

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

El suscrito **MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN**, en mi carácter de Secretario del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 63 fracción IV del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito someter a consideración de este órgano colegiado el Proyecto de Resolución derivado del Recurso Administrativo de Revisión identificado con el número de expediente **RA04/2025**, del índice de la Subsecretaría Jurídica adscrita a esta Secretaría del Honorable Ayuntamiento de Chihuahua, para que en términos de lo dispuesto por el artículo 28 fracción XXXI del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, lo resuelva definitivamente.

**CHIHUAHUA, CHIHUAHUA; A LOS DOCE DÍAS DEL MES DE ENERO DEL
AÑO DOS MIL VEINTISEIS.**

Visto para dictar resolución en los autos del Recurso Administrativo de Revisión número **RA04/2025**, interpuesto en fecha tres de julio de dos mil veinticinco por el [REDACTED] en contra de :

“...del Acuerdo o Resolución, contenidos en el oficio [REDACTED], de fecha 11 de junio de 2025; acto dictado por el Subdirector de Catastro de la Tesorería Municipal, del gobierno Municipal de Chihuahua, Estado de Chihuahua.

VISTOS; y RESULTANDO:

PRIMERO. Que mediante escrito recibido en fecha tres de julio del dos mil veinticinco en la Secretaría del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, el C. [REDACTED], **interpuso recurso de revisión**, según señala textualmente, **“...EN CONTRA DEL ACUERDO O RESOLUCIÓN, CONTENIDOS EN EL OFICIO TM/SC/2320/2025, DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2025; ACTO DICTADO POR EL SUBDIRECTOR DE CATASTRO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL, DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA.”**

SEGUNDO. En fecha quince de julio del dos mil veinticinco se emitió acuerdo de radicación del presente asunto, asignado el siguiente número de expediente **RA04/2025**, dentro del índice de esta Subsecretaría Jurídica, adscrita a la Secretaría del Honorable Ayuntamiento de Chihuahua.

En cumplimiento al mismo proveído, se envió el oficio con número **SJ/0669/2025**, a la Tesorería Municipal de Chihuahua, mediante el que se le solicitaron los antecedentes, informes y constancias necesarias para determinar la existencia del acto impugnado, las razones que lo justifiquen y la fecha de su notificación.

TERCERO. En fecha treinta y uno de julio de dos mil veinticinco, se recibió en la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento el oficio número **SFAJ/8311/2025**, emitido por el Ingeniero Francisco Olvera Yáñez, en su carácter de Subdirector de Catastro de la Tesorería Municipal de Chihuahua, mediante el cual rinde en tiempo el informe solicitado en el acuerdo de fecha quince de julio de dos mil veinticinco.

CUARTO.- En fecha once de agosto de dos mil veinticinco, se dictó un acuerdo en el cual se le tiene al Ingeniero Francisco Olvera Yáñez, en su carácter de Subdirector de Catastro de la Tesorería Municipal de Chihuahua, remitiendo el informe solicitado a través del oficio SJ/0669/2025, mediante auto de fecha quince de julio de dos mil veinticinco, así como el expediente administrativo del acto impugnado, consistente en 53 fojas (cincuenta y tres), del índice de la SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL, ADSCRITO A LA TESORERIA MUNICIPAL DE CHIHUAHUA, lo anterior con fundamento en el artículo 126 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua.

En ese orden de ideas, en ese mismo acuerdo se ordena dar vista a la parte recurrente para que, en el término de tres días hábiles, manifieste lo que a su derecho conviniera respecto a las pruebas ofrecidas por la autoridad.

QUINTO.- En fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticinco, se dictó un acuerdo dentro del cual transcurrido el termino mencionado en el párrafo precedente en el que se le daba a la parte recurrente un término de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera respecto de las pruebas ofrecidas por la autoridad, dentro del acuerdo de fecha once de agosto de dos mil veinticinco, por lo que al haber transcurrido dicho plazo sin que la parte recurrente se pronunciara sobre dicho proveído. **Se apertura el periodo probatorio correspondiente** al presente recurso de revisión, concediéndose a las partes un término común de quince días, para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera, de conformidad con el artículo 127 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua.

SEXTO.- En fecha nueve de octubre de dos mil veinticinco, se dictó un acuerdo, en el cual visto el estado procesal que guardan los autos, se cierra la fase probatoria y se apertura el presente procedimiento en su etapa de alegatos, otorgándose un término común a las partes de cinco días, lo anterior y de

conformidad con el artículo 127 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua.

