EXP. NUM. 2797/2016-I

Los Mochis, Ahome, Sinaloa. A 29 (veintinueve) de noviembre de 2017 (dos mil diecisiete).

VISTO para resolver el presente juicio de nulidad número **2797/2016-I**, promovido por el **ciudadano ******* APODERADO LEGAL DE *******.**, quien demando al ciudadano **DELEGADO REGIONAL DE LA ZONA NÚMERO 5 DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE SINALOA**, y;

R E S U L T A N D O:

1.- Que con fecha 19 (diecinueve) de octubre de 2016 (dos mil dieciséis) compareció ante esta Sala Regional Zona Norte del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sinaloa, el **ciudadano ******* APODERADO LEGAL DE *******.**, demandando al ciudadano **DELEGADO REGIONAL DE LA ZONA NÚMERO 5 DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE SINALOA**, por la nulidad de la Resolución Administrativa con número de folio ******* de fecha **22 (veintidós) de septiembre de 2016 (dos mil dieciséis)**, mediante la cual se le declara improcedente la solicitud para que se realice el cambio de las claves catastrales de los lotes de su representada los cuales anteriormente con clave catastral rústica y actualmente cuentan con clave catastral urbana número ******* **y** *******, esto por considerar que el bien inmueble es un predio urbano y no un predio rustico, motivo por el cual se encuentra sujeto al pago de predial urbano.

ACTUACIONES

2.- En fecha **18 (dieciocho) de noviembre de 2016 (dos mil dieciséis)**, se tuvo por admitida la demanda, y por ofrecidas, recibidas y desahogadas en razón de su propia naturaleza, las pruebas ofrecidas por la parte actora consistentes en **Documentales Públicas y Presuncionales Legales y Humanas** y se ordenó emplazar a la autoridad demandada.

3.-El día 31 (treinta y uno) de marzo de 2017 (dos mil diecisiete), se tuvo por contestada la demanda, y por admitidas, recibidas y desahogadas en razón de su propia naturaleza los

medios de convicción ofertados por el ciudadano **Delegado Regional de la Zona número 5 del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa**, autoridad demandada en el presente juicio, consistente en **Documental Pública**, **Presuncional Legal y Humana e Instrumental de Actuaciones.**

4.- Mediante Proveído dictado por esta Sala el día **01 (uno) de Agosto de 2017 (dos mil dieciséis), se declaró cerrada la Instrucción,** quedando citado el juicio para oír resolución, y:

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

I.- Esta Sala es competente para conocer y resolver del presente Juicio, de conformidad con los artículos 2, 3, 13, fracción I, 22 y 23 fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa; 25, 30, y 33 fracción I, 38 fracción XI, del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sinaloa.

II.- Por lo que toca a las expresiones formuladas por la parte actora y autoridad demandada, a título de conceptos de nulidad y excepciones y defensas, éste Juzgador omitirá su trascripción sin que por ello, de ser necesario deba pronunciarse a su estudio exhaustivo, al considerar que dicho actuar no constituye una omisión formal en la estructura de la presente sentencia acorde con lo preceptuado por el artículo 96 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, y que además, no representa fuente generadora de agravios a las partes del presente juicio.

En su esencia robustecen lo anterior el contenido de los criterios jurisprudenciales cuyo rubro y tenor literal informan:

"Novena Época
Registro: 196477
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
VII, Abril de 1998,
Materia(s): Común

Tesis: VI.2o. J/129
Página: 599

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS. *El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.*
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo en revisión 374/88. Antonio García Ramírez. 22 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez. Amparo en revisión 213/89. Jesús Correa Nava. 9 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura. Amparo en revisión 322/92. Genoveva Flores Guillén. 19 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. Amparo en revisión 673/97. José Luis Pérez Garay y otra. 6 de noviembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Loranca Muñoz. Secretario: Gonzalo Carrera Molina. Amparo en revisión 767/97. Damián Martínez López. 22 de enero de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Mario Machorro Castillo, Secretario de Tribunal autorizado por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: José Zapata Huesca.

