoridad Federal y Estatal, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa a la Comisión Nacional del Agua. c).- Poder General para Actos de Dominio, en los términos del artículo 2207 dos mil doscientos siete, cuarto párrafo del Código Civil en vigor para el Estado de Guanajuato, aplicable en materia común y su correlativo con el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, tercer párrafo del Código Civil Federal y sus correlativos en los Estados, quedando facultado para enajenar o vender bienes muebles o inmuebles, derechos y acciones de la mandante, gravar y obligar los bienes de la sociedad en cualquier forma permitida por la Ley, entre cuyas facultades se encuentra la de celebrar contratos de mutuo con interés y garantía prendaria o hipotecaria, de crédito, simple o cuenta corriente, e hipotecarios industriales, de habilitación o avio, refaccionarios, con Instituciones de Crédito o en el caso aplicable, con personas físicas o morales, u otras instituciones facultadas por la ley; afectar en fideicomiso los bienes, de derechos reales y personales, asimismo podrán permutar o enajenar en cualquier forma, toda clase de bienes y derechos de la mandante, así como defenderlos; y suscribir toda documentación pública o privada que el caso requiera. d).- Facultades expresas para girar, librar, aceptar suscribir, avalar y endosar cualquier clase de títulos de crédito, conforme a lo dispuesto por el artículo 9º noveno, 10º décimo y 85º ochenta y cinco, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a nombre y cuenta de la Sociedad. e).- Facultades expresas para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, con facultades de designar o autorizar a otras personas para que giren a cargo de las mismas. f).- Facultades expresas para suscribir, aceptar, girar, endosar o tramitar cualquier documento o título de crédito que importe obligación o derecho a favor o en contra de la sociedad, en los términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, lo que podrá hacerse en cualquier carácter, incluso el aval. g).- Facultades expresas para otorgar cualquier tipo de garantía ya sea aval, obligado solidario o garante hipotecario a favor de terceros sean estas personas físicas o morales. h).- Facultades expresas para aceptar, girar, endosar, avalar u obligarse solidariamente en toda clase títulos de crédito y otorgar fianza o garantías de cualquier tipo respecto de las obligaciones contraídas de los títulos emitidos o aceptados por terceros. i).- Facultades expresas para celebrar con toda clase de instituciones financieras de cualquier naturaleza que estas sean operaciones de descuento así como todo tipo de operaciones bancarias o financieras, ya sea activas o pasivas, lo que podrá hacer en la forma que mejor estime sin limitación alguna. j).- Facultades expresas para celebrar toda clase de convenios y contratos de cualquier naturaleza que esos sean y que sirvan para el mejor funcionamiento social. k).- Facultades expresas para adquirir los bienes de cualquier naturaleza que estos sean y que sirvan para el mejor funcionamiento social. l).- Facultades expresas para contratar empleados, designar y asignar empleados, así

REPUBLICA DE GUANAJUATO
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
NOTARIA
C. ENRIQUE
MONTAÑA



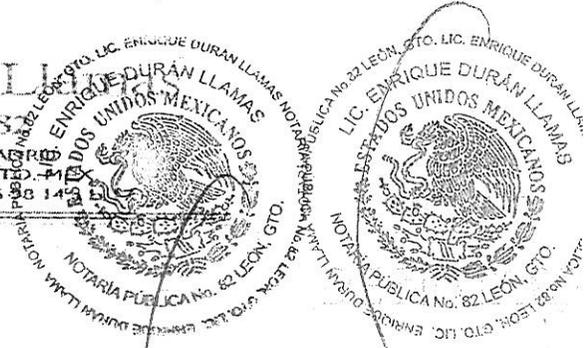
PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO., MEX.

TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 88 14



como en su caso despedirlos. m).- Facultades expresas para vender, donar, hipotecar los bienes de la sociedad, lo que podrá hacerse en la forma que libremente escoja y señale sin limitación alguna y ante cualquier persona física o moral. n).- Facultades expresas para contratar, gestionar y llevar a cabo todos los actos necesarios y conducentes para obtener, ya sean los permisos de importación y exportación así como la ejecución de los mismos en todo lo autorizado por las leyes correspondientes y acorde con el objeto de la sociedad. o).- Facultades expresas para actuar en la administración laboral afecto que tenga en los juicios de la sociedad a que se refieren los artículos 692 seiscientos noventa y dos, 694 seiscientos noventa y cuatro, 695 seiscientos noventa y cinco, 786 setecientos ochenta y seis, 876 ochocientos setenta y seis fracciones I primera y VI sexta, 809 ochocientos nueve, con relación con las normas de los capítulos III tercero y XVII décimo séptimo del título XIV catorce, todos ellos de la Ley federal del trabajo en vigor con las atribuciones, obligaciones y derechos en materia de personalidad a que se refiere dichos dispositivos legales, en consecuencia podrá comparecer a juicio laboral con todas las atribuciones y facultades que se mencionan en este instrumento, en lo aplicable y además podrá delegarlas. p).- Facultades expresas para otorgar y revocar poderes especiales o generales dentro de lo establecido a su favor para la realización de todos los actos necesarios para el cumplimiento y desarrollo del objeto social de la sociedad, para el mejor funcionamiento de la sociedad. q).- Facultades expresas para hacer todo cuanto de hecho y por derecho corresponda efectuar a la Sociedad en uso de las facultades que se les confieren, ya que son en forma enunciativa y no limitativa.(...)"

3.- AUMENTO CAPITAL SOCIAL. - Con la escritura pública número 39,336 treinta y nueve mil trescientos treinta y seis de fecha 19 diecinueve de Marzo de 2009 dos mil nueve, otorgada ante Mi Fe, a la que le corresponde ante el Registro Público de Comercio de León, Guanajuato, el **Folio Mercantil Electrónico 1602** de fecha 23 veintitrés de Marzo de 2009 dos mil nueve, la cual contiene la protocolización de la que se transcribe lo siguiente: "... Acto seguido, el Presidente solicitó al Secretario diera lectura al Orden del Día, el cual mereció la aprobación unánime de los asistentes. **ORDEN DEL DÍA:** I. Propuesta relativa a la conveniencia de aumentar el Capital Social en su parte variable. II. Propuesta relativa a la ratificación del actual Administrador Único y facultades. IV. Asuntos Generales y designación de Delegado. Leído que fue el Orden del día se procedió a su desahogo: **RESOLUCIONES:** PUNTO UNO.- En relación con el Primer Punto del Orden del Día, el Administrador Único de la sociedad Ingeniero GUILLERMO ALFONSO REYES REYES, hace del conocimiento de esta asamblea la necesidad de aumentar el Capital Social en su parte variable y por la cantidad de \$9,000,000.00 (Nueve Millones de Pesos 00/100 M.N.), con la emisión de 9,000 (Nueve Mil) nuevas acciones SERIE A de Capital Variable, con un valor nominal de \$1,000.00 (Un Mil Pesos 00/100 M.N.) cada una de ellas. Suscripción que manifiesta ha sido realizada en su totalidad por su persona, obrando dicha cantidad ya depositada en la Tesorería de la sociedad. Aumento en virtud del cual quedaría representado el Capital Social de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	ACCIONES ORDINARIAS	ACCIONES SERIE A	VALOR
ING. GUILLERMO ALFONSO REYES REYES	45	9,000	\$ 9,045,000.00
SRA. LAURA ELENA HERNÁNDEZ DE REYES	5		\$ 5,000.00
TOTAL:	50	9,000	\$ 9,050,000.00

Encontrándose conformado el Capital Social por 50 (Cincuenta) Acciones Ordinarias Nominativas de Capital Fijo, si como por 9,000 (Nueve Mil) Acciones Serie A de Capital Variable, todas ellas con un valor nominal de \$1,000.00 (Un Mil Pesos 00/100 M.N.) cada una, sumando en su conjunto un Capital Social Total de \$9,050,000.00 (Nueve Millones Cincuenta Mil Pesos 00/100 M.N.). Una vez discutido el punto anterior, los accionistas por unanimidad de votos toman las siguientes **RESOLUCIONES:** A. La Asamblea aprueba por unanimidad de votos el aumento y suscripción realizado, renunciando la accionista señora LAURA ELENA HERNÁNDEZ DE REYES, al derecho de preferencia que le asiste al no estar interesada en suscribir dicho aumento. B. Se ordena la emisión de las acciones correspondientes, así como la toma de nota en el Libro de Variaciones de Capital correspondiente. PUNTO DOS.- En relación con el Segundo Punto del Orden del Día, se pone a consideración de esta Asamblea la ratificación en su cargo y facultades al actual Administrador Único señor Ingeniero GUILLERMO ALFONSO REYES REYES, hasta nueva resolución de la Asamblea. Una vez discutido el punto anterior, los accionistas por unanimidad de votos toman las siguientes **RESOLUCIONES:** La Asamblea aprueba por unanimidad de votos el ratificar en su cargo al actual Administrador Único señor Ingeniero GUILLERMO ALFONSO REYES REYES, por un periodo ilimitado hasta que esta asamblea resuelva lo contrario,



ratificándole todas y cada una de las facultades contenidas en el artículo Vigésimo Séptimo de los Estatutos Sociales, incluyendo de forma enunciativa más no limitativas las siguientes: a).- Poder General Judicial y para Pleitos y Cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, sin limitación alguna, en los términos del artículo 2207 dos mil doscientos siete, párrafo primero y 2236 dos mil doscientos treinta y seis, del Código Civil en vigor para el estado de Guanajuato, aplicable en materia común y sus correlativos con los artículos 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, párrafo primero y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal, y sus correlativos en los Estados, estando facultado para representar a la sociedad en todo negocio de jurisdicción voluntaria, mixta y contenciosa, desde su principio hasta su fin y en consecuencia, a manera enunciativa y no limitativa, según sea el caso, para que pueda iniciar y proseguir toda clase de juicios; desistirse de la acción o de la instancia, según proceda; contestando demandas, oponer excepciones y reconvenir; prorrogar jurisdicción; recusar con causa o sin ella a Magistrados, Jueces y Secretarios; promover y alegar incompetencia; renunciar al fuero del domicilio de la poderdante y someterla a otra competencia; ofrecer y rendir pruebas, objetar y tachar las del contrario; absolver y articular posiciones; promover toda clase de incidentes; ofrecer alegatos; consentir e impugnar sentencias; interponer recursos ordinarios y extraordinarios, e inclusive desistirse de ellos, así como interponer y desistirse del juicio de amparo; asistir a remates; formular posturas, pujas y mejoras, y pedir la adjudicación de bienes a favor de la poderdante; transigir; comprometer en árbitros y arbitraciones; pactar procedimientos convencionales en los casos permitidos por la ley; recibir pagos; presentar denuncias, acusaciones o querellas de naturaleza penal y ratificarlas cuando así se le solicite; coadyuvar con al Ministerio Público en procesos penales, pudiendo constituir a la sociedad en parte civil u ofendida en dichos procesos y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite; y en general, agotar todos los tramites en aquellos asuntos que sean compatibles con la naturaleza de este poder, ante persona física o morales, nacionales o extranjeras, así como ante cualquier autoridad, sean judiciales o de carácter administrativo, tanto federales, Estatales, Municipales como el Distrito Federal. b).- Poder General para Actos de Administración, en los términos del artículo 2207 dos mil doscientos siete, tercer párrafo del Código Civil en vigor en el Estado de Guanajuato, aplicable en materia común y su correlativo con el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, segundo párrafo del Código Civil Federal, y sus correlativos en los Estados, acrecentando y conservando los negocios de la sociedad; hacer y recibir pagos, otorgar recibos, hacer adquisición de bienes, incluyendo adquirir participación en el capital de otras sociedades; dar y recibir en arrendamiento con derecho o no al subarriendo, otorgar y recibir en comodato; celebrar contratos de cuenta corriente con Instituciones de Crédito; constituir fianzas a favor de la sociedad y liberarlas; extinguida la obligación principal; así como aceptar la constitución de prenda o hipotecas, a favor de la sociedad y en su momento, otorgar el finiquito respectivo; adquirir derechos de fideicomisario; celebrar contratos con Organizaciones Auxiliares de Crédito; y en general, celebrar todo tipo de contratos y convenios de la forma, términos y modalidades que crea convenientes, siempre y cuando se trate de un acto administrativo y por consecuencia, otorgar y firmar los documentos públicos y privados para ello sean necesarios. Tramitar, obtener, y recoger documento relativos a todo tipo de concesiones, permisos y licencias de aprovechamiento ante cualquier autoridad Federal y Estatal, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa a la Comisión Nacional del Agua. Conforme al artículo 19 Diecinueve del Código Fiscal de la Federación, tendrá facultades suficientes para que en nombre y representación de la Sociedad acuda ante el Sistema de Administración Tributaria, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y/o Secretaría de Economía a realizar cualquier tipo de trámites fiscales que sean necesarios o convenientes, tales como, de manera enunciativa mas no limitativa; cambio de domicilio, cambio de actividad, presentar avisos, baja fiscal, declaraciones, aclaraciones complementarias, hacer trámites ante las Autoridades Fiscales, Locales o Federales, así como presentar y recoger cualquier documento, realizar pagos, y, en general, realizar cualquier trámite que se requiera o permita, conforme a las disposiciones fiscales de carácter federal, estatal, local o municipal. c).- Poder General para Actos de Dominio, en los términos del artículo 2207 dos mil doscientos siete, cuarto párrafo del Código Civil en vigor para el Estado de Guanajuato, aplicable en materia común y su correlativo con el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro, tercer párrafo del Código Civil Federal y sus correlativos en los Estados, quedando facultado para enajenar o vender bienes muebles o inmuebles, derechos y acciones de la mandante, gravar y obligar los bienes de la sociedad en cualquier forma permitida por la Ley, entre cuyas facultades se encuentra la de celebrar contratos de mutuo con interés y garantía prendaria o hipotecaria, de crédito, simple o cuenta corriente, e