SEPTIMO.- En fecha nueve de diciembre de dos mil veinticinco, se dictó un acuerdo en el cual, se tiene por recibido y visto el escrito ingresado en esta subsecretaría Jurídica adscrita a la Secretaría del Honorable Ayuntamiento de Chihuahua, el día primero de diciembre del año dos mil veinticinco, signado por el Ingeniero Francisco Olvera Yáñez, en su carácter de Subdirector de Catastro Municipal, adscrito a la Tesorería Municipal de Chihuahua, en el cual presenta en tiempo y forma alegatos correspondientes, por lo que con fundamento en el artículo 127 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, se ordena cerrar el periodo de alegatos y se ordena dictar resolución definitiva dentro del presente asunto, lo anterior en un plazo de quince días hábiles a que surta efectos el presente proveído, por lo cual se ordenó traer los autos a la vista a fin de formular el proyecto de resolución, misma que se hace de las siguientes manera:

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Respecto a la competencia para substanciar y elaborar el presente recurso, tenemos que el Secretario del Honorable 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 Chihuahua¹ en correlación al cardinal 122 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua², aplicable por disposición de los artículos transitorios PRIMERO³ y SEGUNDO⁴ de la misma Ley.

SEGUNDO. Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua es competente para conocer y resolver en definitiva el presente Recurso

¹ **ARTÍCULO 63.** Son atribuciones de la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento:

...

IV. Tramitar y formular el proyecto de resolución en procedimientos administrativos y recursos interpuestos en contra de las autoridades municipales.

² **Artículo 122.** El recurso de revisión deberá presentarse por escrito ante la autoridad que emitió el acto o resolución impugnada y será resuelto por quien tenga superioridad jerárquica, quien lo tramitará y substanciará, salvo que el acto impugnado provenga de la persona titular de una dependencia, en cuyo caso será resuelto por el mismo.

³ **PRIMERO.** - El presente Decreto entrará en vigor a los noventa días naturales siguientes al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

⁴ **SEGUNDO.** - Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en este Decreto, y en particular las relativas y aplicables a los diversos recursos administrativos establecidos en las diferentes leyes, en las materias reguladas por este ordenamiento.

Administrativo de Revisión, según lo señalado en el artículo 28 fracción XXXI del Código Municipal para el Estado de Chihuahua⁵.

TERCERO. La vía elegida por la parte recurrente es la correcta, acorde a lo establecido por el cardinal 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua⁶.

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. Por lo que respecta a los agravios manifestados por quien recurre, se omite realizar su transcripción por resultar innecesarios, lo anterior con fundamento en la Tesis de Jurisprudencia de la Segunda Sala de la Novena Época, en materia común del Semanario 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.”

⁵ **ARTÍCULO 28.** Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

...
XXXI. Resolver los recursos interpuestos, en contra de los actos dictados por las autoridades Municipales; ...

⁶ **Artículo 120.** Las personas interesadas afectadas por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas que pongan fin al procedimiento administrativo, a una instancia o resuelvan un expediente, podrán a su elección interponer el recurso de revisión previsto en esta Ley, o el juicio contencioso administrativo ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa.

Ahora bien, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 136 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua⁷, en este acto se procede a realizar la valoración de los medios de convicción admitidos a las partes, en los siguientes términos:

1. De las admitidas al recurrente:

- A) DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en todo lo actuado ante el Subdirector de Catastro al dictar el Acuerdo TM/SC/1326/2025, de 13 de mayo de 2025, incluyendo la primera solicitud que dio origen a ese Acuerdo y las pruebas aportadas ante dicha autoridad, 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 todo lo actuado ante el Subdirector de Catastro al dictar el Acuerdo TM/SC/2320/2025, de fecha 11 de junio de 2025, incluyendo la diversa solicitud de 3 de junio de 2025, 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) INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA,** que **adquiere valor probatorio pleno** conforme lo dispuesto en los numerales 337, 338, 339, 340 y 361 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

2. DE LAS ADMITIDAS A LA SUBDIRECCION DE CATASTRO, ADSCRITO A LA TESORERIA MUNICIPAL DE CHIHUAHUA.

⁷ “**Artículo 136.** La resolución expresa que decida el recurso planteado, deberá contener los siguientes elementos: I. El examen de todas y cada una de las cuestiones hechas valer por el recurrente, salvo que una o algunas sean suficientes para desvirtuar la validez del acto o resolución impugnados.

