



PODER JUDICIAL
ESTADO DE AGUASCALIENTES

SALA ADMINISTRATIVA
Y ELECTORAL

JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
NÚMERO: 0078/2013

ACTORA: GEORGINA GUADALUPE GUEVARA
CASILLAS

AUTORIDAD DEMANDADA: DIRECTOR DE
CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE
AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, a quince de julio de dos
mil trece

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del
juicio de nulidad número 0078/2013, en cumplimiento a la ejecutoria
de amparo directo administrativo número 485/2013, dictada por el
Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito; se deja
insubsistente la sentencia definitiva dictada en fecha *veintisiete de marzo
de dos mil trece*, y en su lugar se procede al dictado de una nueva, y,

RESULTANDO

I.- Que mediante escrito presentado en Oficialía de
Partes del Poder Judicial del Estado, el **veintidós de enero de dos mil
trece**, remitido a ésta Sala Administrativa y Electoral del Estado al día
hábil siguiente, la C. **GEORGINA GUADALUPE GUEVARA
CASILLAS**, demandó del **DIRECTOR DE CONTROL URBANO DE
LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO
DE AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES**, la **nulidad** del acto
administrativo que precisó en su demanda en los siguientes términos:

“II.- ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE IMPUGNA:

*Se demanda la nulidad de las resoluciones contenidas de la Constancias
de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística número Al20120505496 y
AL20120505497, ambas de fecha 05 de diciembre de 2012, expedidas por el
Director de Control Urbano y Jefe de Usos de Suelo, ambos de la Secretaría de*

Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, en la que la autoridad resuelve rechazar el giro de "uso de suelo comercial" propuesto para los predios ubicados en la calle Sierra de Tepoztlan número 111 y 109 del Fraccionamiento los Bosques del Prado Sur de esta ciudad"

II.- Por acuerdo de **quince de febrero de dos mil trece**, previo cumplimiento de requerimiento; se admitió a trámite la demanda planteada por la actora, también se admitieron las pruebas ofrecidas por su parte en los términos expresados en el propio acuerdo y se ordenó el emplazamiento respectivo a la demandada DIRECTOR DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES.

III.- Por resolución de **veintiocho de febrero de dos mil trece**, se tuvo a la demandada por contestando la demanda, igualmente se admitieron las pruebas por su parte ofrecidas en términos del propio acuerdo y se señaló fecha para la celebración de la audiencia de juicio.

IV.- En la audiencia de juicio que fue celebrada el **once de marzo de dos mil trece**, se desahogaron las pruebas admitidas a las partes; se agotó el periodo de alegatos; y se citó el asunto para sentencia definitiva.

V.- El **veintisiete de marzo de dos mil trece**, se dictó sentencia definitiva, en la que se declara la VALIDEZ de los actos impugnados.

VI.- Inconforme con dicha sentencia el actor promovió juicio de amparo directo, cuyo conocimiento correspondió al Primer Tribunal Colegiado del XXX Circuito bajo el expediente número 485/2013.

VII.- En la sentencia dictada por ese Tribunal el tres de julio de dos mil trece, se **concedió** el amparo y protección de la justicia federal para el efecto de que se deje insubsistente la sentencia reclamada y, en su lugar emita otra, **en la que tomando en cuenta los**



PODER JUDICIAL
ESTADO DE AGUASCALIENTES

SALA ADMINISTRATIVA
Y ELECTORAL

SALA ADMINISTRATIVA Y ELECTORAL DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO
SENTENCIA DEFINITIVA
EXPEDIENTE: 0078/2013

razonamientos de esta ejecutoria, específicamente en lo relativo a que la prohibición para autorizar el cambio del uso del suelo prevista en las fracciones I y II, del artículo 1145 del Código Municipal de Aguascalientes, tiene una excepción contenida en la fracción III del mismo precepto, prescinda de las consideraciones en el sentido de que los conceptos de anulación son inoperantes, se pronuncie sobre la totalidad del planteamiento contenido en dichos conceptos y con libertad de jurisdicción determine lo que en derecho proceda, lo que se cumple a continuación; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Esta Sala Administrativa y Electoral del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, es competente para resolver el presente juicio, de conformidad con lo previsto en los artículos 17, apartado B, párrafo décimo segundo, 51, párrafo segundo, de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; 33 A, 33 F, fracción I, de la ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes; 1, primer párrafo, 2, fracción I, y 59 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, en virtud de que se impugna una resolución administrativa emitida por una autoridad del Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, que a dicho de la actora le afecta en su esfera jurídica.