ESTADO DE GUANAJUATO, L.C. EN
SECRETARÍA DE HACIENDA Y
CRÉDITO PÚBLICO
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
PROFESOR EN
NOTARÍA PÚBLICA

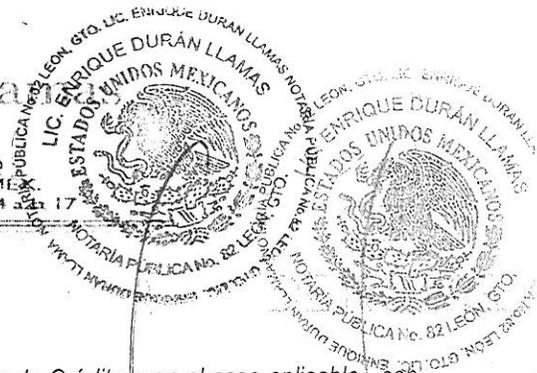


PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MÉX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98 14 14 17



hipotecarios industriales, de habilitación o avío, refaccionarios, con Instituciones de Crédito o en el caso aplicable con personas físicas o morales, u otras instituciones facultadas por la ley; afectar en fideicomiso los bienes, de derechos reales y personales, asimismo podrán permutar o enajenar en cualquier forma, toda clase de bienes y derechos de la mandante, así como defenderlos; y suscribir toda documentación pública o privada que el caso requiera. d).- Facultades expresas para girar, librar, aceptar suscribir, avalar y endosar cualquier clase de títulos de crédito, conforme a lo dispuesto por el artículo 9º noveno, 10 décimo y 85 ochenta y cinco, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a nombre y cuenta de la Sociedad. e).- Facultades expresas para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, con facultades de designar o autorizar a otras personas para que giren a cargo de las mismas. f).- Facultades expresas para suscribir, aceptar, girar, endosar o tramitar cualquier documento o título de crédito que importe obligación o derecho a favor o en contra de la sociedad, en los términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, lo que podrá hacerse en cualquier carácter, incluso el aval. g).- Facultades expresas para otorgar cualquier tipo de garantía ya sea aval, obligado solidario o garante hipotecario a favor de terceros sean estos personas físicas o morales. h).- Facultades expresas para aceptar, girar, endosar, avalar u obligarse solidariamente en toda clase títulos de crédito y otorgar fianza o garantías de cualquier tipo respecto de las obligaciones contraídas de los títulos emitidos o aceptados por terceros. i).- Facultades expresas para celebrar con toda clase de instituciones financieras de cualquier naturaleza que estas sean operaciones de descuento así como todo tipo de operaciones bancarias o financieras, ya sea activas o pasivas, lo que podrá hacer en la forma que mejor estime sin limitación alguna. j).- Facultades expresas para celebrar toda clase de convenios y contratos de cualquier naturaleza que esos sean y que sirvan para el mejor funcionamiento social. k).- Facultades expresas para adquirir los bienes de cualquier naturaleza que estos sean y que sirvan para el mejor funcionamiento social. l).- Facultades expresas para contratar empleados, designar y asignar empleados, así como en su caso despedirlos. m).- Facultades expresas para vender, donar, hipotecar los bienes de la sociedad, lo que podrá hacerse en la forma que libremente escoja y señale sin limitación alguna y ante cualquier persona física o moral. n).- Facultades expresas para contratar, gestionar y llevar a cabo todos los actos necesarios y conducentes para obtener ya sean los permisos de importación y exportación así como la ejecución de los mismos en todo lo autorizado por las leyes correspondientes y acorde con el objeto de la sociedad. o).- Facultades expresas para actas de administración laboral afecto que tenga en los juicios de la sociedad a que se refieren los artículos 692 seiscientos noventa y dos, 694 seiscientos noventa y cuatro, 695 seiscientos noventa y cinco, 786 setecientos ochenta y seis, 876 ochocientos setenta y seis fracciones I primera y VI sexta, 809 ochocientos nueve, con relación con las normas de los capítulos III tercero y XVII décimo séptimo del título XIV catorce, todos ellos de la Ley federal del trabajo en vigor con las atribuciones, obligaciones y derechos en materia de personalidad a que se refiere dichos dispositivos legales, en consecuencia podrá comparecer a juicio laboral con todas las atribuciones y facultades que se mencionan en este instrumento, en lo aplicable y además podrá delegarlas. p).- Facultades expresas para otorgar y revocar poderes especiales o generales dentro de lo establecido a su favor para la realización de todos los actos necesarios para el cumplimiento y desarrollo del objeto social de la sociedad, para el mejor funcionamiento de la sociedad. q).- Facultades expresas para hacer todo cuanto de hecho y por derecho corresponda efectuar a la Sociedad en uso de las facultades que se les confieren, ya que son en forma enunciativa y no limitativa..."

PROTOCOLIZACIÓN
CLÁUSULAS:

ÚNICA.- A solicitud del señor **Ingeniero GUILLERMO ALFONSO REYES REYES**, queda protocolizada Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 18 dieciocho de Enero de 2020 dos mil veinte, la sociedad mercantil denominada "**PROMOTORA LEONESA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, quedando formalizadas todos y cada uno de los acuerdos aprobados en el acta que se transcribe de manera literal en el cuerpo del presente instrumento, y cuyo contenido se da aquí por reproducido como si a la letra se insertase para los efectos legales correspondientes.



CERTIFICACIONES:

YO, EL NOTARIO, DOY FE: De la certeza del acto de que conozco personalmente a la compareciente, a quien considero con plena capacidad legal para contratar y obligarse, de que por sus generales manifestó ser: **GUILLERMO ALFONSO REYES REYES**, casado bajo el régimen de separación legal, empresario desarrollador de vivienda originario y vecino de esta ciudad de León, Guanajuato, donde nació el día 18 dieciocho de marzo de 1962 mil novecientos sesenta y dos, tener su domicilio en calle Chopin número 209-A doscientos nueve letra A de la Colonia León Moderno de esta ciudad, corresponderle el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) número: RERG620318P03 (letra "erre", letra "e", letra "erre", letra "ge", seis, dos, cero, tres, uno, ocho, letra "pe", letra "de", tres), y quien se identifica con credencial para votar IDMEX1535339186 letra "I", letra "DE", letra "EME", letra "E", letra "EQUIS", uno, cinco, tres, cinco, tres, tres, nueve, uno, ocho, seis;-----

Reportando la sociedad el RFC PLE9902262L8 letra "PE", letra "ELE", letra "E", nueve, nueve, cero, dos, dos, seis, dos, letra "ELE", ocho. -----

El presente instrumento comprende los folios 229 149745 uno, cuatro, nueve, siete, cuatro, cinco, al 149756 uno, cuatro, nueve, siete, cinco, seis.-----

LEÍDA que fue la presente acta a la compareciente e instruida de su valor y alcance legal y necesidad de su registro estuvo conforme, la aprueba, ratifica y firma ante el suscrito Notario el mismo día de su fecha.- Doy Fe. -----

Una firma correspondiente al Ingeniero GUILLERMO ALFONSO REYES REYES. Firmado.- E. Durán Llamas. N.P. Firmado.- El sello de autorizar. -----

AUTORIZACIÓN:

En seguida se autoriza y firma por no causar ningún impuesto.- Doy Fe.- E. Durán Llamas N.P.- firmado.- El sello de autorizar. -----

"ARTÍCULO 2064 DOS MIL SESENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO: En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que se otorguen." -----

"ARTÍCULO 2554 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL: En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen." -----

ES PRIMER TESTIMONIO, SEGUNDO EN SU ORDEN DE EXPEDICION QUE SACO DE SU MATRÍZ Y ORIGINAL RESPECTIVOS, QUE CORRESPONDEN AL VOLUMEN 835 OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO, QUE ENCABEZA ESTA ESCRITURA, Y VA EN 12 DOCE HOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS, COTEJADAS Y CORREGIDAS, EXPIDIÉNDOSE A FAVOR DE "PROMOTORA LEONESA", S.A. DE C.V.. EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO A LOS 28 VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDÓS. DOY FE. -----

LIC. ENRIQUE DURÁN LLAMAS
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NO. 82



Registro Público de Comercio

León



Boleta ingreso inscripción

Número Único de Documento

BOLETA DE INSCRIPCIÓN

ANTECEDENTES REGISTRALES		
FME	Nombre/Denominación razón social	
1602	PROMOTORA LEONESA, S.A. DE C.V.	

DATOS DE INGRESO		
NCI	Fecha y hora	Solicitante
202000019346	29/01/2020 09:14:07 T.CENTRO	NATALIA TORRES RAMOS

DATOS DEL DOCUMENTO QUE SE PRESENTA	
No. de documento	Tipo de documento
78155	Escritura

Fedatario / Autoridad Enrique Durán Llamas
--

ACTOS INSCRITOS			
FME	Formas precodificadas	Nombre acto	Fecha de ingreso
1602	M2-Asamblea	Cambio de duración de la sociedad	29/01/2020 09:14:07 T.CENTRO
		Modificación al objeto de la sociedad	29/01/2020 09:14:07 T.CENTRO
		Aumento de capital fijo	29/01/2020 09:14:07 T.CENTRO
		Nombramiento de funcionarios y sus respectivas facultades	29/01/2020 09:14:07 T.CENTRO
		Otros acuerdos que conforme a la Ley deban de registrarse	29/01/2020 09:14:07 T.CENTRO

PAGO RELACIONADO A LA SOLICITUD		
Referencia de pago No.	Fecha	Importe
N° 20967766	07/02/2020 12:05:14 T.CENTRO	\$1,552.00

SELLO DIGITAL DE TIEMPO	
Sello digital de tiempo 20200207180557.066Z	Ekd+kr6y/gZb8HqRSboexGCZiwAbo3I7hQCV/YqhQSLigqsXscEYO353hJuel+2xvafG6wZXmE +T02dUX2xUnd4HAUlnzYuz78uv7SotOUH1R1HIsLrdNEyFU +jrYgQBXRlHwq0IRaMdlWnkn4YTrFjvkDOMJvMUJ8z752R3jRlc9vwDpk16aiZmM9u3yl +0bjDboci6hr4Mlq8Cx58I5afzGITTlHrnQKdZ7WcwKMw5AWV9RidaPhjcMfyGCa1Bnd7r1wSuceyS2W1A 6NtjPAul8M2VG1+n1sX34KyrWLIjd7lgKjzbWNDkIG3d1vIC3KU1qJMNHEwO==

Registro Público de Comercio

León



Boleta ingreso inscripción

2020000193460073

Número Único de Documento

FIRMÓ

Responsable de oficina

RAÚL GUIDO ZAMORA
>23063779 DzHdmMopkioDyAJWXXc+kBF1vzw=
pPlcLcWAskzkroVbvgn/IMHrEwKFyicwjnu2p3qF3xh/AdMNcpxBzrCS3s2oexyl7ZGKev0ENZn/qc/7JFDHP6jz
+RYH5pxowoZYRyNN9+rLWlwibn++cVIU7sLbUNnP7v1Abw432Wwl35yz/
mnERn0zHhGGyziDgXFzjv6KuypyoMl8pYKknqUcHD9vWkGrI8Bn+Dz91jez5b3lvYLf8rBhIQovrEkW70ArJiVYByUb/
aUyqaCWYV+E1FYTRHTc73Oyfst8WmcoXTjrHPF74D/d1gHam/wAc+BpAl+/5l6Ggbqa
+sFCZi0ADDg9UPRfWRJobmRCQQFhpsS2sxVXw==

Asamblea

Número Único de Documento

M2 - Asamblea

Folio mercantil electrónico: 1602
Por instrumento No. 78155 Volumen: 835
De fecha: 23/01/2020
Formalizado ante: Notario Público
Nombre: Enrique Durán Llamas No. 82
Estado: Guanajuato Municipio: León
Consta que a solicitud de: GUILLERMO ALFONSO REYES REYES

Como representantes(s) y/o delegado(s) de la asamblea de socios de la sociedad denominada: PROMOTORA LEONESA, S.A. DE C.V.

