

**HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.-**

VISTO para dictar resolución en los autos del Recurso Administrativo de Revisión conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, número de expediente RA08/2023, promovido por el ciudadano [REDACTED], y:

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito recibido en la Subsecretaría Jurídica adscrita a la Secretaría del Honorable Ayuntamiento, en fecha diez de marzo del año dos mil veintitrés signado por el ciudadano [REDACTED] a efecto de interponer Recurso Administrativo de Revisión, en contra de:

"...LA RESOLUCIÓN EMITIDA EN FECHA 13 de febrero del 2023, el cual me fue notificado el 17 de febrero del 2023, por conducto de la Subdirección de Catastro, de la Tesorería Municipal, con domicilio ubicado en Victoria Número 14 Colonia Centro de esta Ciudad" (SIC).

SEGUNDO. En fecha ocho del mes de mayo del año dos mil veintitrés se emitió acuerdo de radicación para dar entrada a la solicitud referida en el resultando anterior y proceder a su debida substanciación, en el expediente **RA08/2023**, previniendo al recurrente a efecto de que manifestará las autoridades a quienes recurre. En el mismo acuerdo se ordenó requerir a Tesorería Municipal a efecto de que en el término de cinco días hábiles remitiera a esta Subsecretaría los antecedentes, informas y constancias necesarias para determinar la existencia del acto impugnado, lo cual se realizó mediante oficio SJ/0670/2023, recibido por la citada Tesorería en fecha catorce de junio del año dos mil veintitrés.

TERCERO. Esta Subsecretaría Jurídica emitió acuerdo en fecha ocho de agosto del año dos mil veintitrés mediante el cual recibió en fecha veintisiete de junio del mismo año oficio con número TM/860/2023 y por consecuencia, agregó a los autos el informe de la autoridad requerida.

CUARTO. En auto de fecha once del mes de marzo del año dos mil veinticuatro, esta Subsecretaría admitió el trámite del recurso administrativo de revisión número RA08/2023. Asimismo, se abrió periodo probatorio concediendo un término de quince días a las partes para que presentaran lo que estimaran necesario.

QUINTO. En fecha trece del mes de febrero del dos mil veinticinco se emitió un auto mediante el cual se declara concluido el periodo de alegatos y se ordena traer los autos a la vista a efecto de emitir el proyecto de resolución correspondiente.

Da lugar para dictar la resolución al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDO

PRIMERO. El Secretario del H. Ayuntamiento es **legalmente competente** para formular el proyecto de resolución del Recurso Administrativo de Revisión interpuesto en contra de los actos que dicten las autoridades municipales, de conformidad con lo establecido en el artículo 63 fracción IV del

Código Municipal para el Estado de Chihuahua en correlación al Título Séptimo y el cardinal 2 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua.

SEGUNDO. Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua es competente para conocer y resolver en definitiva el presente Recurso Administrativo de Revisión, según lo señalado en los artículos 28 fracción XXXI del Código Municipal para el Estado de Chihuahua,

TERCERO. La vía elegida por la parte promovente es la correcta, acorde a lo establecido por el cardinal 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua.

CUARTO. El recurrente tiene legitimación activa para instar el presente Recurso Administrativo de Revisión de conformidad con el artículo 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua.

QUINTO. En cuanto a los agravios manifestados por la parte recurrente, en su escrito recursal, se omite realizar su transcripción íntegra por economía procesal y por no existir disposición que obligue a ello, lo anterior, con fundamento en la Tesis de Jurisprudencia de la Segunda Sala de la Novena Época, en materia común del Seminario Judicial de la Federación y su gaceta, con registro digital número 164618, que señala lo siguiente:

"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer."

Ahora bien, para acreditar lo anterior, quienes recurren allegaron como medios de convicción las siguientes pruebas:

- A) Documental Privada** consistente en una foja por un solo lado de plano elaborado por el Arquitecto Carlos H. Lugo V, con fundamento en los artículos 276 fracción III, artículo 295 párrafo tercero del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2° de la Ley del Procedimiento Administrativo también del Estado.
- B) Documental Privada** consistente en una foja simple por un solo lado de antecedente de folio real 1074844, de fecha diez de marzo, con fundamento en los artículos 276 fracción III, artículo 295 párrafo último del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2° de la Ley del Procedimiento Administrativo también del Estado.