SEGUNDO.- La existencia del acto impugnado se encuentra debidamente acreditado en autos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3º y 47, de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes; 335, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria al primero de los ordenamientos citados; con el original de las CONSTANCIAS DE ALINEAMIENTO Y COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA números AL20120505496 y AL20120505497, emitidas por el Director de

Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, el veintiocho de noviembre de dos mil doce, visibles a fojas 8 y 9 de los autos; probanzas que al provenir de las partes y al ser DOCUMENTALES PUBLICAS expedidas por funcionario público en ejercicio de sus funciones, merecen pleno valor probatorio para acreditar la existencia del acto impugnado.

TERCERO.- En virtud de que no se actualiza causal de improcedencia alguna, lo que procede es analizar los conceptos de nulidad vertidos por la actora en su demanda; mismos que se reproducen en obvio de repeticiones, sin que se haga necesaria su transcripción por no ser un requisito formal de las sentencias.

Al efecto, es aplicable por analogía la Tesis: 2a./J. 58/2010, de la Novena Época, sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXXI, Mayo de 2010; Página: 830, que al rubro y texto señala:

“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.”

De igual forma, se tienen por reproducidas en obvio de repeticiones las defensas opuestas por la autoridad demandada en su contestación de demanda; sin que se haga necesaria su transcripción, por no ser un requisito formal de las sentencias; sin que puedan ser tomados en cuenta los motivos y fundamentos legales para la emisión



del acto impugnado que no hayan sido invocados por la demandada en el propio acto administrativo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo artículo 37¹ de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

CUARTO.- ESTUDIO DE LOS CONCEPTOS DE NULIDAD

En el ÚNICO concepto de nulidad aduce en lo toral la actora los siguiente agravios:

a) Que es ilegal la negativa de la autoridad demandada para autorizar a la actora, ahora quejosa, el uso del suelo propuesto fundada en el artículo 1145, fracciones I y II, del Código Municipal de Aguascalientes.

b) Que si bien es cierto conforme a las disposiciones ahí contenidas no se podrá modificar el uso del suelo autorizado en el dictamen de autorización del fraccionamiento y que si en el proyecto correspondiente no se hubieran incluido las áreas comerciales, servicios o vivienda multifamiliar, se entenderá que únicamente corresponde a uso habitacional unifamiliar; también es cierto que contrariamente a lo sostenido por la autoridad demandada esto no es "irrestringido" porque el mismo ordenamiento señala en sus artículos 1129 y 1130 que para dar un uso distinto al que se le ha venido dando a un área, predio o construcción los propietarios o poseedores previamente deberán obtener la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística correspondiente, la cual con base en la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano y lo dispuesto por el referido código y demás legislaciones en materia urbana, señalará los usos o destinos de áreas, predios y edificaciones.

¹ "ARTICULO 37.- En la contestación de la demanda, no podrá cambiarse ni la motivación ni los fundamentos de derecho de la resolución impugnada.."

c) Que la autoridad demandada pasó por alto que el artículo 317 del Código Urbano del Estado, prevé que las disposiciones relativas a las características de los fraccionamientos pueden ser cambiadas y establecerse sectores de urbanización mixto señalando que las prescripciones que en base al mismo se aprobaran sustituirían a las normas precedentes como las contenidas en el artículo 312 del mismo ordenamiento.

d) Que el artículo 317, último párrafo, del mismo código establece que la aprobación de un sector de urbanización mixto contiene la modificación del programa de zonificación secundaria, hipótesis que se materializa con la expedición del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030 en donde se establece que el uso del suelo para comercio es procedente en fraccionamientos de tipo medio en vialidades colectoras, como es el caso de la calle Sierra de Tepoztlán, del fraccionamiento Bosques del Prado Sur, de esta ciudad.