Novena Época
Registro: 189863
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XIII, Abril de 2001,
Materia(s): Administrativa
Tesis: VI.2o.A.13 A
Página:1133

ACTUACIONES

SENTENCIA FISCAL. LA MENCIÓN INCOMPLETA DE LOS ANTECEDENTES DEL JUICIO, NO IRROGA AGRAVIO. *De una correcta interpretación a lo establecido por el artículo 237 del Código Fiscal de la Federación, se advierte que el mismo no constriñe a la Sala responsable del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, al momento de emitir la sentencia en el juicio de nulidad, a que se expresen en los resultandos todos y cada uno de los antecedentes que se suscitaron dentro del juicio respectivo. El artículo en comento sólo obliga a que la Sala funde en derecho su resolución y a examinar todos y cada uno de los puntos controvertidos por las partes y en caso necesario invocar los hechos notorios que pueda observar durante la tramitación del juicio y consten en autos, pues en el supuesto de que la abstención en la cita de todos los antecedentes en el resultando de la sentencia, constituyera la falta de un requisito formal que trascendiera al sentido del fallo, ellos se subsanaría al realizar la autoridad correspondiente el estudio exhaustivo de los mismos, por lo que esa omisión no agravia al quejoso.*
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 30/2001. Juan Rodolfo Constantini Herbrich. 15 de febrero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Gerardo Rojas Trujillo."

III.- Señalado lo anterior, acorde con lo establecido en la fracción I del artículo 96 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, éste Resolutor procede a la fijación del acto impugnado, el cual lo constituye la Resolución Administrativa con número de folio ******* de fecha **22 (veintidós) de septiembre de 2016 (dos mil dieciséis)**, mediante la cual se le declara improcedente la solicitud para que se realice el cambio de las claves catastrales de los lotes de su representada los cuales anteriormente con clave catastral rústica y actualmente cuentan con clave catastral urbana números ******* **y** *******, esto por considerar que el bien inmueble es un predio urbano y no un predio rustico, motivo por el cual se encuentra sujeto al pago de predial urbano; siendo la pretensión procesal de la parte actora que se declare la nulidad del acto impugnado en virtud de que la autoridad demandada al momento de emitir la resolución que se impugna es omisa en fundar y motivar el acto en virtud de que no señala los motivos, razones o circunstancias mediante las cuales llego a la determinación de realizar el cambio de clave catastral del bien inmueble de su propiedad dejándolo en estado de indefensión infringiendo lo dispuesto por los artículos 14 y 16 constitucional.

Enseguida, advertido que el estudio de las causales de improcedencia y sobreseimiento del juicio deben ser analizadas aún de oficio por la Sala, según lo dispuesto por los artículos 93, *in fine* y 96, fracción II, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, éste Resolutor estima dable precisar que del estudio efectuado a las constancias procesales que integran los presentes autos, no se extraen elementos objetivos que tornen necesario pronunciamiento respectivo con relación a la posible actualización de alguna de las hipótesis normativas a que aluden los numerales 93 y 94 de la *supra* citada Legislación; en mérito de ello, estimándose satisfecha la exigencia que a la Sala le imponen los citados ordinales 93 *in fine* y 96, fracción II, del enjuiciamiento de la materia, enseguida este Juzgador se pronunciará al estudio de los conceptos de nulidad vertidos por la parte actora, en

observancia de lo previsto por la fracción III, del aludido artículo 96 del ordenamiento legal *supra*.

IV.- Acto seguido éste Juzgador procede al estudio del primer concepto de nulidad que esgrime el accionante, mediante el cual expresa que la autoridad demandada al emitir la Resolución impugnada la cual cuenta con el número de folio *********,** viola en su contra lo establecido en los artículos 14 y 16 Constitucionales, en virtud de que la demandada fue omisa en fundar y motivar el cambio de clave catastral en virtud de que no señala los motivos, razones o circunstancias mediante las cuales llegó a la determinación de realizar el cambio de clave catastral del bien inmueble propiedad de la parte actora; asimismo señala que el predio de su representada se encuentra contemplado dentro de los predios rústicos, esto tomando en consideración que el mismo es destinado para fines agrícolas, motivo por el cual debe tener asignada una clave rustica y por ende pagar dicho impuesto con tal categoría, motivo por el cual la autoridad demandada no debió haber realizado el cambio de clave catastral, por último se esgrime que los predios no reúnen los requisitos legales para ser considerados dentro del perímetro o zona urbana, como la autoridad demandada pretende a su arbitrio incluirlo dentro de esa zona o perímetro, cuando lo cierto es que por su ubicación y carencia de servicios públicos los referidos predios son rústicos.