- C) **Pericial** consistente en avalúo realizado por el Ingeniero Jesús Roberto Pizarro Chávez, de la finca urbana ubicada en [REDACTED] [REDACTED], mediante la cual el recurrente pretende acreditar la antigüedad de la casa, con fundamento en el artículo 276 fracción IV, artículo 314 y artículo 317 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2° de la Ley del Procedimiento Administrativo también del Estado.
- D) **Documental Privada** consistente en una foja simple por un solo lado de captura de pantalla de inscripción de propiedad del bien inmueble [REDACTED] [REDACTED] del Registro Público de la Propiedad par el Distrito Judicial Morelos, con fundamento en los artículos 276 fracción III, artículo 295 párrafo último del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2° de la Ley del Procedimiento Administrativo también del Estado.
- E) **Documental Privada** consistente en dos fojas simples por un solo lado de actualización catastral de fecha trece de febrero del año dos mil veintitrés expedido bajo el número de oficio MT/SC/03369/2023, por Tesorería Municipal de Chihuahua, con fundamento en los artículos 276 fracción III, artículo 295 párrafo último del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2° de la Ley del Procedimiento Administrativo también del Estado
- F) **Documental Privada** consistente en foja simple por un solo lado de comparecencia de fecha diecisiete de febrero del año dos mil veintitrés, de la que se desprende la notificación del acto reclamado, con fundamento en los artículos 276 fracción III, artículo 295 párrafo último del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2° de la Ley del Procedimiento Administrativo también del Estado
- G) **Documental Privada** consistente dos fojas por ambos lados de estados de cuenta de predial, expedidos por Tesorería Municipal, con fundamento en los artículos 276 fracción III, artículo 295 párrafo último del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2° de la Ley del Procedimiento Administrativo también del Estado

Ahora bien, derivado del informe rendido por la autoridad recurrida el día veintisiete de junio del año dos mil veintitrés, mediante oficio TM/860/2023:

- a) **Documental Pública** consistente dos fojas en copia certificada del oficio TM/SC/DV/0126/2023 la cual contiene actualización catastral realizada por la Subdirección de Catastro, la cual con fundamento en los artículos 276 fracción II, 295 párrafo tercero y 296 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, adquiere valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles y mediante la cual se tiene por acreditada la existencia y contenido del acto impugnado.
- b) **Documental Pública** consistente en copia certificada por un solo lado de escrito signado por el recurrente, de fecha tres de febrero del año dos mil veintitrés, la cual con fundamento en los artículos 276 fracción II, 295 párrafo tercero y 296 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, adquiere valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del

Código de Procedimientos Civiles y mediante la cual se tiene por acreditada la existencia y contenido del acto impugnado.

- c) **Documental Pública** consistente tres fojas certificadas de dictamen expedido por la Tesorería Municipal de Chihuahua, con número de folio 2023-434174, la cual con fundamento en los artículos 276 fracción II, 295 párrafo tercero y 296 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, adquiere valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles y mediante la cual se tiene por acreditada la existencia y contenido del acto impugnado.
- d) **Documental Pública** consistente en cinco fojas certificadas de avalúo para traslación de dominio de fecha diecinueve de febrero del año dos mil quince, la cual con fundamento en los artículos 276 fracción II, 295 párrafo tercero y 296 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, adquiere valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles y mediante la cual se tiene por acreditada la existencia y contenido del acto impugnado.
- e) **Documental Pública** consistente en una foja certificada por un solo lado de declaración para el pago del impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles con número de nota 1191406 de fecha seis de marzo del año dos mil quince, la cual con fundamento en los artículos 276 fracción II, 295 párrafo tercero y 296 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, adquiere valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles y mediante la cual se tiene por acreditada la existencia y contenido del acto impugnado.
- f) **Documental publica** consistente dos fojas certificadas por un solo lado de oficio TM/SC/0339/2023 de fecha trece de febrero del dos mil veintitrés la cual con fundamento en los artículos 276 fracción II, 295 párrafo tercero y 296 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, adquiere valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles y mediante la cual se tiene por acreditada la existencia y contenido del acto impugnado.
- g) **Documental publica** consistente en foja certificada de la cual se desprende comparecencia de fecha veintiocho de febrero del año dos mil veintitrés, la cual con fundamento en los artículos 276 fracción II, 295 párrafo tercero y 296 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, adquiere valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles y mediante la cual se tiene por acreditada la existencia y contenido del acto impugnado.

QUINTO. Establecido lo anterior procedemos al análisis de las peticiones efectuadas por el recurrente y las argumentaciones que en su caso emitió la autoridad recurrida.