Se formalizó el acta de asamblea:

General Especial

En caso de asamblea general

Ordinaria Extraordinaria

De fecha: 18/01/2020

Y se tomaron los siguientes acuerdos

Cambio de duración de la sociedad INDEFINIDA

Modificación al objeto de la sociedad

1. La construcción, constitución, proyección, dirección, planeación, cimentación, edificación, urbanización, infraestructura, estructura, ejecución, instalación, reparación, administración por cuenta propia o de terceros, de toda clase de obras de Arquitectura e Ingeniería en general, para uso habitacional, comercial e industrial. De manera enunciativa más no limitativa se enuncian: edificaciones en general, construcción de casas económicas, del tipo progresivo, unifamiliares, duplex, triples o condominios verticales y horizontales, casas móviles, y todo tipo de construcciones para uso habitacional, fábricas, bodegas, naves industriales, agencias, locales comerciales, centros comerciales, expendios; construcciones prefabricadas, obras hidráulicas, obras eléctricas, obras sanitarias, obras marítimas, y pluviales, vías terrestres, carreteras, puentes, obras civiles de toda clase, obras de urbanización rural y urbana, trabajos en minas, túneles mineros, trabajos en campo y ensayos de laboratorio para los estudios geotécnicos y en general, toda clase de construcciones con cualquier material permitido por la ley; construcción de fraccionamientos, pavimentación, cimentación estructuraciones, implementaciones reparación y mantenimiento de los mismos. 2. La construcción, realización, supervisión y promoción de obras en general, por contratos a precio alzado, por precios unitarios, por administración, por asociación en participación, por fideicomiso, por consorcio, por copropiedad, por subcontratación, por destajo, por maquila o por cualquier otra modalidad permitida por la ley. 3. La compra, venta, arrendamiento, comercialización, manufactura y promoción de todo tipo de inmuebles en general. 4. La ejecución de obras de Ingeniería civil tales como carreteras, terracerías, terraplenes, desmontes, vías férreas, autopistas, aeropuertos, presas, canales, puentes, cimentaciones, estructuras, perforación de pozos, gaseoductos y oleoductos, obras de urbanización, obras hidráulicas, el mejoramiento de suelos y en general toda clase de construcciones públicas o privadas. 5. La intermediación mercantil y/o comercial onerosa en enajenación y usufructo de cualquier tipo propios y de terceras personas, de

Registro Público de Comercio

León



Asamblea

2020000193460073

Número Único de Documento

toda clase de bienes muebles e inmuebles en general, incluyendo el cobro de cualquier cantidad a nombre de terceros o de la sociedad misma. 6. La compra, venta, construcción, administración, desarrollo, urbanización e infraestructura, comercialización, arrendamiento o subarrendamiento, de toda clase de bienes muebles, inmuebles, maquinaria y materiales para construcción, así como franquicias, concesiones, representaciones de cualquier tipo sean Nacionales o Extranjeras. 7. Desarrollo y promoción de vivienda habitacional sin limitación alguna. 8. la solicitud y otorgamiento de préstamos de bienes, servicios y valores a terceras personas y a los mismos socios. 9. La realización de toda clase de actos de comercio en general, permitidos por la ley. 10. La elaboración de estudios de mercado en general, incluida la asesoría administrativa y técnica sin limitación alguna. 11. La identificación y promoción de mercancías y servicios mexicanos en el extranjero y territorio nacional, con el fin de incrementar su demanda. 12. La adquisición, importación, exportación, fabricación, comercialización, mediación, transportación, transformación, comisión, distribución, representación, franquicias, concesiones, dar o tomar a consignación, capacitación y asesorías y la comercialización en general, respecto de toda clase de materiales y maquinaria, así como de tecnología para la industria de la construcción, y sus derivados en general permitidos por la ley. 13. El poder concursar en subastas o licitaciones para la realización de toda clase de construcciones en general, sean públicas o privadas. 14. Elaboración y realización de proyectos, maquetas, planos, y presupuestos de obras arquitectónicas de agencia, electrohidráulicas, hidráulicas, sanitarias, aire acondicionado, electromecánicas, estudios económicos, consejos de asistenta técnica, construcción, urbanización, estudios de geotecnia, laboratorio de geotecnia, control de materiales, certificación, informes y verificación de calidad de materiales, auditorías a sistemas de calidad, diseño de estructuras de concreto, diseño de estructuras de acero, actividades de topografía, control y explotación de canteras de agregados finos y gruesos y mantenimiento en general. Elaboración de avalúos de cualquier tipo sin limitación alguna. 15. Remodelaciones, administración de obras públicas y privadas, y de cualquier operación relacionada directa o indirectamente con dicho objeto, por cuenta de la sociedad o por cuenta de terceros, o en forma de participación. 16. Dirección, cálculo, asesoría, supervisión y administración de toda clase de obras constructivas. 17. La compra, venta, importación, exportación, transportación, transformación, administración, construcción, adquisición, desarrollo, urbanización, dar o tomar en arrendamiento, subarrendamiento, poseer, gravar, explotación, en general negociar con toda clase de bienes sujetos a comercio en general sin limitación alguna. 18. Compra, venta de materiales y trabajos para acabados, decoración de interiores y exteriores en general. 19. El establecimiento de oficinas, agencias y sucursales necesarias o convenientes, para la consecución de su objeto social en cualquier parte de la República Mexicana, y aún en el extranjero. 20. Proporcionar o recibir toda clase de servicios profesionales, planeación, organización, promoción, técnicos administrativos, supervisión, y en general, cualquier clase de servicios relacionados con cualquier clase actividades de construcción, habitacionales, industriales o comerciales, así como el estudio y suministro de toda clase de asistencia y servicios técnicos a terceros relacionados con su objeto social, y desempeñar toda clase de comisiones, representaciones, dar o tomar en consignación. 21. Girar, emitir, suscribir, aceptar, endosar, pagar, protestar o descontar, adquirir, vender, y avalar, toda clase de títulos de crédito o títulos de valor, garantizando obligaciones propias o de terceros, con o sin contraprestación, en los términos que las leyes lo permitan. 22. Otorgar avales, garantías reales o personales, obligaciones solidarias, garantías prendarias, garantías hipotecarias, hipotecas industriales o de cualquier otra índole, en garantía de obligaciones propios o de terceros, con los cuales la sociedad tenga relación o participación con o sin contraprestación. 23. Otorgar toda clase de créditos o préstamos, a personas físicas y morales, nacionales o extranjeras, en moneda nacional o extranjera, como son: créditos personales, crédito simple, créditos de nómina, crédito automotriz, crédito hipotecario, créditos revolvente, crédito de habilitación o avio, crédito refaccionario, préstamo personal, préstamo de habilitación o avio, préstamo refaccionario, etc. 24. Formar parte de otras sociedades o empresas adquiriendo acciones o partes sociales, participar en la administración o liquidación de toda parte de sociedades o empresas, y emitir obligaciones. 25. La celebración y realización de todos los actos, contratos y convenios, que sean necesarios, civiles, mercantiles, de trabajo o de cualquier otra naturaleza, y la ejecución de todos los actos anexos, conexos, necesarios y convenientes, para el desarrollo de la sociedad. 26. El uso registro, explotación, adquisición y enajenación de licencias, secretos industriales, patentes, marcas, nombres y avisos comerciales, derechos de propiedad industrial e intelectual de cualquier índole, necesarios para lograr los objetos sociales anteriormente descritos. 27. En general, la realización de todas las operaciones comprendidas en el ramo de las inmobiliarias y constructoras. 28. La adquisición, enajenación, arrendamiento y administración de todos los bienes muebles e inmuebles necesarios o convenientes para la obtención de sus fines. 29. Conceder y recibir el usufructo, uso y derecho de habitación sobre bienes inmuebles y otros bienes en los términos que libremente convengan a la sociedad. 30. Solicitar y obtener financiamientos hipotecarios, prendarios, fianzas y seguros, a

Registro Público de Comercio

León

Asamblea



nombre propio o de terceros, con los cuales la sociedad tenga relación o participación. 31. La obtención de capitales para incrementar el funcionamiento o aplicación de sus negocios a través de las instituciones bancarias, sociedades nacionales de crédito, sociedades financieras de objeto limitado, instituciones gubernamentales, personas físicas o morales privadas, y en general obtener financiamientos para la consecución de sus fines de cualquier persona física o moral permitidos por la ley. 32. La participación económica, gerencia, comercial o material en todo tipo de proyectos agroindustriales con terceras personas, incluyendo agricultura y ganadería en sus diferentes modalidades; participación y celebración de todo tipo de sociedades o asociaciones que incluyan dichos rubros; uso y explotación de todo tipo de concesiones de recursos naturales reguladas por la ley. 33. La promoción, superación, y actualización de los conocimientos técnicos y profesionales de sus socios y colaboradores. 34. Es competencia de esta sociedad, mantener a los socios en estado emocional, físico, moral, cultural, económico, ético, salud adecuado y demás factores que influyan para que el socio no se vea afectado por estos. Por lo que es responsabilidad de la misma dar o implementar las herramientas necesarias, adquirir membrecías como clubes deportivos, sociales, culturales, establecer sistemas contratos vacacionales, seguros, con el fin de que los socios tengan un estado de ánimo adecuado para llevar a cabo las tareas que les hayan sido asignadas con el único objetivo de que tengan un mayor desempeño laboral y se cumpla así con el objeto mismo de la sociedad.

Aumento de capital fijo

Capital social fijo
9,050,000.00

Aumento
1,000,000.00

Capital social fijo total
10,050,000.00

Con expresión de valor nominal

Sin expresión de valor nominal

Nombre/ Denominación Razón social	Apellido Paterno	Apellido materno	Nacionalidad	CURP	Suscritas como sigue			No. Act/Part. Sociales	Serie	Valor	Total
					RFC	Fecha de nac.	Fecha const.				
GUILLERMO ALFONSO	REYES	REYES	Mexicana				1043		1,000	10,043,000	
LAURA ELENA	HERNÁNDEZ	BRAVO	Mexicana				5		1,000	5,000	
LAURA PAOLA	REYES	HERNÁNDEZ	Mexicana				1		1,000	1,000	
GUILLERMO ALFONSO	REYES	HERNÁNDEZ	Mexicana				1		1,000	1,000	

Registro Público de Comercio

León



Asamblea

2020000193460073

Número Único de Documento

Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades					
Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades
GUILLERMO ALFONSO	REYES	REYES		PRESIDENTE CONSEJERO PROPIETARIO	a). - Poder General Judicial y para Pleitos y Cobranzas, con todas las facultades sin limitación alguna, en los términos de los artículos 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, su correlativo el artículo 2064 dos mil sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato y sus equivalentes en los demás Estados de la República, con todas las facultades a que se refieren el artículo 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del citado Código Federal y el artículo 2100 dos mil cien del referido Código para el Estado de Guanajuato, estando facultado para representar a la sociedad en todo negocio de jurisdicción voluntaria, mixta y contenciosa, desde su principio hasta su fin y en consecuencia, a manera enunciativa y no limitativa, según sea el caso, para que pueda iniciar y proseguir toda clase de juicios; desistirse de la acción o de la instancia, según proceda; contestando demandas, oponer excepciones y reconvenir; prorrogar jurisdicción; recusar con causa o sin ella a Magistrados, Jueces y Secretarios; promover y alegar incompetencia; renunciar al fuero del domicilio de la Sociedad y someterla a otra competencia; ofrecer y rendir pruebas, objetar y tachar las del contrario; absolver y articular posiciones; promover toda clase de incidentes; ofrecer alegatos; consentir e impugnar sentencias; interponer recursos ordinarios y extraordinarios, o inclusive desistirse de ellos, así como interponer y desistirse del juicio de amparo; asistir a remates, formular posturas, pujas y mejoras, y pedir la adjudicación de bienes a favor de la Sociedad; transigir; comprometer en árbitros y arbitraciones;