ACTUACIONES

Al respecto la autoridad demandada señala por principio de cuentas que los referidos predios que amparan las claves citadas quedan comprendidos dentro del Plano General del Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Los Mochis, Sinaloa, razón por la cual se consideran como predios urbanos, además la clasificación y calidad de un predio se establece de conformidad con lo que dispone la propia Ley de Catastro en el capítulo segundo denominado DE LAS DEFINICIONES Y LA TERMINOLOGÍA, artículo 6 fracciones XXX, XXXV y XXXVI.

Por tanto, en consideración de éste Juzgador, el concepto de nulidad expuesto por la parte actora resulta esencialmente fundado, por los razonamientos lógicos y jurídicos que enseguida se exponen:

El segundo párrafo del artículo 14 y el primer párrafo del numeral 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establecen:

> *"**ARTÍCULO 14.-***
>
> *(…)*
>
> *Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.*
> *(…)*
>
> ***ARTÍCULO 16.-** Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal de procedimiento."*
> *(…)*

Así, de una interpretación armónica de las garantías individuales de legalidad y seguridad jurídica que consagran los preceptos constitucionales transcritos, se obtiene que los actos de privación y de molestia, como lo constituye el acto impugnado, deben, entre otros requisitos ser emitidos por autoridad competente y cumplir las formalidades esenciales que les den eficacia jurídica, lo que significa que todo acto de autoridad debe necesariamente emitirse por autoridad competente y contemplar los requisitos de fundamentación y motivación, cuyo propósito primordial es que el gobernado conozca el "para qué" de la conducta de la autoridad, lo que se traduce en darle a conocer en detalle y de manera completa la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto de voluntad, de manera que sea evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir el mérito de la decisión, permitiéndole una real y auténtica defensa; es decir, no basta con exponer cualquier móvil o causa en que se apoye el acto de molestia, sino que es necesario que la autoridad exprese el razonamiento, contenido en el texto mismo del documento que contenga el mandamiento respectivo,

según el cual quien lo emite llega a la conclusión de que el acto concreto al cual se dirige se ajusta exactamente a las prevenciones de determinados preceptos legales.

Luego entonces, cuando la autoridad administrativa responsable no razona debidamente en el acto impugnado cómo es que pudiera adecuarse a una determinada norma jurídica el motivo por el cual resuelve que no es procedente que el predio propiedad del *********. pase de urbano a rústico**; resulta evidente que dicha autoridad no expuso la motivación exigida por el artículo 16 de la Constitución Federal.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia numero 216534 Octava Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación 64, Abril de 1993 Materia(s): Administrativa Tesis: VI. 2o. J/248 Página: 43

> *"**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS.***
> *De acuerdo con el artículo 16 constitucional, todo acto de autoridad debe estar suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y por lo segundo, que también deben señalarse con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa. Esto es, que cuando el precepto en comento previene que nadie puede ser molestado en su persona, propiedades o derechos sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, está exigiendo a todas las autoridades que apeguen sus actos a la ley, expresando de que ley se trata y los preceptos de ella que sirvan de apoyo al mandamiento relativo. En materia administrativa, específicamente, para poder considerar un acto autoritario como correctamente fundado, es necesario que en él se citen: a).- Los cuerpos legales y preceptos que se estén aplicando al caso concreto, es decir, los supuestos normativos en que se encuadra la conducta del gobernado para que esté obligado al pago, que serán señalados con toda exactitud, precisándose los incisos, subincisos, fracciones y preceptos aplicables, y b).- Los cuerpos legales, y preceptos que otorgan competencia o facultades a las autoridades para emitir el acto en agravio del gobernado.*
> *SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.*
> *Amparo directo 194/88. Bufete Industrial Construcciones, S.A. 28 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.*
> *Amparo directo 367/90. Fomento y Representación Ultramar, S.A. de C.V. 29 de enero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario*

ACTUACIONES

Machorro Castillo.
Revisión fiscal 20/91. Robles y Compañía, S.A. 13 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.
Amparo en revisión 67/92. José Manuel Méndez Jiménez. 25 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Waldo Guerrero Laxares.
Amparo en revisión 3/93. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.