e) Que dicho supuesto también se prevé en el artículo 1145, fracciones I y II, del Código Municipal de Aguascalientes; que no es obstáculo para lo anterior la aplicabilidad del artículo 317 del Código Urbano del Estado porque la fracción III del ordenamiento citado en primer término establece que en el caso de vialidades colectoras, secundarias, primarias y regionales, ubicadas dentro de los fraccionamientos de tipo medio atendiendo a sus características podrán existir usos de suelo distinto al habitacional.

f) Que este último normativo es una excepción a lo previsto en las fracciones I y II del mismo precepto, aunado a lo dispuesto en el artículo 152 del Código Urbano.

g) Que los artículos 1129, 1130, 145, fracción III, del Código Municipal, 1107, fracciones XIX y XX, del Código Municipal y 152 y 157 del Código urbano del Estado, permiten autorizar el



cambio del uso del suelo distinto al habitacional siempre que se cumplan los requisitos que la normatividad prevé para cada supuesto.

Dichos argumentos son FUNDADOS.

De las resoluciones impugnadas —CONSTANCIAS DE ALINEAMIENTO Y COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA números AL20120505496 y AL20120505497, emitidas por el Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, se advierte en el capítulo denominado OBSERVACIONES DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA, literalmente:

“DE ACUERDO AL CODIGO MPL. DE AGS EL ARTÍCULO 1145, FRACCION I. *En aquellos lotes en que el uso del suelo se hubiera autorizado como habitacional* en el dictamen de autorización del fraccionamiento o se hubiera edificado el inmueble para ese uso, *no se podrá modificar el mismo*. FRACCIÓN II: ... Considerando que se trata de un fraccionamiento habitacional preponderantemente unifamiliar, en caso de que el proyecto correspondiente no hubiera indicado las áreas comerciales, servicios o vivienda multifamiliar, se entenderá que únicamente corresponden a uso habitacional unifamiliar. Publicado en el periódico oficial el 12 de Nov de 2007.” “DESTINO PROPUESTO LOCAL COMERCIAL RECHAZADO.

De lo anterior, se deduce que la demandada rechazó el uso de suelo propuesto —LOCAL COMERCIAL— por la peticionaria, con base a lo que señala el artículo 1145, fracciones I y II, párrafo segundo, del Código Municipal de Aguascalientes, es decir, que por el solo hecho de tratarse de un fraccionamiento habitacional urbano de tipo medio, no procede el cambio de uso de suelo solicitado.

Para una mejor comprensión del asunto se reproducen las resoluciones impugnadas consistentes en las Constancias de Alineación y Compatibilidad Urbanística, en las que se rechazó la autorización para el uso o destino del suelo solicitado (comercio), (fojas 8 y 9 de los autos).



A

CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y COMPATIBILIDAD URBANISTICA

R21-POP-SEDU-US-01
REV 00

8

DATOS DEL SOLICITANTE		CONSTANCIA No.
NOMBRE: GUEVARA CASILLAS GEORGINA GUADALUPE		AL20120505496
DOMICILIO: Paseo del JAZMIN No. 103-10	TELEFONO:	FECHA:
COLONIA: JARDINES DEL LAGO Cond	LOCALIDAD: AGUASCALIENTES	28-nov-2012
UBICACION Y DATOS DEL PREDIO:		URBANIZACION
CUENTA CATASTRAL No. 01001050007009000		AGUA SI DRENAJE SI
CALLE: Calle SIERRA DE TEPOZTLAN NUM: No. 111		ELECTRIF SI GUARNICION SI
FRACCIONAMIENTO O COLONIA: BOSQUES DEL PRADO SUR Fracc.		BANQUETA SI PAVIMENTO SI
MANZANA: 0022 LOTE 0 CODIGO POSTAL: 20130		COMPROBO
LOCALIDAD: AGUASCALIENTES		PROPIEDAD DEL INMUEBLE: SI
USO O DESTINO ACTUAL: UNIFAMILIAR		
USO O DESTINO: RECHAZADO PARA COMERCIAL		