...
II. El examen y la valoración de las pruebas aportadas.”

A) DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en copia certificada del Expediente Administrativo del acto impugnado, expedido por el Ing. Francisco Olvera Yáñez, en su carácter de Subdirector de Catastro de la Tesorería Municipal de Chihuahua, lo anterior con fundamento en los artículos 276 fracción II, 295 párrafo tercero y 296 fracciones II y X 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

B) INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA, que **adquiere valor probatorio pleno** conforme lo dispuesto en los numerales 337, 338, 339, 340 y 361 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

SEXTO.-Establecido lo anterior se procede al análisis de las peticiones efectuadas por el recurrente y las argumentaciones que en su caso emitió la autoridad recurrida.

El recurso de revisión fue presentado por escrito cumpliendo con los requisitos a que alude el 203 fracción I del Código Municipal.

En cuanto a la procedencia del recurso tenemos que el artículo 32, Fracción VI, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, en relación con los artículos 198 y 199 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, dispone que procede el Recurso de Revisión Administrativo en contra de la resolución definitiva dictada en el Procedimiento Administrativo instaurado con motivo de aplicación de esta ley, su reglamento y disposiciones que de ella emanen por lo que como presupuesto procesal para la procedencia de tal recurso es indispensable la existencia de una resolución definitiva emitida por la autoridad recurrida, mismo que en la especie quedo plenamente probado con la documental consistente en la copia certificada del acuerdo o resolución, contenidos en el oficio TM/SC/2320/2025, de fecha 11 de junio de 2025; acto dictado por el Subdirector de Catastro, adscrito a la Tesorería Municipal de Chihuahua misma que constituye el acto impugnado y que adquiere valor probatorio pleno, por ser de las documentales que establece los artículos 295 tercer párrafo y 296 fracción IV con relación al artículo 349 todos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, y demás aplicables al caso en concreto.

PERSONALIDAD Y LEGITIMACIÓN. El recurrente, el C. [REDACTED], por sus propios derechos, tiene legitimación activa para instaurar el presente recurso de revisión, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 203 fracción I del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

PLANTEAMIENTO DEL CASO

Al entrar al estudio del asunto señalado por la parte recurrente, y la cronología de los hechos que se desprenden de autos, mediante acuerdo o resolución, contenidos en el oficio TM/SC/2320/2025, de fecha 11 de junio de 2025, acto dictado por el Subdirector Catastro de la Tesorería Municipal de Chihuahua, a través del cual en conclusión y en respuesta al escrito de 03 de junio de 2025, se determinó, que la parte recurrente deberá realizar los tramites correspondientes para regularizar la propiedad en relación al excedente de superficie, para posteriormente realizar el pago correspondiente de los impuestos municipales que correspondan.

Posteriormente fue allegado a esta Subsecretaría Jurídica en fecha tres de julio de dos mil veinticinco, el escrito de Recurso de Revisión en contra del acuerdo o resolución, contenidos en el oficio TM/SC/2320/2025, de fecha 11 de junio de 2025, acto dictado por el Subdirector de Catastro de la Tesorería Municipal de Chihuahua, antes mencionado.

SÍNTESIS DE LOS AGRAVIOS

En cuanto a los agravios manifestados por la parte recurrente, se omite realizar su transcripción por resultar innecesarios, 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.”

ESTUDIO DE FONDO

Tenemos que el recurrente en su capítulo de antecedentes del acto impugnado, señala que el 13 de mayo de 2025, el Subdirector de Catastro de la Tesorería Municipal de Chihuahua, da respuesta a la primera solicitud de la parte recurrente respecto a que se le reconozca derechos sobre el excedente de la superficie del predio, objeto del presente Recurso Administrativo, dicha respuesta se identifica con numero de Acuerdo **TM/SC/1326/2025**, en el que resolvió:

“UNICO.- Se declara improcedente la solicitud de actualización de superficies de terreno en la cedula catastral debido a que las 300-00-26.022 Ha. No se encuentran legalmente acreditadas.”