Y la Tesis Aislada número 213778, Octava Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación XIII, Enero de 1994 Materia(s): Común Tesis: IV.3o.92 K, Página: 243:

*"**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. ACTOS DE AUTORIDADES.***
No es suficiente para estimar acreditada una acción o excepción la simple referencia o relación de las probanzas existentes en el juicio, sino que es necesario e indispensable que se analice ampliamente cada uno de los elementos para determinar qué parte de ellos le beneficia o perjudica al oferente o a la contraparte, a fin de que el particular, con pleno conocimiento de los fundamentos de hecho y de derecho de la resolución reclamada, esté en aptitud de defenderse si estima que se le afectan sus derechos, pues de otra forma desconocería cuáles fueron los actos en concreto que pesaron en su contra; es decir, que para que un acto de autoridad se considere debidamente fundado y motivado, debe contener la expresión, con precisión del precepto o preceptos legales aplicables y el señalamiento, también con precisión, de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, requiriéndose además la debida adecuación entre los motivos argumentados y las normas aplicables para que se estime configurada la hipótesis indicada.
TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.
Amparo directo 589/92. Mariano Villarreal Martínez. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Ramiro Barajas Plasencia. Secretaria: Gloria Fuerte Cortés."

Expuesto lo anterior, éste Órgano de Impartición de Justicia, procede al estudio de las pruebas aportadas por la parte actora en este sumario y en especial al Documento Público en el que consta el acto traído a juicio, consistente en la Resolución Administrativa con número de folio **SAYF-ICES341J/2016** de fecha **22 (veintidós) de septiembre de 2016 (dos mil dieciséis)**, mediante la cual se resuelve que **no es procedente** el cambio de clave catastral de los lotes propiedad del accionante los cuales anteriormente contaban con clave catastral rústica y actualmente cuentan con clave catastral urbana números ******* **y**

*******; medio de prueba que fue admitido, recepcionado y desahogado en la etapa procesal respectiva del presente sumario y al cual se le irroga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por la fracción I, del citado artículo 89, de la Legislación que rige la actuación de este Órgano de Impartición de Justicia; estimándose oportuno reproducir dicho acto combatido, quedando como a continuación se establece:

SINALOA ES TAREA DE TODOS

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Instituto Catastral del Estado de Sinaloa

SAyF-ICES-341/2016

"2011-2016, SEXENIO DEL TURISMO EN SINALOA"

Los Mochis, Sinaloa a 22 de septiembre de 2016.

ING. VINICIO MONTIEL IBARRA
PRESIDENTE DEL COMITÉ DIRECTIVO
AARFS A.C.
P R E S E N T E.

En atención a su solicitud en el sentido de que solicita se realice el cambio de giro de las claves catastrales número 003/000/010/030/021/001 y 003/000/010/030/022/001, ya que las considera bienes inmuebles rústicos y se encuentran registrados como claves urbanas, me permito informarle lo siguiente:

Los referidos predios que amparan las claves catastrales citadas quedan comprendidos dentro del Plano General del Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Los Mochis, razón por la cual se consideran como predios urbanos.

Además la clasificación y calidad de un predio se establece de conformidad con lo que dispone la propia Ley de Catastro en el capítulo segundo denominado "DE LAS DEFINICIONES Y LA TERMINOLOGIA", en su artículo 6 fracciones XXX, XXXV y XXXVI, que interesan, tipifican y encuadran para su aplicación y que a continuación me permito transcribir para mayor ilustración.

XXX. Perímetro urbano. El que fija la autoridad catastral por cada centro de población.

XXXV. Predios rurales. Los que se encuentran ubicados fuera del perímetro determinado zona urbana.

XXXVI. Predios urbanos. Los que se encuentran ubicados dentro del perímetro que determina la autoridad catastral o municipal, como zona urbana.