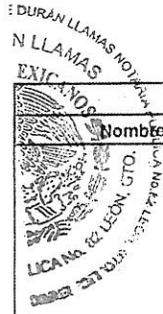
Registro Público de Comercio

León



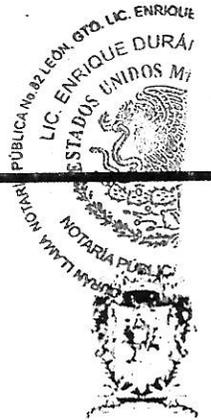
Asamblea

Número Único de Documento



Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades

Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades
					pactar procedimientos convencionales en los casos permitidos por la ley; recibir pagos; presentar denuncias, acusaciones o querrelas de naturaleza penal y ratificarlas cuando así se lo solicite; coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales, pudiendo constituir la sociedad en parte civil u ofendida en dichos procesos y otorgar perdones cuando a su juicio el caso lo amerite, y en general, agotar todos los tramites en aquellos asuntos que sean compatibles con la naturaleza de este poder, ante persona física o morales, nacionales o extranjeras, así como ante cualquier autoridad, sean judiciales o de carácter administrativo, tanto Federales, Estatales y Municipales. Asimismo le confiere facultades al Apoderado como Asesor Jurídico, para que presente denuncias y/o formule querrelas en los casos en que el Sociedad resulte víctima u ofendido, a fin de que haga valer, en su nombre, los derechos que le asisten, previstos en el Artículo 20 veinte Apartado "C", letra "C", de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como por los artículos 108 ciento ocho al 111 ciento once del Código Nacional de Procedimientos Penales, para ser utilizadas tanto en materia de delitos del Fuero Común, como Federal; para constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, reclamar el importe de la reparación del daño y recuperarlo, recibir bienes o pagos y otorgar el perdón correspondiente. b).- Poder General para Actos de Administración, con todas las facultades que requieran clausula con todas las facultades conforme a la ley, sin limitacion alguna, en los términos de los artículos 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, su correlativo el artículo 2064



Registro Público de Comercio

León

Asamblea

2020000193460073

Número Único de Documento

Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades					
Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades
					<p>dos mil sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato y sus equivalentes en los demás Estados de la República, con todas las facultades a que se refieren el artículo 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del citado Código Federal y el artículo 2100 dos mil con del referido Código para el Estado de Guanajuato, para acrecentando y conservando los negocios de la sociedad; hacer y recibir pagos, otorgar recibos, hacer adquisición de bienes, incluyendo adquirir participación en el capital de otras sociedades; dar y recibir en arrendamiento con derecho o no al subarriendo, otorgar y recibir en comodato; celebrar contratos de cuenta corriente con Instituciones de Crédito; constituir fianzas a favor de la sociedad y liberarlas, extinguida la obligación principal; así como aceptar la constitución de prenda o hipotecas, a favor de la sociedad y en su momento, otorgar el finiquito respectivo; adquirir derechos de fideicomisario; celebrar contratos con Organizaciones Auxiliares de Crédito; y en general, celebrar todo tipo de contratos y convenios de la forma, términos y modalidades que crea convenientes, siempre y cuando se trate de un acto administrativo y por consecuencia, otorgar y firmar los documentos públicos y privados para ello sean necesarios. Para contratar, gestionar y llevar a cabo todos los actos necesarios y conducentes para obtener ya sean los permisos de importación y exportación así como la ejecución de los mismos en todo lo autorizado por las leyes correspondientes y acorde con el objeto de la sociedad. Facultades amplias para realizar trámites administrativos ante cualquier autoridad local, estatal, y federal, en</p>

Registro Público de Comercio

León



Asamblea

Número Único de Documento: 2024000198460073

AN LLAMAS NOTARIO
 AMAS
 UNO
 32 LEÓN, GTO.
 27015 NOT 18 01 01 01 01

Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades

Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades
					cualquier asunto que la Asociación tenga injerencia. Facultades que se otorgan conforme al artículo 19 Diecinueve del Código Fiscal de la Federación, incluyendo de forma especial facultades suficientes para que en nombre y representación de la Sociedad Mandante acuda ante el Sistema de Administración Tributaria, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y/o Secretaría de Economía a realizar cualquier tipo de trámites fiscales que sean necesarios o convenientes, tales como, de manera enunciativa mas no limitativa: cambio de domicilio, cambio de actividad, presentar avisos, baja fiscal, declaraciones aclaratorias complementarias, hacer trámites ante las Autoridades Fiscales, Locales o Federales, así como presentar y recoger cualquier documento, realizar pagos, y, en general, realizar cualquier trámite que se requiera o permita, conforme a las disposiciones fiscales de carácter federal, estatal, local o municipal. El apoderado tendrá de igual forma, facultades para llevar a cabo el trámite de solicitud y obtención del Certificado de Firma Electrónica Avanzada ante el Servicio de Administración Tributaria. Para realizar los trámites administrativos correspondientes a la apertura de cuentas bancarias en instituciones de crédito en general, así como para la suscripción, depósito y cobro de cheques en nombre y representación de la Sociedad. c).- Facultades Laborales, afecto que tenga la representación de la sociedad en los juicios de carácter laboral ante las juntas de conciliación y arbitraje locales y federales con el poder más amplio, y ante toda clase de autoridades laborales y en



Registro Público de Comercio

León

Asamblea

2020000193460073

Número Único de Documento

Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades					
Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades
					toda clase de procedimientos laborales; presentar demandas y reconveniones; contestar las demandas; asistir a audiencias de conciliación; conciliar, ofrecer y rendir toda clase de pruebas; objetar las que se presenten por la contraria; interponer toda clase de recursos; hacer toda clase de gestiones en defensa de los intereses de la Sociedad Poderante; articular y absolver posiciones, todo esto en los términos y para los efectos de los artículos 692 seiscientos noventa y dos Fracción II Segunda, 786 seiscientos ochenta y seis, 787 setecientos ochenta y siete, 876 ochocientos setenta y seis Fracción I Primera y VI Sexta y 880 ochocientos ochenta de la Ley Federal del Trabajo, pudiendo recusar, interponer recursos, desistirse de acciones y procedimientos, aún del juicio de amparo, recibir pagos, transigir, comprometer en árbitros, firmando la escritura de compromiso, palear procedimientos convencionales y hacer sumisiones de jurisdicción, articular y absolver posiciones, hacer posturas, pujas y mejoras y pedir adjudicación de bienes, formular querrelas y denuncias criminales y ratificarlas, otorgar perdón y en general cualquier acto para el que la Ley exija cláusula especial; Firmar escrituras públicas ante Notario Público o cualquier otra autoridad. d).- Poder General para Actos de Dominio, con todas las facultades conforme a la ley, sin limitación alguna, en los términos de los artículos 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal, su correlativo el artículo 2064 dos mil sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Guanajuato y sus equivalentes en los demás Estados de la República,



Registro Público de Comercio

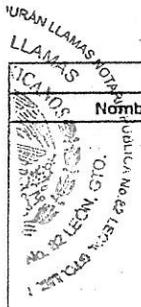
León



Asamblea

Número Único de Documento

Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades						
Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades	
					<p>con todas las facultades a que se refieren el artículo 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Federal y el artículo 2100 dos mil cien del referido Código para el Estado de Guanajuato, quedando facultado para enajenar o vender bienes muebles o inmuebles, derechos y acciones de la mandante, gravar y obligar los bienes de la sociedad en cualquier forma permitida por la Ley, entre cuyas facultades se encuentran la de celebrar contratos de mutuo con interés y garantía prendaria o hipotecaria, de crédito, simple o cuenta corriente, e hipotecarios industriales, de habitación o avío, relacionar con Instituciones de Crédito o en el caso aplicable, con personas físicas o morales u otras instituciones facultadas por la ley; atestar en fideicomiso los bienes, de derechos reales y personales, asimismo podrán permutar o enajenar en cualquier forma, toda clase de bienes y derechos de la mandante, así como defenderlos; y suscribir toda documentación pública o privada que el caso requiera. De la misma forma, en Mancatano podrá abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la Sociedad, con facultades de designar o autorizar a otras personas para que giren a cargo de las mismas. Celebrar toda clase de convenios y contratos de cualquier naturaleza que esos sean y que sirvan para el mejor funcionamiento social. Para adquirir los bienes de cualquier naturaleza que estos sean y que sirvan para el mejor funcionamiento social. Para contratar empleados, designar y asignar empleados, así como en su caso despedirlos. Para vender, donar, hipotecar los bienes de la sociedad, lo que podrá hacerse en la forma que libremente escoja</p>	





Registro Público de Comercio

León

Asamblea

2020000193460073

Número Único de Documento

Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultades

Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultades
MARIO ENRIQUE	QUIROZ	GÓNZALEZ		CONSEJERO INDEPENDIENTE	<p>y señale sin limitación alguna y ante cualquier persona física o moral. e).- Facultades Cambiarias, para girar, librar, aceptar suscribir, avalar y endosar cualquier clase de títulos de crédito, conforme a lo dispuesto por el artículo 9º noveno, 10 décimo y 85 ochenta y cinco, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a nombre y cuenta de la Sociedad; para suscribir, aceptar, girar, endosar o tramitar cualquier documento o título de crédito que importe obligación o derecho a favor o en contra de la sociedad, en los términos del artículo 9 (nueve) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, lo que podrá hacerse en cualquier carácter, incluso el aval. Otorgar Cualquier tipo de garantía ya sea aval, obligado solidario o garante hipotecario a favor de terceros sean estos personas físicas o morales. Aceptar, girar, endosar, avalar u obligarse solidariamente en toda clase títulos de crédito y otorgar fianza o garantías de cualquier tipo respecto de las obligaciones contraídas de los títulos emitidos o aceptados por terceros. Celebrar con toda clase de instituciones financieras de cualquier naturaleza que estas sean operaciones de descuento así como todo tipo de operaciones bancarias o financieras ya sea activas o pasivas lo que podrá hacer en la forma que mejor estime sin limitación alguna. f).- Facultades para otorgar y revocar poderes especiales o generales, dentro de lo establecido a su favor para la realización de todos los actos necesarios para el cumplimiento y desarrollo del objeto social de la sociedad, a favor de terceras personas.</p>
RICARDO	SÁENZ	MENA		CONSEJERO INTERNO	



Registro Público de Comercio

León



Asamblea

Número Único de Documento



Nombramiento de funcionarios y/o apoderados y sus respectivas facultados					
Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	RFC/CURP	Cargo	Facultados
FERNANDO	CARRANZA	RAMÍREZ		CONSEJERO INTERNO	NO CONSTA
ANÍBAL	SALAZAR	SÁENZ		CONSEJERO INTERNO	NO CONSTA
PATRICIA	REYES	PADILLA		CONSEJERO INTERNO	NO CONSTA
JORGE ENRIQUE	ZARANDONA	KORNHAUSER		CONSEJERO INTERNO	NO CONSTA
LIBRADO	HERNÁNDEZ	REYES		CONSEJERO INTERNO	NO CONSTA
DANIEL ARMANDO	NOVOA	FLORES		CONSEJERO INTERNO	NO CONSTA
LAURA ELENA	HERNÁNDEZ	BRAVO		CONSEJERO INVITADO	NO CONSTA
LAURA PAOLA	REYES	HERNÁNDEZ		CONSEJERO INVITADO	NO CONSTA
GUILLERMO ALFONSO	REYES	HERNÁNDEZ		CONSEJERO INVITADO	NO CONSTA

Otros acuerdos que conforme a la ley deben inscribirse (anotar el fundamento legal)

ARTICULO 194 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

Anotar el resumen de acuerdo(s) objeto de la inscripción y que fueron señalados anteriormente