En virtud de lo anterior, el referido Subdirector de Catastro en los CONSIDERANDOS, del mencionado Acuerdo TM/SC/1326/2025, estableció:

“CUARTO.- Que en base al dictamen técnico topográfico y la escritura pública del inmueble, se advierte que el polígono físico que se expone no concuerda con el polígono que, de forma con las coordenadas de la escritura, como tampoco con la configuración que se obtiene de los rumbos y distancias del plano catastral de la escritura, al dibujar los polígonos de la escritura resulta un empalme de ambos polígonos con la poligonal física. La poligonal de escrituras tiene una superficie de 676-76-41 hectáreas, la poligonal física tiene 976-76-67.662 hectáreas, existiendo una diferencia entre ellas de 300-00- 26.022 Ha.”

“QUINTO.- Que en la revisión técnica del rancho “El Mastranzo”, se cotejo la solicitud del contribuyente en torno a la discrepancia en las escrituras. Corroborándose que los puntos trazados por las coordenadas y los puntos trazados por rumbos y distancias dan como resultado un polígono diferente al plasmado en la escritura, por medio del programa Autocad se dibujaron los polígonos obtenidos con los datos antes referidos, encontrando que, en efecto, tanto el predio dibujado por coordenadas y el predio dibujado por rumbos y distancias daban figuras diferentes pese a pertenecer al mismo predio.”

“Comparando la información obtenida tanto en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Notariado con la información que se tenía de todos los predios rústicos en el sistema de información geográfica, se llegó a la conclusión de que el rancho 'El Mastranzo' no se superponía con ninguno de los predios colindantes.”

“SÉPTIMO.- Que una vez abalizada la documentación presentada por la parte interesada, coincidiendo con nuestras bases de datos alfanuméricos y cartográficas, por lo que se hace constar que el predio presenta una superficie física de 976-76-67.662 HA, de acuerdo al dictamen técnico topográfico presentado por el [REDACTED], encontrando una superficie en demasía de 300-00-26.022 Ha, superficie que no modifica ninguno de los demás lotes circundantes, excedente de terreno de la cual deberá regularizarse su propiedad ante la autoridad correspondiente para su legal acreditación.”

Por lo que el recurrente menciona, que el aludido Subdirector de Catastro adscrito a la Tesorería Municipal de Chihuahua, en esencia determino que:

- Existe una diferencia de 300-00-26.022 Ha.
- Tanto el predio dibujado por coordenadas y el predio dibujado por rumbos y distancias daban figuras diferentes pese a pertenecer al mismo predio.
- El rancho “El Mastranzo”, no se superponía con ninguno de los predios colindantes.
- Encontrando una superficie en demasía de 300-00-26.022 Ha.
- Superficie que no modifica ninguno de los demás lotes circundantes.

En otro punto, el recurrente hace mención, de que el subdirector de Catastro hizo las siguientes declaraciones:

- Declaro improcedente la solicitud de actualización de superficies de terreno en la cedula catastral debido a que las 300-00-26.022 Ha., **no se encuentran legalmente acreditadas.**
- Con base en lo determinado en el referido Acuerdo TM/SC/1326/2025, mediante escrito de fecha 03 de junio de 2025, el recurrente elaboro y presento una nueva solicitud, en los términos siguientes:

“Por medio de este escrito, conforme a lo dispuesto en los artículos 13, 14, 15 y 16, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; y, con base en el Acuerdo TM/SC/1326/2025, de fecha

13 de mayo de 2025, notificado al suscrito el 29 del mismo mes y año, solicito:

- **La revaluación, actualización modificación de los valores catastrales.**
- **En consecuencia, de lo anterior, solicito, la actualización de la cédula catastral correspondiente."**

En base a lo anterior, el recurrente manifiesta que la respuesta a la nueva petición, el Subdirector de Catastro de la Tesorería Municipal, del Gobierno Municipal de Chihuahua, Estado de Chihuahua; dictó el Acuerdo o Resolución, contenidos en el Oficio TM/SC/2320/2025, de fecha 11 de junio de 2025; mediante el cual, en conclusión y en respuesta a mi escrito de 03 de junio de 2025, determinó que, deberé realizar los trámites para regularizar la propiedad en relación al excedente de superficie para posteriormente realizar el pago correspondiente de los impuestos municipales que correspondan.