Me permito insertar íntegramente la disposición del Reglamento de la Ley de Catastro para los fines que interesan:

Articulo 9.- Para efectos administrativos, el deslinde de tierras así como la determinación de predios urbanos o rústicos, se realizara por municipio o circunscripción territorial que corresponda según los programas o sistemas que ponga en práctica el Instituto.
El argumento en el sentido de que dicho predio pase de finca urbana a finca rustica por los motivos que expone **no es procedente**, ello con base en los argumentos, manifestaciones y preceptos legales citados anteriormente.
Aunado a lo anterior se toma en consideración las características de la zona que contemplan los planos reguladores de crecimiento y desarrollo urbano de la población de conformidad con la factibilidad de servicios públicos, operaciones comerciales y valores de la zona, son factores que se toman en cuenta para determinar la calidad de un predio.

SINALOA
ES TAREA DE TODOS

SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS

Instituto Catastral
del Estado de Sinaloa

Por otra parte quiero precisar que dentro de las facultades que tiene el Instituto catastral del Estado de Sinaloa, está la de actualizar los padrones catastrales en el que se incluyan los cambios de los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Sinaloa, siendo entre ellos el cambio de clave rustica a urbana, es importante precisar que los cambios de inscripciones de predios rústicos a urbanos se realizan ante esta autoridad catastral en coordinación con los municipios, una vez que estos en el ámbito de su competencia establecida en el artículo 9 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, acuerdan formular el programa o Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Los Mochis, programa en el cual estos determinan el perímetro urbano que se establecerá en cada uno de los municipios, y una vez aprobado el Plan Director de Desarrollo urbano por el H. Congreso del Estado, este aprueba el Plano General y posteriormente el municipio lo envia a este Instituto Catastral para efecto de reclasificar los bienes inmuebles alcanzados por el perímetro urbano, de donde se desprende el límite de la zona urbana, como consecuencia del crecimiento de la mancha urbana los predios rústicos que queden comprendidos dentro del perímetro urbano pasaran a formar parte de la zona urbana dejando de tener la calidad de rústicos tal y como sucedió en el caso de los predios que nos ocupa.

El límite territorial hasta donde el gobierno municipal puede introducir servicios públicos y hasta donde las autoridades catastrales podrán ejercer su derecho de cobro para usos urbanos, instaurado en el plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Los Mochis, fue aprobado el 18 de diciembre del año 2014, inscribiéndolo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta municipalidad el día 01 de junio de 2015, bajo la inscripción 27 del libro 02 de la sección V, publicado en el periódico oficial número 058 del Estado de Sinaloa de fecha 15 de mayo de 2015.

Lo que hago de su conocimiento para los efectos correspondientes.

STITUTO CATASTRAL
L ESTADO DE SINALOA
22 SET. 2010
RIA DE ADMON. Y FINANZAS
DELEGACION REGIONAL
LOS MOCHIS, SINALOA

A T E N T A M E N T E.
SINALOA ES TAREA DE TODOS
EL DELEG. REG. DE LA ZONA 5 DEL I.C.E.S.

L.C.P. y L.E. JOSE MARIA CASANOVA RODRIGUEZ.

c.c.p. Archivo
JMCR/EMPC

De la reproducción realizada anteriormente se advierte que en la resolución que constituye el acto impugnado la autoridad demandada determina que **no es procedente que los predios con claves catastrales urbanas números ******* y *******, pasen de urbanos a rústicos, debido a que los predios, quedan comprendidos dentro del plano General del Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Los Mochis, Sinaloa**, asimismo señala que la clasificación y calidad de un predio se establece de conformidad con lo que dispone la propia Ley de Catastro en el capítulo segundo denominado "DE LAS DEFINICIONES Y LA TERMINOLOGIA" en su artículo 6 fracciones XXX, XXXV y XXXVI, además precisa se toma en consideración las características de la zona que contemplan los planos reguladores del crecimiento y desarrollo urbano de una población, de conformidad con la factibilidad de servicios públicos, operaciones comerciales y valores de la zona, son factores que también determinan el carácter o calidad de un predio.