LUGAR PARA CROQUIS Ubicación del predio

FRENTE	77.78	SUPERFICIE TOTAL	235.76
FONDO	11.78	DISTANCIA A UNA ESQUINA	0.00
COSTADO DERECHO	20.00	NUMERO OFICIAL (EN CASO DE EXISTIR) No. 111	
COSTADO IZQUIERDO	20.00	SUPERFICIE LOCAL	0.00

OBSERVACIONES DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA
 DE ACUERDO AL CODIGO MPAL. DE AGS EL ARTICULO 1145, FRACCION I: "En aquellos lotes en que el uso del suelo se hubiera autorizado como habitacional en el dictamen de autorización del fraccionamiento o se hubiera edificado el inmueble para ese uso, no se podrá modificar el mismo. FRACCION II: "... Considerando que se trata de un fraccionamiento habitacional preponderantemente unifamiliar, en caso de que el proyecto correspondiente no hubiera indicado las áreas comerciales, servicios o vivienda multifamiliar, se entenderá que únicamente corresponden a uso habitacional unifamiliar." Publicado en el periódico oficial el 12 de Nov de 2007.

USO O DESTINO PROPUESTO LOCAL COMERCIAL	RECHAZADO	NO PROCEDE EL USO DEL SUELO PROPUESTO.
DEL SUELO RECHAZADO PARA COMERCIAL UNICAMENTE EN LA ZONA DE UBICACION DEL PREDIO CONFORME A CROQUIS - (ART 230 COD URB)	ARO, JORGE BORLES ZAMORA DIRECTOR DE CONTROL URBANO DE LA SEDUM	



El presente documento se expide con fundamento en los artículos 98 fracción XIV, 100 fracción III y 112 del Código Municipal de Aguascalientes de conformidad al nombramiento suscrito por el Lic. Lorena Martínez Rodríguez en su carácter de Presidente Municipal Constitucional de Aguascalientes y el Mtro. Luis Fernando Muñoz López en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento y Director General de Gobierno, facultando al Director de Control Urbano y al Jefe de Departamento de Usos del Suelo para autorizar o negar las denominadas Constancias de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística, Números Oficiales, Fusión y Subdivisión de Predios, como Licencias de Construcción y Anuncios.

ELABORADO	IC. BENE ARTURO GOMEZ LOPEZ JEFE DEL DEPTO. DE USOS DEL SUELO	ARO, JORGE BORLES ZAMORA DIRECTOR DE CONTROL URBANO DE LA SEDUM	Aguascalientes, Ags. FECHA DE RESOLUCION 05-diciembre-2012
-----------	---	---	--

086467 -A





PODER JUDICIAL
ESTADO DE AGUASCALIENTES

SALA ADMINISTRATIVA
Y ELECTORAL

SALA ADMINISTRATIVA Y ELECTORAL DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO
SENTENCIA DEFINITIVA
EXPEDIENTE: 0078/2013



A

CONSTANCIA DE
ALINEAMIENTO Y COMPATIBILIDAD
URBANISTICA

R21-POP-SEDU-US-01
REV. 00

9

DATOS DEL SOLICITANTE		CONSTANCIA No. AL20120505497
NOMBRE: GUEVARA CASILLAS GEORGINA GUADALUPE		FECHA: 28-nov-2012
DOMICILIO: Paseo del JAZMIN No. 103-10	TELEFONO:	
COLONIA: JARDINES DEL LAGO Cond.	LOCALIDAD: AGUASCALIENTES	
UBICACION Y DATOS DEL PREDIO:		URBANIZACION
CUENTA CATASTRAL No. 01001050007004000		AGUA SI DRENAJE SI
CALLE: Calle SIERRA DE TEPOZTLAN NUM: No. 109		ELECTRIF SI GUARNICION SI
FRACCIONAMIENTO O COLONIA: BOSQUES DEL PRADO SUR Fracc		BANQUETA SI PAVIMENTO SI
MANZANA: 0022 LOTE 003B CODIGO POSTAL: 20130		COMPROBO
LOCALIDAD: AGUASCALIENTES		PROPIEDAD DEL INMUEBLE: SI
USO O DESTINO ACTUAL: UNIFAMILIAR		
USO O DESTINO: RECHAZADO PARA COMERCIAL		