1. Se resuelve por unanimidad de votos el aprobar la reforma total de los estatutos sociales de la sociedad, los que regirán la misma a partir de esta fecha--> 1. Se da cuenta de la donación que a título gratuito realiza el accionista señor GUILLERMO ALFONSO REYES REYES, de 3 tres Acciones Ordinarias de Capital Variable en favor de sus 2 dos hijos invitados a esta Asamblea, señores LAURA PAOLA REYES HERNÁNDEZ y GUILLERMO ALFONSO REYES HERNÁNDEZ de 1 una Acción a cada uno de ellos. 2. En caso de aprobarse las transmisiones anteriores, se admita como nuevos Accionistas a los 2 dos nuevos tenedores, señores LAURA PAOLA REYES HERNÁNDEZ y GUILLERMO ALFONSO REYES HERNÁNDEZ. 3. En virtud de la reforma total de estatutos, se reconocen como parte del Capital Variable además de las actuales Acciones Serie A, las clases de acciones Serie B y Serie C, con los derechos y votos establecidos en dichos acuerdos estatutarios. 4. Que es en virtud de lo anterior y en caso de ser aprobados dichos puntos, que en lo ulterior el Capital social quedará conformado como sigue: ACCIONISTAS ACCIONES ORDINARIAS ACCIONES SERIE A APORTACIÓN TOTAL GUILLERMO ALFONSO REYES REYES 43 9,000 \$ 9,043,000.00 LAURA ELENA HERNÁNDEZ BRAVO 5 \$ 5,000.00 LAURA PAOLA REYES HERNÁNDEZ 1 \$ 1,000.00 GUILLERMO ALFONSO REYES HERNÁNDEZ 1 \$ 1,000.00 TOTAL: 50 9,000 \$ 9,050,000.00 Encontrándose conformado el Capital Social por 50 CINCUENTA Acciones Ordinarias Nominativas de Capital Fijo, así como por 9,000 NUEVE MIL Acciones Serie A de Capital Variable, todas ellas con un valor nominal de \$1,000.00 MIL PESOS MONEDA NACIONAL cada una, sumando en su conjunto un Capital Social Total de \$9'050,000.00 NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL. 1. Se resuelve por unanimidad de votos, el aprobar el aumento a Capital Social en su parte Fija, que realiza el accionista GUILLERMO ALFONSO REYES REYES, por la cantidad de \$1'000,000.00 UN MILLÓN DE PESOS MONEDA NACIONAL, la que deberá de exhibir en su totalidad en un plazo no mayor de 3 (tres) meses calendario, contados a partir de esta fecha. 2. Se resuelve por unanimidad de votos, el emitir para ello un total de 1,000 UN MIL Acciones de Capital Fijo, con un valor nominal de \$1,000.00 MIL PESOS MONEDA NACIONAL cada una de ellas, las que por el momento no se liberarán en tanto dicha aportación no sea realizada en su totalidad. 3. Que es en virtud de dicha capitalización, que en lo subsecuente el Capital Social quedaría conformado como se detalla a continuación: ACCIONISTAS ACCIONES ORDINARIAS ACCIONES SERIE A APORTACIÓN TOTAL GUILLERMO ALFONSO REYES REYES 1,043 9,000 \$ 10,043,000.00 LAURA ELENA HERNÁNDEZ BRAVO 5 \$ 5,000.00 LAURA PAOLA REYES HERNÁNDEZ 1 \$ 1,000.00 GUILLERMO ALFONSO REYES HERNÁNDEZ 1 \$ 1,000.00 TOTAL: 1,050 9,000 \$ 10,050,000.00 Encontrándose conformado el Capital Social por 1,050 MIL CINCUENTA Acciones Ordinarias Nominativas de Capital Fijo, así como por 9,000 NUEVE MIL Acciones Serie A de Capital Variable, todas ellas con un valor nominal de \$1,000.00 MIL PESOS MONEDA NACIONAL cada una, sumando en su conjunto un Capital Social Total de \$10'050,000.00 DIEZ MILLONES CINCUENTA MIL PESOS MONEDA NACIONAL. --> 2. Se resuelve por unanimidad de votos, el emitir para ello un total de 1,000 UN MIL Acciones de Capital Fijo, con un valor nominal de \$1,000.00 MIL PESOS MONEDA NACIONAL cada una de ellas, las que por el momento no se liberarán en tanto dicha aportación no sea realizada en su totalidad.--> 1. Se resuelve por unanimidad de



PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO

Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82
AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37020, LEÓN, GTO. MÉX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-38-29, 146 98 14 a b 17



COTEJO Y CERTIFICACIÓN

EL CIUDADANO LICENCIADO ENRIQUE DURÁN LLAMAS, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 82 OCHENTA Y DOS, ADSCRITO A ESTE PARTIDO JUDICIAL DE LEÓN, GUANAJUATO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

CERTIFICA:

QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES CORRESPONDIENTES A LA ESCRITURA NUMERO 78,155 SETENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO, DE FECHA 23 VEINTITRÉS DE ENERO DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE, OTORGADA ANTE LA FE DEL SUSCRITO NOTARIO PÚBLICO MEDIANTE LA CUAL SE OTORGO LA PROTOCOLIZACION DEL ACTA DE ASAMBLA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "PROMOTORA LEONESA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, CONSERVA FIELMENTE CON SU ORIGINAL, Y OTRA IMPRESA EN 19 DIECINUEVE FOJAS TAMAÑO OFICIO, MISMA QUE TENGO A LA VISTA, DE DONDE SE TOMÓ COMPULSÓ, COTEJÓ Y CERTIFICÓ A PETICIÓN DEL INGENIERO GUILLERMO ALFONSO REYES REYES. EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 15 QUINCE DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRÉS. DOY FE. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN OBRA EN 1 UNA FOJA.....

COMPULSADO

COTEJADO



[Handwritten signature of Lic. Enrique Durán Llamas]

LIC. ENRIQUE DURÁN LLAMAS
TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NO. 82 OCHENTA Y DOS



LIC. MA. DE LOURDES GUTIERREZ GUTIERREZ
NOTARIA PÚBLICA No. 50
CUGU1491011-M26

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL, QUE CERTIFICO Y DOY FE.....





MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MIGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P007165001	Valor Fiscal 179,446,987	Efectos 2023-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	------------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S A DE C V
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DE JEREZ 215
 JARDINES DE JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

POLIGONO 2 FRACC DEL PREDIO 6 SN
 Manz. Lote
 EX HDA SANTA TERESA

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 1-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	153,916.24
D.A.P.	706.82
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

PAGADO

(CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 06/100 M.N.)

Total Pagado 154,638.06

SELLO

RnvGalbKKvn9ZSOyFyJoSukZZ0notwM3Pw2EckuwBF1KjSRrZ92QGWLtNyrPKV1Ar8QdxMTy1n
 laEozz2cZ+AvAakT2kWJCoyCeRL5unLwKjH7BhHlg5RmC2tc2qI9zDJMpXGKXBZlqrjZY4ADJd1
 5l1wDaG44qiAbmusijm/ZuJ6qTA4B9aqOwPCoUyHfd5kF5D6+juEKgAlbe8+Cnb3m9gp7wObvVf

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3380|2023-01-31T14:26:23||PUE|154638.06|0.00|154638.06|03|36000|MXN|MIGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S A DE C V|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P007165001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202312023|153916.24|153916.24|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
Plaza de la Paz No. 12
Col. Centro
Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
13P007164001

Valor Fiscal
104,830,737

Efectos
2023-1

Clave Catastral
No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S A DE C V
RFC PLE9902262L8
PASEO DE JEREZ 215
JARDINES DE JEREZ
LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

POLIGONO 1 FRACC DEL PREDIO 6 SN
Manz. Lote
EX HDA SANTA TERESA

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 1-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	89,870.63
D.A.P.	706.82
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

PAGADO

Total Pagado

90,592.45

(NOVENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 45/100 M.N.)

SELLO

afqnG8WDNVUpb2oVoVbf8auaEEGA4g+L8tt+WlpMzUWle+x/vblo9XwHBSm2TB9alDTwetWiiwu
0/4reWQkvrE/bSGoEr64GvdyWEV5VLWOTMr0hevWvzeZG1ri+Wdk/ialBpWPauIgBoeqsb2qpng
/RHBOWERJlIxrdtpwqLAQveneyOFC2v9ZhXhtEMzXSxdVotXKqIth0BOt0F77xIXoWzbEMxzd/6

CADENA ORIGINAL

[[3.3|LP|3379|2023-01-31T14:25:56|I|PUE|90592.45|0.00|90592.45|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S A DE C V|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P007164001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202312023|89870.63|89870.63|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00]]

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

No. Recibo LP3377
 2023-01-31 13:59:08
 Caja 200
No. Año de Aprobación 879157 / 2011
No. de Certificado 00001000000504259851

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
 13P007141001

Valor Fiscal
 1,578,960.60

Efectos 2022-1
Clave Catastral No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S A DE C V
 RFC PLE9902262L8
 AV. PASEO DE JEREZ 215
 JARDINES DE JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CIRCUITO MANANTIALES 61B
 Manz.27A Lote4B
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE 7,800.30
 D.A.P. 706.82
 CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS 15.00

-20% Descuento x Pago Anual

1,560.06

PAGADO

Total Pagado 6,962.06

(SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 06/100 M.N.)

SELLO

Yr5pQdfik5k7cJo6ksrTVvPF1swpTJuWzVN5SpCRKSC21Td4IYjsAoE4uYRmpU8n//lbJw8ze0N
 0wsNds2LNSYQZ6KIUnHwydcnKmxn+zH4rtj9k9C7PF+3zuYFRswwgqzm1xA46rzMaAvJwdiG0x
 BSrPxEKs/IqLR6/ZlgdWGG+Ze3wjpYwADZ9NVZOTU/W07pKjS9UA5Q0utvxLjYuUOTQT4aVwKsY

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3377|2023-01-31T13:59:08||PUE|8522.12|1560.06|6962.06|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S A DE C V|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P007141001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|7800.30|7800.30|1560.06|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

2824
 No. Recibo LP 3376
 2023-01-31 13:58:41
 Caja 200
 No. Año de Aprobación 187957 / 2011
 No. de Certificado 00001000000504259851

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
 13P007138001

Valor Fiscal
 1,482,731.88

Efectos 2022-1
 Clave Catastral No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A.DE C.V.
 RFC PLE9902262L8
 AV. PASEO DE JEREZ 215
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

AVENIDA MANANTIAL 1BIS
 Manz.30 Lote6
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE 7,319.16
 D.A.P. 706.82
 CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS 15.00

-20% Descuento x Pago Anual

1,463.83

PAGADO

Total Pagado 6,577.15

(SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 15/100 M.N.)

SELLO

OZJAjt/LdLeVFfU+4qv14CZ7UzKByQ6QvKS8BI+UgZ/hOnzlawWqSb41JpsUb/4QqCLRoIIJTs
 Gd3LBtt9BzDHTTfuyGPP43sjmSfwH2INW3SjyOWIuXzJsnuv6PGDzElewP1U2ffrxmE5paEKS
 krEFqV7uVz7FRPwNAE1+moKfTcBrKfK6E7p/q2QhCwjw9zal/im7n/8uogT3EpOZkYLMR+Fifg

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3376|2023-01-31T13:58:41||I|PUE|8040.98|1463.83|6577.15|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A.DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P007138001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|7319.16|7319.16|1463.83|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
Plaza de la Paz No. 12
Col. Centro
Guanajuato, Gto., México

No. Recibo LP 3375
2023-01-31 13:58:14
Caja 200
No. y Año de Aprobación 1879157 / 2011
No. de Certificado 00001000000504259851

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
13P005121001

Valor Fiscal
901,896.60

Efectos
2022-1

Clave Catastral
No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
RFC VEEL900702RB3
DEL SOL 103
LAS LOMAS
TARIMORO, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CUZAMA SN
Manz.44 Lote27
MANANTIAL

IMPORTE

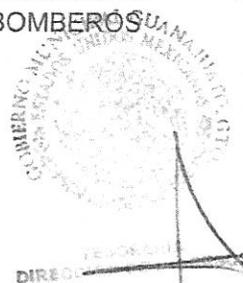
Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE 2,320.14
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS 15.00

-20% Descuento x Pago Anual



PAGADO

Total Pagado 1,871.12

(UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 12/100 M.N.)