Ahora bien, tal y como anteriormente quedó asentado la demandada funda su resolución, en donde determina que no es procedente que los predios propiedad de la parte actora pasen a urbano a rústico, en las fracciones XXX, XXXV y XXXVI del artículo 6 de la Ley de Catastro del Estado de Sinaloa, fracciones que literalmente establecen lo siguiente:

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE SINALOA
CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS DEFINICIONES Y LA TERMINOLOGÍA

*"**ARTÍCULO 6o**. Para los efectos de esta Ley se entiende por:*
***XXX.** Perímetro urbano. El que fija la autoridad catastral por cada centro de población.*
…
***XXXV.** Predios Rurales. Los que se encuentran ubicados fuera del perímetro determinado zona urbana.*
***XXXVI.** Predios Urbanos. Los que se encuentran ubicados dentro del perímetro que determina la autoridad catastral o municipal como zona urbana."*

De las fracciones antes citadas se advierte que por **Perímetro Urbano** se entiende el que fija la autoridad catastral por cada centro de población, **Predios Rurales** los que se encuentran ubicados fuera del perímetro determinado zona urbana y por **Predios Urbanos** los que se encuentran ubicados dentro del perímetro que determina la autoridad catastral o municipal como zona urbana.

ACTUACIONES

Así pues, con lo anterior queda de manifiesto la ilegalidad con la que fue emitida la Resolución que decreta que no es procedente que los predios propiedad de la parte actora pasen de urbano a rustico, esto es así, en virtud de que tal y como lo argumenta la parte actora en su primer concepto de nulidad, la autoridad demandada fue omisa en fundamentar y motivar debidamente la resolución impugnada, toda vez de que no se estableció en el acto combatido el precepto legal que indicara que, **cuando un predio estuviera comprendido dentro del plano regulador de la ciudad de Los Mochis, Sinaloa sería improcedente el cambio de clave catastral de urbano a**

rustico que se solicitara en su caso, sino que por lo contrario la demandada se limita a señalar al accionante que se entiende por Perímetro Urbano, Predios Rurales y Predios Urbanos, esto según lo marcan las fracciones XXX, XXXV y XXXVI del artículo 6 de la Ley de Catastro del Estado de Sinaloa.

Ahora bien, la demandada resuelve que no es procedente que los predios propiedad de la parte actora con números de clave catastral urbana ******* **y** ******* cambiara a rustica toda vez de que con base a la ubicación y localización precisa del predio se determina que está comprendido dentro del plano regulador de la ciudad de Los Mochis, Sinaloa, razón ésta que no se encuentra establecida en el artículo que se precisa en el contenido del acto impugnado como fundamento.

Con lo anterior queda de manifiesto que con la emisión del acto impugnado se incumple por completo con los requisitos de la debida fundamentación y motivación, consagrados en nuestra Constitución Federal, pues no se señalan las circunstancias o razonamientos que llevaron a la demandada a determinar que no era procedente el cambio de clave catastral que solicitó la parte actora de los bienes inmuebles ubicados en la Carretera Internacional del Municipio de Ahome, los cuales tienen una superficie de el primero 78,907.19 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: al noreste 111.45 metros y colinda con canal sin nombre; Al noroeste mide 642.81 metros y colinda con parcela 115 y al suroeste 129.82 metros y colinda con canal sin nombre y el segundo tiene una superficie de 57,862.72 metros cuadrados y tiene la siguientes medidas y colindancias Al Noreste 126.00 metros y colinda con propiedad de Luis Alberto López Valencia; Al sureste 471.51 metros y colinda con parcela 116; al suroeste mide 134.49 metros y colinda con canal sin nombre; Al noroeste 431.69 metros y colinda con parcela 114, lo anterior encuadrando la conducta en el precepto legal aplicable al caso en concreto, por tanto es indudable que la demandada es omisa en señalar al actor el artículo el cual prevea que el hecho

de que el predio de su propiedad se encuentra dentro del plano regulador sea una causa legal para efectos de decretar que no es procedente el cambio solicitado por la parte actora.

Así pues, la demandada omite señalar los supuestos normativos en que se encuadra la conducta de la actora, para decretar que no es procedente la solicitud de cambio de clave catastral de urbana a rústica; por lo que es incuestionable que se le deja en estado de indefensión imposibilitándole así estructurar una adecuada defensa en contra del actuar de la autoridad, violentándose en consecuencia, en perjuicio del demandante el principio de legalidad, el cual se encuentra consagrado a su favor en su calidad de gobernado a título de garantía individual en el artículo 16 de nuestra Carta Magna.