LUGAR PARA CROQUIS Ubicación del predio

FRENTE 11.78	SUPERFICIE TOTAL 235.76
FONDO 11.78	DISTANCIA A UNA ESQUINA 0.00
COSTADO DERECHO 20.00	NUMERO OFICIAL (EN CASO DE EXISTIR) No. 109
COSTADO IZQUIERDO 20.00	SUPERFICIE LOCAL 0.00

OBSERVACIONES DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA
DE ACUERDO AL CODIGO MPAL. DE AGS EL ARTICULO 1145, FRACCION I: "En aquellos lotes en que el uso del suelo se hubiera autorizado como habitacional en el dictamen de autorización del fraccionamiento o se hubiera edificado el inmueble para ese uso, no se podrá modificar el mismo. FRACCION II: ... Considerando que se trata de un fraccionamiento habitacional preponderantemente unifamiliar, en caso de que el proyecto correspondiente no hubiera indicado las áreas comerciales, servicios o vivienda multifamiliar, se entenderá que únicamente corresponden a uso habitacional unifamiliar." Publicado en el periódico oficial el 12 de Nov de 2007.

USO O DESTINO PROPUESTO LOCAL COMERCIAL	
USO DEL SUELO RECHAZADO PARA COMERCIAL ÚNICAMENTE EN LA ZONA DE UBICACION DEL PREDIO CONFORME A CROQUIS - (ART 230 COD URB)	R E C H A Z A D O ARQ. JORGE ROBLES ZAMORA DIRECTOR DE CONTROL URBANO DE LA SEDUM

El presente documento se expide con fundamento en los artículos 98 fracción XIV, 106 fracción II y 112 del Código Municipal de Aguascalientes de conformidad al nombramiento suscrito por el Lic. Lorena Martínez Rodríguez, en su carácter de Presidente Municipal Constitucional de Aguascalientes y el Mtro. Luis Fernando Muñoz López en su carácter de Secretario del H. Ayuntamiento y Director General de Gobierno, facultando al Director de Control Urbano y al Jefe de Departamento de Usos del Suelo, para autorizar o negar las denominadas Constancias de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística, Numeros Oficiales, Fusión y Subdivisión de Predios, así como Licencias de Construcción y Anexos.

REVISADO LIC. RENE ARTURO GOMEZ LOPEZ JEFE DEL DEPTO. DE USOS DEL SUELO	ARQ. JORGE ROBLES ZAMORA DIRECTOR DE CONTROL URBANO DE LA SEDUM	Aguascalientes, Ags. FECHA DE RESOLUCION 05-diciembre-2012
--	--	--

086469 -A

Como se puede observar, las consideraciones de la autoridad demandada que sustentan las resoluciones impugnadas consistentes en las Constancias de Alineación y Compatibilidad Urbanística, en las que se rechazó la autorización para el uso o destino del suelo solicitado (comercio), son lo dispuesto en las fracciones I y II, segundo párrafo del artículo 1145 del Código Municipal de Aguascalientes, que disponen:

“Artículo 1145.- Tratándose de fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio, en cuanto al uso del suelo se establece lo siguiente:

I. En aquellos lotes en que el uso del suelo se hubiera autorizado como habitacional en el dictamen de autorización del fraccionamiento o se hubiera edificado el inmueble para ese uso, no se podrá modificar el mismo.

II... Considerando que se trata de un fraccionamiento habitacional preponderantemente unifamiliar, en caso de que el proyecto correspondiente no hubiera indicado las áreas comerciales, servicios o vivienda multifamiliar, se entenderá que únicamente corresponden a uso habitacional unifamiliar.”

Por su parte la fracción III, de dicho numeral señala:

“III. En el caso de vialidades colectoras, secundarias, primarias y regionales, ubicadas dentro de estos fraccionamientos y atendiendo a las características de estas, podrán existir otros usos diferentes al habitacional, siempre y cuando no se altere el contexto existente y por tanto no se provoque alteraciones al flujo vehicular. Esta situación se determinará mediante dictamen que emita la Secretaría, mediante el cual se definirá la procedencia de autorizar o no la Constancia de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística.”