En primer término, se tiene que el Ciudadano [REDACTED], quien funge dentro del presente como recurrente manifiesta que el acto impugnado deriva de una resolución de recurso de inconformidad, que fue notificada por medio de comparecencia el día diecisiete de febrero del año dos mil veintitrés, por conducto de la Subdirección de Catastro, área adscrita a la Tesorería Municipal de Chihuahua.

En el recurso de inconformidad de origen presentado en fecha tres de febrero del año do mil veintitrés, en el recurrente solicitó que la autoridad reconsiderara el valor de la propiedad ubicada en [REDACTED], en razón de su año de construcción, refiriendo que esta data de los años setentas por lo que debe de aplicarse el demérito correspondiente.

Sin embargo, es menester mencionar que el hoy recurrente adquirió el bien inmueble en fecha cinco de marzo del año dos mil quince mediante un contrato de compraventa, tal y como se desprende de escritura pública número [REDACTED] ante la fe del Licenciado Víctor Manuel González López, Notario Público Número diecinueve para este Distrito Judicial Morelos.

En respuesta al recurso de inconformidad, la Subdirección de Catastro mediante oficio TM/SC/0339/2023, y manifestó que después de verificar en sus archivos se detectó que el veinticuatro de julio del dos mil quince, se realizó una traslación de dominio en la que el recurrente presentó un avalúo comercial del que se desprende que la edad de la construcción era de treinta y cinco años aproximadamente, es decir, a la fecha de la expedición de la resolución recurrida, a la propiedad le correspondería una antigüedad de cuarenta y tres años.

Tras estas indagatorias, la Subdirección de Catastro realizó un ajuste al valor catastral del inmueble reduciéndolo de \$4,042,974.81 (cuatro millones cuarenta y dos mil novecientos setenta y cuatro mil pesos 81/100 M.N) a \$3,383,898.90 (tres millones trescientos ochenta y tres mil pesos ochocientos noventa y ocho pesos 90/100 M.N), atendiendo a la inconformidad del recurrente.

Respecto de las documentales privadas ofrecidas por el recurrente, se presentó en primer lugar una foja simple por un solo lado con antecedente de folio real [REDACTED], y en segundo lugar prueba consistente en foja simple por un solo lado de captura de pantalla de inscripción de propiedad del bien inmueble [REDACTED], ambos datos de prueba verificables en el Sistema de Gestión Registral del Registro Público de la Propiedad.

En relación con estos datos de prueba, si bien se aprecia antecedente de una operación de compraventa en el año de mil novecientos sesenta y seis, en la inscripción exhibida el tipo de inmueble se describe tal como "terreno urbano" es decir, sin construcción alguna, por lo que con base en esas pruebas no se desprende la existencia de construcción alguna, toda vez que en las inscripciones en relación a predios con algún tipo de edificación o construcción se les denominan como "finca urbana", tal como se puede corroborar en la inscripción del mismo inmueble en la compraventa en la que el recurrente adquirió el bien inmueble en el año dos mil quince.

Por lo tanto, habiendo aclarado que no existe antecedente registral de una construcción que date de los años mil novecientos sesenta y seis y mil novecientos sesenta y cuatro como manifiesta el recurrente, no es procedente la aplicación del demérito por antigüedad solicitado. Lo anterior de conformidad con la **TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES PARA**

EL EJERCICIO FISCAL 2023, en su título tercero acerca del VALOR CATASTRAL, capítulo único que dicta acerca de SU DETERMINACIÓN, se habla del procedimiento establecer el valor catastral de los predios.

En este capítulo en cuestión, desde su artículo 15 se establece que el Valor Catastral de los Predios será el que resulte de sumar el valor del terreno y el valor de construcción ($VCAT=VT+VC$).

Aunado a lo anterior, el artículo 16 señala que *“una vez determinado el valor unitario de suelo deberá considerarse los factores de incremento y demérito correspondientes, previstos dentro del apartado de los Factores de Incremento y Demérito para Suelo Urbano y de los Factores de Incremento y Demérito para Suelo Suburbano y Rústico en este documento”*

Y en relación con la utilización de estos factores, el artículo siguiente señala que *“no aplicará el factor de depreciación por edad y estado de conservación ya que este solamente aplica para la construcción”*.