SELLO

fSTIajbs3Q/E8dAnAD1ZjkCiiLfiUxzvP544bPUtz9Jy1MXKPwck6Jki0I0dBNrZ3S0q8mPiM/F
yQvw9bM/wM8R3d4uFU8ykSV36QLx3p1g/x63FD4XTdoIjniBISUdfotnvG2iUOSyL9gzdMljwPc
g4NVniUVKx2v1++EE/H1jEytKYKtaKQKsLy0FDJGwNQYm/I0Eq/51RNzLqIMdSCyNMu9KUIieNW

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3375|2023-01-31T13:58:14||PUE|2335.14|464.02|1871.12|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|VEEL900702RB3|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P005121001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|2320.14|2320.14|464.02|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

No. Recibo
 LP 3374
 2023-01-31 13:57:36
 Caja 200
 Año de Aprobación
 2023-01-31 13:57:36
 No. de Certificado
 00001000000504259851

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P005076001	Valor Fiscal 230,580.00	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DE JEREZ 325
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

COCONA S N
 Manz.47 Lote14
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	1,095.30
D.A.P.	42.68
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

219.06

PAGADO

Total Pagado

933.92

(NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 92/100 M.N.)

SELLO

J7y86JrhYiin9hS40Ao9oLtjhV3Z9DEISgeFHnASu3kEpZFuacrPb/FY7KE8b0rxPZGbzIA2wTk
 RDZ4Y1YSL9R3+vsjz6d5yfp1NWQfP8zOLTwHEwWKFZxU3l/jf6/uPYDqTpFHCK7ajfZvAlmYZku
 7b/lbS+b+8Qb00dMu4LJTVYSIXGC9Vii/ygN9M4uYVwXkjDoPjxFsObCLAFIXYrXVA0q79jK55R

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3374|2023-01-31T13:57:36||PUE|1152.98|219.06|933.92|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P005076001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|1095.30|1095.30|219.06|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|42.68|42.68|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
Plaza de la Paz No. 12
Col. Centro
Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P004990001	Valor Fiscal 115,290.00	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
RFC PLE9902262L8
PASEO DE JEREZ 325
JARDINES DEL JEREZ
LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CHIHUAN 10-B
Manz.29 Lote5-A
MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	530.40
D.A.P.	28.44
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

106.08

PAGADO

Total Pagado 467.76

(CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 76/100 M.N.)

SELLO

T+7sqC13aQ872ouuux6tnklePe0qza0JYyN+9ZbAh41P70jpg91rm0cblx5iSEsF6XWop3lv5dL
CKzbMVHZ02hEI3t5VFNJRCgcxK9Ye2yHQ21VEuB1u3GqY1nymdwJt41dieEzGzhBAaxfc6jCLa
0BslJBDkaL3k1efeMWNi4Tkbsn1FXC00PsK5Tg/HGMczqBSMoHW2QeX9Jmp5NWtojPsiWZSPflu

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3373|2023-01-31T13:57:04||PUE|573.84|106.08|467.76|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P004990001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|530.40|530.40|106.08|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|28.44|28.44|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Cdi. Centro
 Guanajuato, Gto., México



CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P004425001	Valor Fiscal 305,885.72	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DEL JEREZ 215
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CIRCUITO AMEALCO S N
 Manz.27 A Lote4
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

PREDIAL URBANO

1-2023 6-2023

IMPUESTO CORRIENTE	1,464.30
D.A.P.	71.13
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

292.86

Total Pagado 1,257.57

(UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 57/100 M.N.)



PAGADO

PAGADO

SELLO

SME63SdBAjx4jlr+EuhDV/XyMR0jbiuO8HGECKHmp+jLvilk1P0S9shoWcCRsfy4AIQ/sGjsee2
 xLnaU3EoiBE2hPMKAjVkk8GTf/5XnPgNAVS01MIP8ATV/Rj7v/TxvR5EUEdxcEIjnzFctelrWEM
 XW085ASY5IhzbzVDAD3onsKhHTtadAnza8ELSKiSLhbWBEK92vfU5IZ3rQzhBrYvw32aXph55ME+

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3372|2023-01-31T13:56:24||PUE|1550.43|292.86|1257.57|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P004425001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|1464.30|1464.30|292.86|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|71.13|71.13|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P004185001	Valor Fiscal 1,290,735.60	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DEL JEREZ 215
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CIRCUITO AMEALCO INF
 Manz.30 Lote2
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	6,359.16
D.A.P.	706.82
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

1,271.83

PAGADO

Total Pagado 5,809.15

(CINCO MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS 15/100 M.N.)

SELLO

R6fBCypTaQuyzH9bZu8+LtsQ3Og+XjIDaM6jBJ0IYj7HeyOKRB9aD40QvXhronRzRmDGJ/rGH2y
 68988OgYFfEINxNqq5PrFcbVZ80M+B6fivqQntXvcK2r1sWYiKwdOIkmnRLuVS9mVQ3ZR+NIEIV
 7KpKNcUm2Wzvb34hZlq0Qku6kYqTCJ5zxoIT+PeUnORxzixKImwleEhLspMzpeIX7bIPd6J6O1z

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3371|2023-01-31T13:55:58||PUE|7080.98|1271.83|5809.15|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P004185001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|6359.16|6359.16|1271.83|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

PAGADO

" Si necesita factura electrónica podrá ser generada mediante la página de internet www.guanajuatocapital.gob.mx, al siguiente día hábil de haber efectuado el pago respectivo. Por lo que tendrá 30 días, para solicitar su CFDI."

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

No. Recibo
 LP 3370
 2023-01-31 13:55:30
 Caja 200
 No. y Año de Aprobación
 4879157 / 2011
 No. de Certificado
 00001000000504259851

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P004128001	Valor Fiscal 598,585.68	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DE JEREZ 215
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CUZAMA 87
 Manz.27 Lote30
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	2,908.44
D.A.P.	142.23
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

581.68

PAGADO

Total Pagado 2,483.99

(DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 99/100 M.N.)

SELLO

FOjBeiNsgifBLgUAAIK9NSTmAF1aGmMnKKZcYhBZZI1OxqJPdqUcBxWw2nVeB4uof6HTBW4zH+v
 bngbw/CgQ2qt53vHES5Het6SA+d7NWzBILwnR9VnuydZ6g0L0IRJ2DpfpdBdC7fn0cFnddouAdp
 D0gETIwhsj12DLNjtNqmAwDnTWoSV6hIZuZfzwW2YtqQKh6k6Yv3KSwIEzqtBj8Vb0LQa8WB+Qi



PAGADO

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3370|2023-01-31T13:55:30||PUE|3065.67|581.68|2483.99|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P004128001|IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|2908.44|2908.44|581.68|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|142.23|142.23|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

" Si necesita factura electrónica podrá ser generada mediante la página de internet www.guanajuatocapital.gob.mx, al siguiente día hábil de haber efectuado el pago respectivo. Por lo que tendrá 30 días, para solicitar su CFDI."

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



No. Recibo
 LFE 3369
 2023-01-31 13:54:53
 Caja 200
 Año de Aprobación
 1879157 / 2011
 No. de Certificado
 00001000000504259851

MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Cof. Centro
 Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P004032001	Valor Fiscal 1,578,619.00	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DEL JEREZ 215 7
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CIRCUITO MANANTIALES S N
 Manz.27-A Lote4-A
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	7,798.56
D.A.P.	706.82
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

1,559.71

PAGADO

Total Pagado 6,960.67

(SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 67/100 M.N.)

SELLO

S3KXjw81h84BqFmC6nIMOwxJ69aFT4+zVbrN11yAITyzpgDURkLSPV3ZpMKVBKxW5AyQ6BquOKm
 EIQnXZigjYlseX37hFJOXyvx49uzOy/KG5dDEoyz32Jnqekb2Qf1DMugTZj68gsuB19eScVPDC2
 TOgRyBnX9HSW2X+rK/l79ImtLDLfm73sveucQ+tYhr88oBilJCoOYNu3ErR8RIN+DuSUCR6fdcd

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3369|2023-01-31T13:54:53||PUE|8520.38|1559.71|6960.67|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P004032001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|7798.56|7798.56|1559.71|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00|

" Si necesita factura electrónica podrá ser generada mediante la página de Internet www.guanajuatocapital.gob.mx, al siguiente día hábil de haber efectuado el pago respectivo. Por lo que tendrá 30 días, para solicitar su CFDI."

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
Plaza de la Paz No. 12
Col. Centro
Guanajuato Gto., México

No. Recibo
LP 3368
2023-01-31 13:54:21
Caja 200
No. y Año de Aprobación
1879157 / 2011
No. de Certificado
00001000000504259851

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
13P003616001

Valor Fiscal
230,580.00

Efectos
2022-1

Clave Catastral
No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
RFC PLE9902262L8
PASEO DE JEREZ 325
JARDINES DEL JEREZ
LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

TAMPUMACHAY S N
Manz.24 Lote21
MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	1,095.30
D.A.P.	42.68
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

219.06

PAGADO

Total Pagado 933.92

(NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 92/100 M.N.)

SELLO

LWX+/cc+TzRrzmKw2wKxKVZAsQCFWr/xGvsWu1iSgO9MwNqul0i736Y7XRz5IVm5qkkRiKgDh40
ZxediLWxf/+5X36bRRzgjXcAZIICBwEc3cDIn1ij4TMTu4LJYtNNxq++1gqPlg/mk0JyoPj5S
UkyWbgqUYpDINMSezhaut54PE3oiYbuLiVixWdDpsDSPrpcmdBQRPhs/RXkizqYunP4sE/U0lpD

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3368|2023-01-31T13:54:21||PUE|1152.98|219.06|933.92|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P003616001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|1095.30|1095.30|219.06|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|42.68|42.68|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Cpl. Centro
 Guanajuato, Gto., México

NOTARIA PUBLICA No. 82 LEON, OTOL L.C. ENRIQUE DURAN LLAMAS NOTARIO
 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 No. Recibo LP 3367
 2023-08-31 13:53:47
 Caja 200
 No. y Año de Aprobación 1879157 / 2011
 No. de Certificado 00001000000504259851

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P003409001	Valor Fiscal 189,000.00	Efectos 2023-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

UBICACION DEL PREDIO

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DE JEREZ 325
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

PAPAKAL S N
 Manz.18 Lote6
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

PREDIAL URBANO

1-2023 6-2023

IMPUESTO CORRIENTE	891.60
D.A.P.	42.68
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

178.32

PAGADO

Total Pagado

770.96

(SETECIENTOS SETENTA PESOS 96/100 M.N.)

SELLO

LsMQhFMGtOYewrH2s3pSRzJTkeSDGUbI03iP0NSSiLr6H3J1RFenHfGR58tkXflp/CzRjY/Ox2
 Ig5/2a6qK1CKVrx7JPR5tEGN/cJ9qfDkX1IDVziAjQD3EeC63jhezvBv4ThBIM/hHYLhHzqWnk
 net7KZHKn7jXznooV24Vkgu710V9CU1tPMXMhaaOXqmeira3SqtCRBj+r0DV1wRCUWC/HTImcbU



PAGADO

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3367|2023-01-31T13:53:47||PUE|949.28|178.32|770.96|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P003409001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|891.60|891.60|178.32|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|42.68|42.68|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

" Si necesita factura electrónica podrá ser generada mediante la página de Internet www.guanajuatocapital.gob.mx, al siguiente día hábil de haber efectuado el pago respectivo. Por lo que tendrá 30 días, para solicitar su CFDI."

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México



CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
 13P003465001

Valor Fiscal
 2,342,942.00

Efectos
 2023-1

Clave Catastral
 No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DE JEREZ 325
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CIRCUITO AMEALCO SN
 Manz.16 Lote5
 LOTE COMERCIAL
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	11,657.34
D.A.P.	706.82
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

2,331.46

PAGADO

Total Pagado 10,047.70

(DIEZ MIL CUARENTA Y SIETE PESOS 70/100 M.N.)

SELLO

EtqVpoYtD8IemzypGozQOTID5ZuVNJNnDht+jMBi9ZRuxWplwpDYi/XfETr+SMmJ45kqpmftWiX
 8WZT/Ffk3nUqz4ImSiOqHvxddMFwcWPjBi2CLIZnpURSNoyqet7cDXRdQqXAFRUP5CQ2RT8jdvI
 j+xFEtOWYCTOAb5qVFQCKnJwgOypDNdYiCuvfTwxgQMCjGVWbcyCPKRqgV7EYYgb/gzoz3v1v9y

CADENA ORIGINAL

||3.3||LP|3366|2023-01-31T13:53:16||PUE|12379.16|2331.46|10047.70|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P003465001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|11657.34|11657.34|2331.46|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

PAGADO

" Si necesita factura electrónica podrá ser generada mediante la página de internet www.guanajuatocapital.gob.mx, al siguiente día hábil de haber efectuado el pago respectivo. Por lo que tendrá 30 días, para solicitar su CFDI."