De los referidos preceptos se desprende lo siguiente:

▪ Que tratándose de fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio, en cuanto al uso del suelo se establece que en aquellos lotes en que el uso del suelo se hubiera autorizado como habitacional en el dictamen de autorización del fraccionamiento o se hubiera edificado el inmueble para ese uso, en principio, no se podrá modificar el mismo.

▪ Que considerando que se trata de un fraccionamiento habitacional preponderantemente unifamiliar, en caso de que el



proyecto correspondiente no hubiera indicado las áreas comerciales, servicios o vivienda multifamiliar, se entenderá que únicamente corresponden a uso habitacional unifamiliar.

- Que en el caso de vialidades colectoras, secundarias, primarias y regionales, ubicadas dentro de estos fraccionamientos y atendiendo a las características de estas, podrán existir otros usos diferentes al habitacional, siempre y cuando no se altere el contexto existente y, por tanto, no se provoque alteraciones al flujo vehicular.

- Que esta situación se determinara mediante dictamen que emita la Secretaría, mediante el cual se definirá la procedencia de autorizar o no la Constancia de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística.

Ahora bien, lo anterior pone de manifiesto que la prohibición para el cambio del uso del suelo en los fraccionamientos de tipo medio, contenida en las fracciones I y II del artículo 1145 del Código Municipal de Aguascalientes, prevé una excepción contenida en la fracción III del mismo ordenamiento.

Asimismo, de la lectura íntegra del artículo 1145 del Código Municipal de Aguascalientes y en relación a lo dispuesto por el artículo 1129 del mismo ordenamiento legal², y 152 del Código Urbano del Estado de Aguascalientes³, el uso de suelo de un inmueble dentro de un fraccionamiento habitacional de TIPO MEDIO, puede jurídicamente ser cambiado por diverso uso de suelo, inclusive fuera de la zona del área comercial y de servicios previamente autorizada junto con el fraccionamiento, aún y cuando se rebase el 10% de la superficie vendible, ya que éste solo se refiere a las áreas autorizadas en el proyecto y/o plano de factibilidad del uso de suelo del fraccionamiento, es decir, en el proyecto de constitución de éste.

² “ARTÍCULO 1129.- Para dar un uso o destino distinto al que se le ha venido dando a un área, predio o construcción, los propietarios o poseedores previamente deberán obtener la Constancia de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística correspondiente.”

³ “Artículo 152.- Para dar un uso o destino distinto al que se le ha venido dando a un área, predio o construcción, los propietarios o poseedores deberán obtener la constancia de compatibilidad urbanística correspondiente.”

Lo que no impide que en el futuro, una vez constituido el fraccionamiento y con las áreas comerciales y de servicios definidas y autorizadas conforme al proyecto, pueda válidamente autorizarse un uso distinto al habitacional fuera de dichas áreas definidas como comerciales y de servicios en el proyecto del fraccionamiento, reuniendo claro, los requisitos previstos en la propia legislación de la materia, para la obtención de la Constancia de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística.

De ahí, que le asista la razón a la accionante en el sentido de que la demandada aplicó indebidamente lo dispuesto por el artículo 1145 del Código Municipal de Aguascalientes, al no tomar en cuenta que si es posible autorizar un uso de suelo distinto al habitacional cuando se cumpla con los requisitos y condiciones previstas en los distintos ordenamientos, aún cuando se rebase el 10% de la superficie vendible del fraccionamiento.

Ahora bien, atendiendo a los lineamientos de la ejecutoria de amparo que se cumple, se pone de manifiesto que la prohibición para el cambio del uso del suelo en los fraccionamientos de tipo medio, contenida en las fracciones I y II del artículo 1145 del Código Municipal de Aguascalientes, prevé una excepción contenida en la fracción III del mismo ordenamiento, pero ello no se tomó en cuenta en las resoluciones impugnadas, toda vez que no existe pronunciamiento con relación a si los bienes inmuebles cuyo cambio de uso se pretende, ubicados en la calle de Sierra de Tepoztlán del fraccionamiento Bosques del Prado Sur, de esta ciudad, se ubican en la hipótesis de la fracción III del referido normativo, esto es, si se trata de una de una vialidad colectora, secundaria, primaria o regional.