En virtud de lo anterior, y tomando en consideración que el recurrente expresa lo antecedentes del acto impugnado, procede a formular los agravios correspondientes de la siguiente manera:

"ÚNICO: Estimo que el acto impugnado viola los principios de congruencia, exhaustividad y motivación; y, con ello vulnera derechos humanos y fundamentales relativos al debido proceso y al acceso a la tutela judicial efectiva, reconocidos en los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

El recurrente, dentro de su único agravio, estima que la autoridad que dictó el acto impugnado, debió haber sido congruente, declarando procedente su solicitud de actualización catastral.

Por tanto, la parte recurrente estima incorrecto que la autoridad que dictó el acto impugnado, lo constriña a realizar los tramites para regularizar la propiedad con relación al excedente de superficie, para luego realizar el pago correspondiente de los impuestos municipales.

En ese orden de ideas, es importante mencionar que la parte recurrente, considera que las determinaciones antes mencionadas carecen de una debida fundamentación y motivación, por los motivos siguientes:

- El subdirector de Catastro no explica por que debe de regularizar en un primer termino el excedente de la superficie de la propiedad del recurrente, si menciona con anterioridad que existe un excedente.

- La parte recurrente, dentro de lo que solicita es la actualización de la cedula catastral, conforme a lo dispuesto en el artículo 13, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, para pagar los impuestos municipales correspondientes.

Por otra parte, el recurrente pretende hacer valor lo que menciona el artículo 14 de la invocada Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, el cual transcribe:

“La inscripción de un predio en el padrón catastral y la obtención de la cedula catastral, no generan ningún efecto o derecho acerca de la propiedad o posesión en favor de la persona a cuyo nombre aparte inscrito el predio.”

En esa tesitura, el recurrente menciona que el Subdirector de Catastro Municipal, no explica, y no da una buena razón, para negar dicha actualización objeto del presente expediente.

Por lo anterior, la parte recurrente se adolece de que la actuación del Subdirector de Catastro, implica una falta de fundamentación y motivación, violando así, el debido proceso y el acceso a la tutela judicial efectiva, ya que no da una respuesta integral a la solicitud antes mencionada, mencionado que dicha autoridad municipal no puede obligarlo a regularizar el excedente de superficie la propiedad del recurrente, para así, poder pagar los impuestos municipales, puesto que no se trata de la legal acreditación de ese excedente, sino de la actualización catastral.

Por otro lado, el Subdirector de Catastro, adscrito a la Tesorería Municipal de Chihuahua, manifiesta lo siguiente:

PRIMERO.- El acto impugnado, consistente en el Acuerdo o Resolución identificado con numero TM/SC/2320/2025, cumple cabalmente con los requisitos de legalidad los cuales exige el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y la normatividad administrativa local. Contrario a lo que argumenta la parte recurrente, la negativa a realizar la actualización catastral inmediata no es un acto arbitrario, sino una consecuencia legal ineludible derivada de la discrepancia técnica detectada.

El Subdirector de Catastro Municipal de Chihuahua, manifiesta que su determinación esta fundada dentro de los artículos 11, 12, 13 y 14 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua. Es menester resaltar que, tal y como se le informo a la parte recurrente, “el catastro deberá contener en sus registros el régimen y tenencia de la tierra”. Por ende, si la realidad jurídica plasmada en las escrituras no coincide con la realidad física que pretende inscribir, esta autoridad esta impedida material y legalmente para validar dicha discrepancia sin un título que la ampare.

SEGUNDO.- De las constancias que obran en el expediente, específicamente el análisis técnico derivado de la solicitud inicial, se desprende que existe un excedente de superficie de 300-00-26.022 Has (trescientas hectáreas, cero áreas, veintiséis puntos cero veintidós centiáreas).

El Subdirector de Catastro Municipal, menciona, que el recurrente pretende que, mediante una simple solicitud y un levantamiento topográfico particular, la autoridad catastral reconozca derechos sobre esta superficie excedente. Sin embargo, como bien se razono en el oficio impugnado, si bien la inscripción catastral no genera derechos de propiedad (artículo 14 de la Ley de catastro del Estado de Chihuahua), **“esto no significa que el ciudadano no deba acreditar el derecho real que tenga sobre la propiedad”**.

Aceptar la pretensión del recurrente implicaría que la Subdirección de Catastro valide una posesión o propiedad sobre 300 hectáreas que no están amparadas en su título original, **invadiendo esferas de competencia de autoridades judiciales o agrarias, según sea el régimen de la tierra**. La discrepancia es sustancial: “los puntos trazados por coordenadas y los puntos trazados por rumbos y distancias dan como resultado un polígono diferente al que se encuentra plasmado en las escrituras”. No estamos ante un error aritmético simple, sino ante una superficie en demasía que requiere regularización previa.