En conclusión, al estar privada la Resolución Administrativa con número de folio ******* de fecha **22 (veintidós) de septiembre de 2016 (dos mil dieciséis)**, mediante la cual se decretó que **NO ES PROCEDENTE** la solicitud en el sentido de que se realice el cambio de giro de la clave catastral de los predios propiedad de la parte actora, los cuales anteriormente contaba con clave catastral rústica y actualmente cuenta con clave catastral urbana números ******* **y** *******, que se impugna por el enjuiciante, de los requisitos de fundamentación y motivación que como acto de autoridad debe contener, de conformidad con lo establecido por el artículo 16 de nuestra Carta Magna, y no cumplir con el principio de legalidad que del mismo precepto se deriva, tenemos entonces que se encuentra afectado de nulidad por actualizar la hipótesis contenida en el numeral 97, fracción II, del precitado ordenamiento Estatal:

> *"**ARTICULO 97.** Se declarará que un acto administrativo es ilegal cuando se demuestre algunas de las siguientes causales:*
>
> *….*
>
> *II. Omisión o incumplimiento de las formalidades que legalmente debe revestir el acto impugnado siempre y cuando afecte las defensas del particular y trascienda al sentido del mismo;"*

ACTUACIONES

Aunado a lo anterior, se procede a realizar un análisis y valoración a las pruebas Documentales Publicas ofertadas por la parte actora específicamente a las siguientes:

- Escritura Pública número 11,557 (once mil quinientos cincuenta y siete) de fecha 19 (diecinueve) de julio de 2003 (dos mil tres), mediante la cual el ciudadano Licenciado ******, Notario Público número 21 en el Estado con ejercicio y residencia en el Municipio de Ahome, Sinaloa, protocoliza la escritura mediante la cual la señora *****, vende a *******., la finca urbana clave catastral MS-10-030-021 consistente en lote de terreno con superficie de 78,907.19 metros cuadrados y las medidas y linderos siguientes: al noreste 111.45 metros y colinda con canal sin nombre; Al noroeste mide 642.81 metros y colinda con parcela 115 y al suroeste 129.82 metros y colinda con canal sin nombre.

- Escritura Pública número 11,558 (once mil quinientos cincuenta y ocho) de fecha 19 (diecinueve) de julio de 2003 (dos mil tres), mediante la cual el ciudadano Licenciado ******, Notario Público número ** en el Estado con ejercicio y residencia en el Municipio de Ahome, Sinaloa, protocoliza la escritura mediante la cual el señor ****, con el consentimiento de su esposa, la señora *****, vende a *******., la finca urbana clave catastral MS-10-030-022 consistente en lote de terreno con superficie de 57,862.72 metros cuadrados y las medidas y linderos siguientes: Noreste 126.00 metros y colinda con propiedad de Luis Alberto López Valencia; Al sureste 471.51 metros y colinda con parcela 116; al suroeste mide 134.49 metros y colinda con canal sin nombre; Al noroeste 431.69 metros y colinda con parcela 114.

Así también oferta las siguientes documentales:

- Factura 96188 de fecha 01 de noviembre de 2013, Permiso único de siembra con derecho a riego a nombre de ********.
- Factura A008234 de fecha 09 de marzo de 2016, expedida a *******., correspondiente al Pago de suministro de agua para riego.
- Permiso de *******.
- Declaración de Impuesto Predial Rústico 2014 y 2015.

Tomando en consideración lo antes dicho se concluye que los lotes propiedad de la parte actora son predios destinados al uso agrícola los cuales no cuentan con servicios públicos, por lo que resulta que son predios rústicos, aunado a que la autoridad demandada fue omisa en ofrecer algún medio de prueba fehaciente que acreditara lo contrario en su escrito de contestación de demanda.

En razón de lo anterior, con apoyo en lo estatuido en la fracción II del artículo 95 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, se declara la nulidad del Oficio ********** de fecha 22 (veintidós) de septiembre de 2016 (dos mil dieciséis) mediante el cual la demandada determina que **NO ES PROCEDENTE** el cambio de clave catastral urbana a rústica de los predios propiedad del accionante con una superficie de 78,907.19 metros cuadrados el primero y 57,862.72 metros cuadrados el segundo.