Lo anterior adquiere relevancia, ya que para que la autoridad demandada estuviera en aptitud de autorizar o no el cambio del uso del suelo diferente al habitacional, específicamente el comercial, es necesario que se determine si la calle Sierra de Tepoztlán en donde se ubican los predios de la actora, es de las vialidades y



cumple con las condiciones señaladas en la fracción III del artículo 1145 del Código Municipal de Aguascalientes.

Pronunciamiento que en primera instancia corresponde en sede administrativa, esto, porque no es válido que este órgano jurisdiccional sustituya a la autoridad en el pronunciamiento legal que conforme a sus facultades debe dar a la solicitud formulada por la particular, ya que la función de esta Sala es ser un órgano revisor a partir de los actos que en uso de sus atribuciones compete en primera instancia emitir a las autoridades administrativas.

QUINTO.- Al ser fundado el concepto de nulidad vertido por la actora en contra de la resolución impugnada, se actualiza la causal de anulación prevista en el artículo 61, fracción III, de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes y como consecuencia de ello, con fundamento en el diverso numeral 62, fracción III de ese mismo cuerpo de leyes, se declara la **NULIDAD** de la resolución impugnada consistente en las **CONSTANCIAS DE ALINEAMIENTO Y COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA** números **AL20120505496** y **AL20120505497**, emitidas por el Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, el *veintiocho de noviembre de dos mil doce*, mediante la cual se niega a la actora el cambio de uso de suelo propuesto para local comercial; **PARA EL EFECTO** de que se deje insubsistente y en su lugar, se emita una nueva resolución en la que la demandada, se **abstenga de considerar** que por el solo hecho de tratarse de un fraccionamiento habitacional urbano de tipo medio, no es procedente un cambio de uso de suelo distinto al habitacional y, se pronuncie con relación a si los bienes inmuebles cuyo cambio de uso se pretende, ubicados en la calle de Sierra de Tepoztlán del fraccionamiento Bosques del Prado Sur, de esta ciudad, se ubican en la hipótesis de la fracción III del artículo 1145 del Código Municipal de Aguascalientes, esto es, si se trata de una de una vialidad colectora, secundaria,

primaria o regional y a partir de ello, resuelva lo que en derecho proceda, exponiendo todas y cada una de las razones de hechos y derecho que al efecto sustenten su resolución.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 59, 60, 61, fracción III y 62, fracción III de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- En cumplimiento a la ejecutoria de amparo directo administrativo 485/2013, dictada por el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, se deja insubsistente la sentencia definitiva del *veintisiete de marzo de dos mil trece*; y en su lugar, se dicta la presente sentencia que concluye en los resolutivos posteriores.

SEGUNDO.- La parte actora acreditó su acción de nulidad.

TERCERO.- Se declara la **NULIDAD** de las **CONSTANCIAS DE ALINEAMIENTO Y COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA** números **AL20120505496** y **AL20120505497**, emitidas por el Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, el *veintiocho de noviembre de dos mil doce*, por las consideraciones expuestas en el considerando cuarto de la presente resolución; **PARA LOS EFECTOS** precisados en el último considerando de ésta sentencia definitiva.

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así lo resolvió ésta Sala Administrativa y Electoral del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, por unanimidad de votos de los Magistrados Enrique Franco Muñoz, Rigoberto Alonso Delgado y Alfonso Román Quiroz, siendo ponente el primero de los nombrados, quienes conjuntamente firman ante la Licenciada María Hilda Salazar



Magallanes, Secretaria General de Acuerdos de ésta Sala, que autoriza y da fe.

La resolución anterior se publicó en la lista de acuerdos del dieciséis de julio de dos mil trece.- Conste

SECRETARÍA GENERAL DE ACUERDOS

A continuación se estampan las firmas de los magistrados, así como de la Secretaria General de Acuerdos, quien,

CERTIFICA

Que las anteriores copias concuerdan fielmente con su original que obran en el expediente número 0078/2013, las que se autorizan para notificar a las partes. Va en quince páginas, a los quince días del mes de julio de dos mil trece.- Doy fe

LA SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS DE LA SALA ADMINISTRATIVA Y ELECTORAL DEL PODER JUDICIAL

LIC. MARÍA HILDA SALAZAR MAGALLANES