TERCERO.- El Subdirector de Catastro Municipal manifiesta que queda plenamente acreditado que la instrucción al recurrente fue clara y apegada a derecho: **“deberá realizar los tramites para regularizar la propiedad en relación con el excedente de superficie para posteriormente realizar el pago correspondiente de los impuestos municipales”**.

La autoridad no le esta negando el servicio de catastro; le esta indicando el procedimiento correcto.

En un primer momento es imperioso dejar en claro el concepto de cédula catastral mismo que según la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, se entiende por; "El documento oficial que contiene la información general de un predio", ahora viene de conformidad con el artículo 13 de la misma ley referida establece que los propietarios o poseedores del Predio, deberán inscribirlos y mantener actualizada su información en el padrón catastral, notificándolo a la autoridad pertinente, sin ser requerido. Asimismo, esta deberá de actualizarse si el predio sufre modificaciones en los datos que lo identifiquen y que, al no ser declarados, implica sanciones de conformidad con la legislación aplicable.

Todos los predios deben estar inscritos en el Catastro y figurar en sus registros y como comprobante la autoridad catastral emitirá una cédula catastral; de

conformidad con el artículo 11 y 12 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Artículo 11.- Todos los predios ubicados en la entidad, deberán estar inscritos en el Catastro y figurar en los registros catastrales señalados en los artículos 11 y 13 de la ley, como comprobante de qué se ha cumplido con esta obligación por parte de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, la autoridad catastral municipal, expedirá una cédula catastral, la que deberá contener, por lo menos la información siguiente:

- I. Municipio en que se encuentra ubicado el inmueble;
- II. Nombre del propietario, poseedor;
- III. Domicilio o ubicación del predio. En el caso de los predios urbanos, se proporcionará la nomenclatura y el número oficial y para los rústicos el nombre del predio;
- IV. Domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del territorio del municipio de ubicación, o en su caso, nombre y domicilio del representante legal, dentro del municipio.
- V. Categoría del predio urbano, suburbano, rústico y plantas de beneficio;
- VI. Clave cuenta catastral, si es que el Predio ya se encuentra empadronado;
- VII. Datos de inscripción en el registro público de la propiedad
- VIII. Superficie del terreno;
- IX. Superficie de la construcción, manifestando en su caso, los niveles de la misma, así como las superficies que se encuentren a usos distintos o con tipología constructiva, diferente;
- X. Valor catastral y otros datos que juicio de autoridad catastral sea necesarios.

Para la inscripción de los predios en el catastro se usarán los formatos oficiales, que las autoridades catastrales autoricen que estén contenidos en el sistema de administración catastral, computarizado de cada municipio.

Artículo 12. A la solicitud de inscripción o manifestación, deberán anexarse los siguientes documentos:

- I. Formato proporcionado por la autoridad catastral.
- II. Plano catastral del predio.
- III. Copia de escritura, título gubernamental, certificado de derechos, sentencia judicial, o cualquier otro documento que acredite la propiedad o posesión del inmueble.

Así que, si bien es cierto que la cédula catastral no genera ningún efecto o derecho acerca de la propiedad o posesión en favor de la persona a cuyo nombre aparece inscrito, también lo es que debe contener la exacta descripción del predio, y que de la clave catastral perteneciente al rancho denominado como "El mastranzo", derivado de la documentación proporcionada debidamente y voluntariamente declarada por el ciudadano ante la autoridad catastral, se desprende que actualmente la información oficial de dicho predio inscrito en el Catastro Municipal, identificado con clave catastral 976-086-055, lo constituye una superficie de 677-67-55 Ha, superficie amparada por la escritura número 7061 (siete mil sesenta y uno) debidamente registrada bajo el número 24 folio 24 del libro 55582 de la sección primera, inscrita ante el registro público de la propiedad.