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

No. Recibo
 P 3365
 2023-01-31 13:52:39
 Caja 200
 No. y Año de Aprobación
 1879157 / 2011
 No. de Certificado
 00001000000504259851

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
 13P003404001

Valor Fiscal
 1,106,192.00

Efectos
 2023-1

Clave Catastral
 No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC XAXX010101000
 PASEO DE JEREZ 215
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CIRCUITO AMEALCO 1-A
 Manz.18 Lote1
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	5,436.42
D.A.P.	706.82
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

1,087.28

PAGADO

Total Pagado

5,070.96

(CINCO MIL SETENTA PESOS 96/100 M.N.)

SELLO

NzgiAAYxGH9Hn/kJd88/V1g6jk5toiEZINQTxhFGQEwnOKNzBShmiSVN1JfJxDiVIXRYWLaWJoa
 RKJFbCeqAo0bTfvC/RmocbPXV17Rlr29q7ID+o81R1BPYL2fkXMGg3dElcfaV5lpl5npV7ITKI
 HvSN71OXDazLHQcVBeg7OAudUZzryFAPNar45e68o3sAQgHggERcYUMVOTU1zW5Kx9ntZCMMvvq

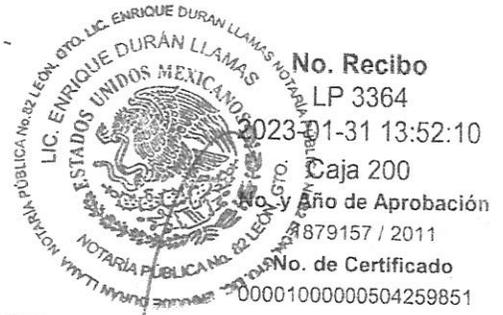
CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3365|2023-01-31T13:52:39||PUE|6158.24|1087.28|5070.96|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|XAXX010101000|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P003404001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|5436.42|5436.42|1087.28|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||



PAGADO

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MCGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P003367001	Valor Fiscal 115,290.00	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC XAXX010101000
 PASEO DE JEREZ 325
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

MICOS 2B
 Manz.9 Lote4A
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	530.40
D.A.P.	28.44
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

106.08

PAGADO

Total Pagado 467.76

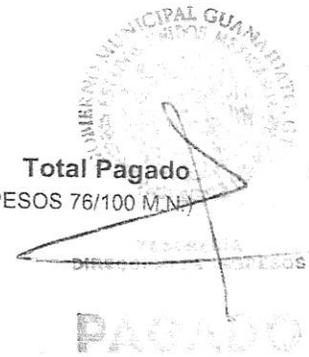
(CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 76/100 M.N.)

SELLO

XjJEHHX6W//LnpyEMO3SFj69vxfjpkvyWwVtGD8K72Tm9qGctvJgs2nmmWFuCi7F+GZc6oAMZ
 9C8uv5M68gVdY3IBvBRgl7pb342uv62gavFJyW6CTKGnlG5ss3QmkZFf6DTGJAPqAGJDqrC4H
 46hzaf6RTr4xRFE/kqdk7QfMBCykFhX1ZBmVrbEh/KPJNT3episUDQ95HwditEe0A9zeDEYwPpL

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3364|2023-01-31T13:52:10||PUE|573.84|106.08|467.76|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|003|Personas Morales con fines no lucrativos|XAXX010101000|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P003367001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|530.40|530.40|106.08|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|28.44|28.44|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||



MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



No. Recibo LP 3363
 2023-01-31 13:51:38
 Caja 200
 No. de Aprobación 1879157 / 2011
 No. de Certificado 00001000000504259851

MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
 13P003323001

Valor Fiscal
 207,829.44

Efectos
 2022-1

Clave Catastral
 No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC XAXX010101000
 PASEO DE JEREZ 325
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

MICOS 2C
 Manz.9 Lote4B
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	983.82
D.A.P.	42.68
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

196.76

PAGADO

Total Pagado

844.74

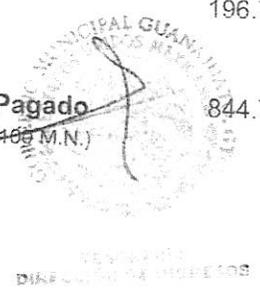
(OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 744.74 M.N.)

SELLO

D/D7x8VYBLhkt+I933yTBoMJEt7U4isqa8yR8v/D4P4+eBhFO8lkQ8WO6/ySiSNN1GD6M27BYLC
 ByBETgbFdclawEcyminUvSufQSkvLG8VUn0G1C8U6vXto+jdC4I18lbCRR99aowX6cZcNwRSI/eS
 xkoDb3zpHRTAG049M/U2HcU3oHfrnVmzwJYYKKUreWgZuOWxy2GI3uZ/JkWSZLCGbz6uuYLu88j

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3363|2023-01-31T13:51:38||PUE|1041.50|196.76|844.74|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|XAXX010101000|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P003323001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|983.82|983.82|196.76|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|42.68|42.68|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||



PAGADO

" Si necesita factura electrónica podrá ser generada mediante la página de internet www.guanajuatocapital.gob.mx, al siguiente día hábil de haber efectuado el pago respectivo. Por lo que tendrá 30 días, para solicitar su CFDI."

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

No. Recibo
 LP 3362
 2023-01-31 13:51:01
 Caja 200
 No. y Año de Aprobación
 1379157 / 2011
 No. de Certificado
 00001000000504259851

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
 13P003128001

Valor Fiscal
 2,605,502.76

Efectos
 2022-1

Clave Catastral
 No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE CV.
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DE JEREZ 215
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

AVENIDA MANANTIALES SN
 Manz.8 Lote2
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	12,983.28
D.A.P.	706.82
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

2,596.65

PAGADO

Total Pagado

11,108.45

(ONCE MIL CIENTO OCHO PESOS 45/100 M.N.)

SELLO

bBuluQh/577eg5mtCnJFmK625SQSo8NBCIQS2Z6I65YiN/+eHy3a3x/otXG+WdMglq+EJKHpWJ
 89Qkj1ScFWI/HIGe4fOfqsPnpWugX42sFC9ntAsoXu8xK84KqhUc2wps3cGlexL8+BeyBMKZIA
 oV06SajlEmxW61famXCF4TU9fW/ZHfr9lxA2m7H8yBMRWH0By2cznI7eMoP0sY6SFRYak79LYv

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3362|2023-01-31T13:51:01||PUE|13705.10|2596.65|11108.45|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE CV.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P003128001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|12983.28|12983.28|2596.65|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



No. Recibo LP 3361
 2023-01-31 13:50:16
 Gaja 200
 No. de Aprobación 1879157 / 2011
 No. de Certificado 00001000000504259851

MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
 13P003123001

Valor Fiscal
 1,587,586.00

Efectos
 2022-1

Clave Catastral
 No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DE JEREZ 215
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

AVENIDA MANANTIALES SN
 Manz.9 Lote3-A
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	7,843.38
D.A.P.	706.82
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

1,568.67

PAGADO

Total Pagado 6,996.53

(SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 53/100 M.N.)

SELLO

NuJzyDEjq3+dGURJU6qRe4y2FZ3jMZtk3Z10HLnu1mKDZTKqnn6kIPyznlATJkCDLJDh+F30P5
 L58Jj/vuhPFkyqXQkNRsmE7e+srhAaWdsR/aFE0t3bXFycJcpgJPxVJomJCEUF0x2HuiQg7IloQ
 zqgUmf5sSz+NrJ9VMhoyZ6hWLz6wd3pfSp4RZ+44hmhIRclGISCJe9AQLkw1JOeHIVMgAYhr2vB

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3361|2023-01-31T13:50:16||PUE|8565.20|1568.67|6996.53|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P003123001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|7843.38|7843.38|1568.67|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Cal. Centro
 Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
 13P003103001

Valor Fiscal
 119,150.08

Efectos
 2022-1

Clave Catastral
 No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC XAXX010101000
 PASEO DE JEREZ 325
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CAMECUARO 23B
 Manz.15 Lote15
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	549.30
D.A.P.	28.44
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

109.86

Total Pagado

482.88

(CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 88/100 M.N.)

PAGADO

SELLO

LBu8J9JNH9Fujf6aNHgrELNkgS80fk35BcdNWGC0RobuV0NnQgKWx9B0ZzbOudjrNZNtXyy56/U
 InCz0mur9dlOS9xhQTnRfPx9pWdmKULABtCKYSEAXUMQt/VGTRPcoF9CHtffz8lcfUZ6DZqHy8G
 nOk9rI4N/ixESUaVnnKfSsUNbOO5xRrDAFqidmFVlbaB7pM1qqctjOnEsTcssnHzR/bBOWRMaGr

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3360|2023-01-31T13:49:19||PUE|592.74|109.86|482.88|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|XAXX010101000|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P003103001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|549.30|549.30|109.86|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|28.44|28.44|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00|

" Si necesita factura electrónica podrá ser generada mediante la página de Internet www.guanajuatocapital.gob.mx, al siguiente día hábil de haber efectuado el pago respectivo. Por lo que tendrá 30 días, para solicitar su CFDI."

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P002834002	Valor Fiscal 115,290.00	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC XAXX010101000
 PASEO DE JEREZ 325
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CIRCUITO AMEALCO 33B
 Manz.2 Lote1A
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	530.40
D.A.P.	28.44
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

106.08

PAGADO

Total Pagado

467.76

(CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 76/100 M.N.)

SELLO

iabNHJiDizX5HnbXs+sdTXRuerlerfdRFt9IDAECIEZbyKZHVy/tmJkeWOV6Y2o9tBfCNJCp8IC
 xSTYiHfaY2bZyMyoXq8aEQGrjSKwkVQt4Jw23t1q8Sxcm9qPNyn+wpsObt1DisjQCA8LsrZ6ANd
 3yf896kzj66om59cVXFvIhfr3JgXRKRZNLyq6Ot68x/LxkUZgqd2/u2iNv1gJh/Yk9aCt3wkNYI

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3359|2023-01-31T13:48:49||PUE|573.84|106.08|467.76|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|XAXX010101000|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P002834002 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|530.40|530.40|106.08|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|28.44|28.44|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Cd. Centro
 Guanajuato, Gto., México



CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
 13P002665001

Valor Fiscal
 230,580.00

Efectos
 2022-1

Clave Catastral
 No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC XAXX010101000
 PASEO DE JEREZ 325
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

XILITLA SN
 Manz.2 Lote26
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	1,095.30
D.A.P.	42.68
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

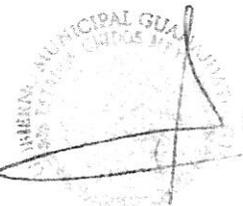
219.06

PAGADO

Total Pagado

933.92

(NOVECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 92/100 M.N.)



PAGADO

SELLO

dOA6RS+gCHFpSVdksBV6NKJNHHX83fdJUWUg9bAtRzocP+j6AEuXLTK4LZ8XRHMkqMgmn17yJB6
 8CSQUVyPfdN90hTwm9GMPd3TmCozADIOq1QraYZnOSaec04vc8PvKR0MB9La05qb+ys4C1pMUK8
 Od9YcwTzDmPljv7z7U6TFYpoef.JaU55J7A+GCwguU4umcY6GxM7VYv9TZ/LS6pTAWLtp2jB5ys

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3358|2023-01-31T13:48:19||PUE|1152.98|219.06|933.92|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|XAXX010101000|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P002665001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE BOMBEROS|15.00|15.00||

" Si necesita factura electrónica podrá ser generada mediante la página de internet www.guanajuatocapital.gob.mx, al siguiente día hábil de haber efectuado el pago respectivo. Por lo que tendrá 30 días, para solicitar su CFDI."