ACTUACIONES

Ahora bien, como resultado de la nulidad decretada, con fundamento en la fracción VI artículo 95 de la Legislación que rige el Procedimiento Contencioso Administrativo en esta Entidad Federativa, lo procedente resulta condenar a la autoridad demandada **DELEGADO REGIONAL DE LA ZONA NÚMERO 5 DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE SINALOA**, a realizar el cambio de la clave catastral número ******* **y** ******* **a rustica**, respecto de las fincas propiedad de la parte actora ubicadas en el ******* de

esta ciudad, para efectos de que las mismas sean registradas como Predios Rústicos.

En diverso orden, la Sala estima necesario precisar que omitirá el estudio del diverso concepto de anulación expuesto por el accionante, en razón de que el analizado con anterioridad resultó suficiente para estimar fundada su pretensión, lo anterior encuentra apoyo en lo consagrado por la fracción III del artículo 96 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa.

Por lo expuesto y fundado, de acuerdo a lo establecido en la fracción VI del artículo 96 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Es fundada la pretensión aducida en el presente juicio por el ciudadano ******* **APODERADO LEGAL DE *******.**, consecuentemente;

SEGUNDO.- Se declara la nulidad de la Resolución Administrativa con número de folio ******* de fecha **22 (veintidós) de septiembre de 2016 (dos mil dieciséis)**, mediante la cual la demandada determino que **NO ES PROCEDENTE** el cambio de la clave catastral ******* **y *******,** a rustica del predio propiedad de la parte actora, ubicado en el ******* , consistente en una superficie de 78,907.19 metros cuadrados y las medidas y linderos siguientes: al noreste 111.45 metros y colinda con canal sin nombre; Al noroeste mide 642.81 metros y colinda con parcela 115 y al suroeste 129.82 metros y colinda con canal sin nombre y 57,862.72 metros cuadrados y las medidas y linderos siguientes: Noreste 126.00 metros y colinda con propiedad de Luis Alberto López Valencia; Al sureste 471.51 metros y colinda con parcela 116; al suroeste mide 134.49 metros y colinda con canal sin nombre; Al noroeste 431.69

metros y colinda con parcela 114 el segundo; de conformidad con lo analizado en el considerando IV de la presente resolución.

TERCERO.- Se condena a la autoridad demandada **DELEGADO REGIONAL DE LA ZONA NÚMERO 5 DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE SINALOA**, a realizar el cambio de la claves catastrales números ******* **y** *******, respecto de la finca propiedad de la parte actora ubicada en el ******* , en el Municipio de Ahome, Sinaloa, para efectos de que la misma sea registrada **como un Predio Rustico**; de acuerdo a lo establecido en el Considerando IV de la presente sentencia.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de las partes que contra la presente resolución procede el recurso de revisión previsto en el artículo 112, 113, 113 BIS, 114 y 114 BIS de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa

QUINTO.- Una vez que haya causado ejecutoria la presente sentencia en los términos del artículo 101 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, **en su oportunidad archívese el presente expediente como asunto total y definitivamente concluido**.

ACTUACIONES

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Así lo proveyó y firmó **el ciudadano Licenciado José Clemente Torres Germán,** Magistrado Instructor de la Sala Regional Zona Norte del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sinaloa, con residencia en esta ciudad; de conformidad con el Acuerdo número 04. S.O. 34/2009, dictado por la Sala Superior, en sesión Ordinaria número 34/2009 de fecha 16 (dieciséis) de octubre del año dos mil nueve; en unión de la ciudadana Licenciada **Virginia Robles Laurean** Secretario de Acuerdos, que actúa y da fe, con fundamento en los artículos 23 fracción I y 26 fracciones I y V, ambos de Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sinaloa, así como los artículos 33

fracción I, 38 fracción V, XI, del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sinaloa.

ELIMINADO. Corresponde a datos personales de las partes del juicio. Fundamento legal: artículo 3 fracción XXVI, 149, 155 fracción III, 156 y 165 de la ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Sinaloa, en relación con los numerales trigésimo octavo fracción I, quincuagésimo segundo, párrafo segundo y quincuagésimo tercero, quincuagésimo noveno, sexagésimo segundo y sexagésimo tercero de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como la elaboración de versiones públicas.