De lo que se concluye que, si bien como señala el recurrente en sus agravios que la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal 2023 que en sus artículos 66, 67 y 68 se establece el procedimiento para la determinación de deméritos en construcciones terminadas y en avance y sus principios básicos, de conformidad con el artículo diecisiete citado en el párrafo anterior, el demérito de antigüedad que el recurrente solicita le sea aplicado no es viable, toda vez que el mismo artículo excluye la aplicación de dicho factor a terrenos, sean urbanos o rurales, sin construcción alguna.

Ahora bien, en relación con el avalúo presentado por el recurrente, elaborado por el Ingeniero Jesús Roberto Pizarro Chávez, se observa que este asigna un valor total de la propiedad de \$2,997,631.36 (dos millones novecientos noventa y siete mil seiscientos treinta y un pesos 36/100 M.N), se realizó el cálculo de dicho monto aplicando un demérito de 0.55%, manifestando el perito valuador que se empleó el método de las Tablas de Ross-H, correspondiendo este porcentaje de demérito a una antigüedad de cincuenta y cinco años.

En cuanto a la edad estimada de las construcciones plasmada en el dictamen, se señala que tiene una antigüedad aproximada de cincuenta y seis años, pero es importante mencionar que en el apartado de “Consideraciones Previas Al Avalúo”, el mismo perito señala que la edad de la vivienda es proporcionada por el dueño, sin aportar elementos técnicos adicionales que permitan generar certeza sobre la antigüedad de la construcción.

Asimismo, el recurrente ofertó como medio de prueba la documental consistente en copia simple de plano con proyecto de casa habitación con fecha del año de mil novecientos sesenta y seis, dicho órgano de prueba se perfeccionaría a través de cotejo y compulsas con el documento original, sin embargo, una vez abierto el periodo probatorio el recurrente no acudió a realizar el cotejo y compulsas con el documento original, por lo que no se le atribuye validez probatoria alguna.

Por lo que se concluye que si bien fue acreditada la existencia de un terreno urbano desde el año de mil novecientos sesenta y seis, el recurrente no aportó los medios de prueba suficientes para demostrar que las construcciones actualmente edificadas en ese predio datan de los años setentas como manifestó en su escrito inicial. Por esta razón, no resulta procedente la aplicación del demérito solicitado y en consecuencia, se mantiene el valor catastral determinado por la autoridad.

RESUELVE

PRIMERO. El medio de impugnación consistente en Recurso Administrativo de Revisión es el correcto, de acuerdo a lo establecido dentro del Título Séptimo de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua.

SEGUNDO. Se **confirma la legalidad del acto impugnado**, consistente en la Resolución con número de oficio TM/SC/0339/2023 emitida por la Subdirección de Catastro en fecha trece de febrero del año dos mil veintitrés.

TERCERO. **Notifíquese** personalmente a la parte recurrente fundamento en el artículo 63 fracción I y 64 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua; y por oficio a la autoridad recurrida, de acuerdo con lo que establece el artículo 78 de la Ley de Justicia Administrativa, de aplicación supletoria por disposición expresa del cardinal 2 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua.

CUARTO. Hágase la correspondiente anotación en el libro de expedientes en trámite y en su oportunidad, archívese el presente asunto como definitivamente concluido.

Así formula el proyecto de resolución el **Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón**, en su carácter de Secretario del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, de conformidad con la fracción IV del cardinal 63 en relación con la fracción X del artículo 203 ambos del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que es aprobado y sancionado por el **Licenciado Marco Antonio Bonilla Mendoza**, quien funge como Presidente Municipal de Chihuahua, con fundamento en lo dispuesto por arábigo 29 fracción XXXII en relación con las fracciones X y XI del artículo 203 ambos del ordenamiento anteriormente citado; por lo que, de conformidad con el artículo 28 fracción XXXI del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; **póngase el presente proyecto a la vista del Ayuntamiento a efecto de que resuelva, de conformidad con el artículo 29 fracción XXXI en relación con la fracción XI del artículo 203 ambos del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.**

Chihuahua, Chihuahua, a los 20 días de marzo del año del dos mil veinticinco.

MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

PRESIDENTE MUNICIPAL DE CHIHUAHUA.



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
SUBSECRETARÍA JURÍDICA
Chihuahua, Chih.**

EAVG/S30/PDA

Versión publica de este documento, con partes testadas por contener información confidencial, con fundamento en lo que establece la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Chihuahua:

“ARTÍCULO 128. Se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona identificada o identificable.
(...)”

2