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
Plaza de la Paz No. 12
Col. Centro
Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P002639001	Valor Fiscal 529,462.92	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

UBICACION DEL PREDIO

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
RFC XAXX010101000
PASEO DE JEREZ 215
JARDINES DEL JEREZ
LEON, GUANAJUATO

CIRCUITO AMEALCO SN INF
Manz.1 Lote1
MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

PREDIAL URBANO

1-2023 6-2023

IMPUESTO CORRIENTE	2,566.32
D.A.P.	128.02
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

513.26

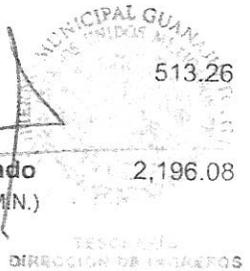
PAGADO

Total Pagado 2,196.08

(DOS MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS 08/100 MN.)

SELLO

ZobgfX3uOTalZgxG6DZBbXazgYHJbl9wjYACVz7YROPeN28QH0LWVzPnkIDvJfF8xgzCRD+esAF
8vqTTxarw+5kASaOsyMIVtuMujT0j+L9AzNQsXnhwExFxDRR9lpN0uhBXhiw6Max8adGelQbZuO
JvjoIL3R5MKGZSLgzu79LuYjaLebN4b46/m44niMy1ksfOeKJlrRmAQlfg5iS6FMEspvKf9tyDH



CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3357|2023-01-31T13:47:50||PUE|2709.34|513.26|2196.08|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|XAXX010101000|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P002639001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|2566.32|2566.32|513.26|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|128.02|128.02|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México



CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P002632001	Valor Fiscal 718,982.60	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC XAXX010101000
 PASEO DE JEREZ 325
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CIRCUITO AMEALCO SN ADM
 Manz.1 Lote1
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	3,504.42
D.A.P.	184.92
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual 700.88

PAGADO

Total Pagado 3,003.46
 (TRES MIL TRES PESOS 46/100 M.N.)

SELLO

itVPOwxgellMH9IicNOstO20WbA8139rDLAJ08CtZ065aE8rHFbnpTFHBO51uoVyl9uZBVwCBX2
 zSGpmJrcDVhwtpuWJYh+R0dH3JWN6OuH2lx8YrdTK3fJPCSbBiU0mVJ+jfxolgbuwr77a/FDan3
 U1fUHUkpKB2C/pKdxxLe6ZeR+pi93WhjTY/aPwKuSghsmsR8PZpF5urJUviTDNGZ/qWJYC/U9tXI

CADENA ORIGINAL

||3.3||LP|3356|2023-01-31T13:47:17||PUE|3704.34|700.88|3003.46|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|XAXX010101000|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P002632001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|3504.42|3504.42|700.88|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|184.92|184.92|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

No. Recibo LP 3355
 2023-01-31 13:46:42
 Caja 200
 No. y Año de Aprobación 1879457 / 2011
 No. de Certificado 00001000000504259851

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P002631001	Valor Fiscal 887,357.24	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
--------------------------------	----------------------------	-------------------	----------------------------------

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A DE C.V.
 RFC XAXX010101000
 PASEO DE JEREZ 215
 JARDINES DE JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CIRCUITO AMEALCO SN
 Manz.1 Lote1
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	4,342.26
D.A.P.	213.36
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual

868.45

PAGADO

PAGADO
Total Pagado

3,702.17

(TRES MIL SETECIENTOS DOS PESOS 17/100 M.N.)

SELLO

bbWkh8fVpsc/ScFuGanlpPPRi12P5808e8XhSMIM7nP5ExuDrfW7Hh1C8WkPvzJQ92Ru4auc08T
 1CWugCwagNPkYizZUmpKHTI8uHHsFEI4aAIU83SgOMJwfdlni7d43SAQaXA5qXah8ihcLn899lW
 gGJtC7ZcbSDxTM2NxFUb09PG9OqA8UiKy0Q0OTjpUkknALIRUJJD8xQZDyY9Z8xx58cYps0JuR5

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3355|2023-01-31T13:46:42||PUE|4570.62|868.45|3702.17|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|XAXX010101000|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P002631001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|4342.26|4342.26|868.45|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|213.36|213.36|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

" Si necesita factura electrónica podrá ser generada mediante la página de internet www.guanajuatocapital.gob.mx, al siguiente día hábil de haber efectuado el pago respectivo. Por lo que tendrá 30 días, para solicitar su CFDI."

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México



CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
 13P002811002

Valor Fiscal
 360,355.71

Efectos
 2022-1

Clave Catastral
 No registrada

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A DE C.V.
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DEL JEREZ 325
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

CIRCUITO AMEALCO 42 D1
 Manz.1 Lote4 E4
 MANANTIAL

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE 904.56
 CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS 15.00

-20% Descuento x Pago Anual 180.91

Total Pagado 738.65

(SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 65/100 M.N.)

PAGADO

SELLO

gaDzFsH1dAT3+UZ+UXDE78bMLvfE+nKI+m8Es2k5ZifXA7KjlpBxMoKy5/Ys+qg0/djgjmcltz
 IVje0L52Ms8z8mA34+S3JkXGwlarXwClbTvrXTJlEm6DmvlIBoVos2fpHPaWWx6yChy8EJn8ror
 7cDXo7ujT8wOFecZLcmTSaiMN6RSiOdQ8aUemidNb8JEr2e1VQXb0aMK6ll+1I6P8E2V9vdoVOo

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3354|2023-01-31T13:46:08||PUE|919.56|180.91|738.65|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P002811002 IMPUESTO PREDIA URBANO CORRIENTE 1202362023|904.56|904.56|180.91|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México



CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P002562001	Valor Fiscal 9,111,657.18	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DEL JEREZ 215
 JARDINES DE JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

EL ESTABLO SN
 Manz. Lote
 EL ESTABLO

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE	46,270.50
D.A.P.	706.82
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual 9,254.10

PAGADO

Total Pagado 37,738.22

(TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 22/100 M.N.)

SELLO

P1Ds2I3Xadk2WP9mOI8TxdzYeVTCOme10uY4Rd8MwzPbOjV3I7zLJzhFOopUI22EDxJUB8M8zd
 nY0wD2mabiNn+0hIn1vK7WUZAI+8FsHW5T5S2dEw+gKzEv/gSLVKb43HH0FZUpDwHFiDIH7VVjI
 kewfMPeJER1t4jvgPCEQ7J2Rr23TEUSVT3TYHrl+GcX4cE40hEEG7ZvXjgdpDTDWsuV3SEcB1P3

CADENA ORIGINAL

[[3.3|LP|3353|2023-01-31T13:45:43||PUE|46992.32|9254.10|37738.22|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P002562001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|46270.50|46270.50|9254.10|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00]]

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



MGU850101JD5
 Plaza de la Paz No. 12
 Col. Centro
 Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

DATOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial 13P002557001	Valor Fiscal 16,695,243.	Efectos 2022-1	Clave Catastral No registrada
---------------------------------------	------------------------------------	--------------------------	---

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
 RFC PLE9902262L8
 PASEO DEL JEREZ 215
 JARDINES DEL JEREZ
 LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

EL ESTABLO SN
 Manz. Lote
 EL ESTABLO

IMPORTE

Periodos de Pago

PREDIAL URBANO

1-2023 6-2023

IMPUESTO CORRIENTE	85,326.00
D.A.P.	706.82
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS	15.00

-20% Descuento x Pago Anual 17,065.20

Total Pagado 68,982.62

(SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 62/100 M.N.)

PAGADO

SELLO

WIPkBUMTZohW/G/GUYbbW6tRZWa9ePgT2M3sxSXcEN2KWyHSLoV9vuBF/sU26qqC+Pld5o77jmx
 57dWIVOLogW+eT8VB8oMwZ7cfY+Nf5IAwBZM07AADVavz7yulHGRQQVbHj8z/aRjiESM8iHh4Ru
 K+dhiSLPmWG18K8Fbv+AAoRS8fUdaWv3x1qGn9j3s77IRUicOL92g95xPjoKH8OWFzhefzfkKnk

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3352|2023-01-31T13:44:36||PUE|86047.82|17065.20|68982.62|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P002557001|IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|85326.00|85326.00|17065.20|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||

" Si necesita factura electrónica podrá ser generada mediante la página de internet www.guanajuatocapital.gob.mx, al siguiente día hábil de haber efectuado el pago respectivo. Por lo que tendrá 30 días, para solicitar su CFDI."

MUNICIPIO DE GUANAJUATO
TESORERIA MUNICIPAL



No. Recibo
P 3351
2023-01-31 13:44:11
Caja 200
No. de Aprobación
187957 / 2011
No. de Certificado
0000100000504259851

GU850101JD5
Calle de la Paz No. 12
Centro
Guanajuato, Gto., México

CONCEPTO

ACTOS GENERALES DEL PREDIO

Cuenta Predial
3P002561001

Valor Fiscal
5,531,997.14

Efectos
2022-1

Clave Catastral
No registrada

ACTOS DEL CONTRIBUYENTE

PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.
FC PLE9902262L8
ASEO DE JEREZ 215
ARDINES DE JEREZ
LEON, GUANAJUATO

UBICACION DEL PREDIO

EL ESTABLO SN
Manz. Lote
EL ESTABLO

IMPORTE

Periodos de Pago

1-2023 6-2023

PREDIAL URBANO

IMPUESTO CORRIENTE 27,878.64
D.A.P. 706.82
CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS 15.00

-20% Descuento x Pago Anual

5,575.72

PAGADO

Total Pagado

23,024.74

(VEINTITRES MIL VEINTICUATRO PESOS 74/100 M.N.)

SELLO

X9nCjM4rf/mXxQ/ri1g9GC1kMfGeRtcDAWcVpsmAjrXLRB+MWihNvrxdRMkQO3rTB30t7sNL4
n9veqOu+2lfVEEbIXh6XKJoVtsshWssO65LyRu2q+S/wYhZ+HFkV5BaGE6NY3iq9eeUD6hHo0Rz
HldaVdOqSGuTnn8uHJnyn86BUSElactLytmBntXe/FLt0ZZQyEbR4WFmdNNQj9HRrg/zGz4bXsum

CADENA ORIGINAL

||3.3|LP|3351|2023-01-31T13:44:11||PUE|28600.46|5575.72|23024.74|03|36000|MXN|MGU850101JD5|Municipio de Guanajuato|603|Personas Morales con fines no lucrativos|PLE9902262L8|PROMOTORA LEONESA S.A. DE C.V.|P01|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|PAGO NCTA. 13P002561001 IMPUESTO PREDIAL URBANO CORRIENTE 1202362023|27878.64|27878.64|5575.72|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|D.A.P.|706.82|706.82|93151500|1|E48|SERVICE UNIT|CUOTA VOLUNTARIA BOMBEROS|15.00|15.00||



Lic. Enrique Durán Llamas

Notario Público No. 82

AV. ROMA No. 317 ESQ. CALLE MADRID
COL. ANDRADE, C.P. 37970, LEÓN, GTO MÉX.
TELS/FAX: (477) 714-07-24, 713-30-29, 146 98 14 a b 17



COTEJO Y CERTIFICACIÓN

EL CIUDADANO LICENCIADO ENRIQUE DURÁN LLAMAS, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 82 OCHENTA Y DOS, ADSCRITO A ESTE PARTIDO JUDICIAL DE LEÓN, GUANAJUATO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. -----

CERTIFICA:

QUE LAS PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA SIMPLE CORRESPONDIENTE A LOS RECIBOS DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL NUMEROS 3380, 3379, 3377, 3376, 3375, 3374, 3373, 3372, 3371, 3370, 3369, 3368, 3367, 3366, 3365, 3364, 3363, 3362, 3361, 3360, 3359, 3358, 3357, 3356, 3355, 3354, 3353, 3352, 3351, DE FECHA 31 TREINTA Y UNO DE ENERO DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRÉS, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL, Y OBRA IMPRESA EN 29 VEINTINUEVE FOJAS TAMAÑO CARTA POR SU LADO ANVERSO, MISMA QUE TENGO A LA VISTA, DE DONDE SE TOMÓ, COMPULSÓ, COTEJÓ Y CERTIFICÓ A PETICIÓN DEL INGENIERO GUILLERMO ALFONSO REYES REYES EN LA CIUDAD DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 15 QUINCE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRÉS. DOY FE. LA PRESENTE CERTIFICACIÓN OBRA EN 1 UNA FOJA -----

LIC. ENRIQUE DURÁN LLAMAS

TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NO. 82 OCHENTA Y DOS



COTEJADO

CERTIFICACIÓN No: 2824