Por lo que no es procedente emitir una cédula catastral que avale una superficie de terreno que legalmente no le pertenece al solicitante según el Registro Público de la Propiedad, tal como se expuso en la respuesta técnica previa (TM/SC/1701/2025), el predio físico "no concuerda con el predio de acuerdo a escrituras", existiendo inconsistencias graves en los datos técnicos, esto constituiría una violación a principios fundamentales de legalidad, seguridad jurídica y certeza consagrados en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Artículo 8 del Código Municipal Para el Estado de Chihuahua, que obliga a los servidores públicos a actuar con legalidad, eficiencia y responsabilidad en el ejercicio de sus funciones, siendo indispensable que la información contenida en dicho documento, sea revisada, sustentada en documentos técnicos legales válidos, y emitida conforme al procedimiento establecido por la normativa aplicable, dado que la superficie que pretende hacer valer el recurrente no se encuentra debidamente acreditada y dada de alta en el catastro municipal.

Además, es un principio general de derecho que la autoridad solo puede hacer lo que la ley le permite. La Ley de Catastro no faculta a esta Subdirección para constituir derechos de propiedad sobre excedentes mediante actos administrativos de actualización de valor. Por tanto, la resolución impugnada que instruye al particular a regularizar primero el excedente es la única respuesta legalmente viable, siendo en lo particular, el artículo 6, fracción VII de dicho ordenamiento, el que faculta expresamente a la autoridad catastral, para solicitar la regularización de la situación catastral del predio, cuando existan inconsistencias, omisiones o datos desactualizados, mismo que a la letra dice:

"ARTÍCULO 6. Corresponde a la autoridad catastral municipal:

(...)

VII. Verificar la información catastral de los predios y solicitar a las dependencias y organismos federales y estatales, así como a los propietarios o poseedores de predios, los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar o actualizar el Catastro Municipal.”

Por todo lo anterior, se estima que el actuar y las determinaciones del Subdirector de Catastro Municipal, respecto al acto impugnado por la que la parte recurrente se adolece, no viola los principios de congruencia, exhaustividad y motivación, y por consiguiente no vulnera derechos humanos, teniendo en cuenta el debido proceso en todo momento, y es evidente que la autoridad municipal mencionada líneas arriba, no obliga a la parte recurrente a regularizar la propiedad de la tierra en relación al excedente de superficie objeto del presente expediente, sino que solo le está indicando el procedimiento correcto para llevar a cabo la actualización de la cedula catastral, aclarando los motivos de su pretensión o lo que manifiesta dentro del el acuerdo o acto administrativo contenido en el oficio TM/SC/2320/2025, protegiendo así, la certeza jurídica de los registros catastrales y respetando el principio de legalidad.

Es importante mencionar, que la parte recurrente no presento el título de propiedad correspondiente que amparara la propiedad de la superficie excedente de 300-00-26-022 Hectáreas, por lo cual la autoridad municipal señalada dentro del expediente que nos ocupa, tomo la determinación de negar la actualización inmediata, hasta que en tanto no se regularice.

En base a las consideraciones y argumentos anteriormente expuestos, esta autoridad:

RESUELVE:

PRIMERO. El medio de impugnación consistente en Recurso Administrativo de Revisión es el correcto, de acuerdo con lo establecido por los artículos 32, Fracción VI, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, en relación con los artículos 198 y 199 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua y demás aplicables al caso en concreto.

SEGUNDO. Por los razonamientos expuestos en los considerandos anteriormente descritos, se CONFIRMA la determinación de la Subdirección de catastro Municipal, adscrito a la Tesorería Municipal de Chihuahua , contenida en el acuerdo o resolución identificada con numero TM/SC/2320/2025, de fecha 11 de junio de 2025, lo anterior por estar correctamente fundado y motivado.

TERCERO. Notifíquese personalmente a la parte recurrente y por oficio a la autoridad con fundamento en los artículos 76 fracción V y 78 de la Ley de Justicia

Administrativa del Estado de Chihuahua, con relación al artículo transitorio tercero de la ley anteriormente citada, en referencia al artículo transitorio segundo del Código Fiscal para el Estado de Chihuahua de aplicación supletoria por disposición expresa al artículo 235 del Reglamento Interior del Municipio 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 lo resolvió y firma el **MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN**, Secretario del Honorable Ayuntamiento de Chihuahua; Y sancionado por el **LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA**, quien funge como Presidente Municipal de Chihuahua, con fundamento en lo dispuesto por los arábigos 29 fracción XXXII y 63 fracción IV del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; el día doce de enero de dos mil veintiséis.

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 12 DE ENERO DEL 2026



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

SANCIONADO POR:



LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CHIHUAHUA

FJCM/LCHN/EAVB