



JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
NÚMERO: 0490/2019

ACTOR: *****

AUTORIDAD DEMANDADA: SECRETARÍA DE
GESTIÓN URBANÍSTICA, ORDENAMIENTO
TERRITORIAL, REGISTRAL Y CATASTRAL DEL
ESTADO DE AGUASCALIENTES (SEGUOT).

TERCERO INTERESADO: *****

Aguascalientes, Aguascalientes, _____.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del
juicio de nulidad número 0490/2019; y

RESULTANDO:

I.- Mediante escrito presentado en Oficialía de Partes
del Poder Judicial del Estado, el *quince de marzo de dos mil diecinueve*,
remitido a esta Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado al día
hábil siguiente, el C. *****
Presidente del Consejo de Administración del *****

demandó la nulidad del acto administrativo que le atribuye a
la autoridad al rubro señalada; mismo que precisó en los siguientes
términos:

“II.- ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE SE
IMPUGNAN:

Se demanda la nulidad de la resolución definitiva contenida en oficio
número ***** emitida por la Secretaría de Gestión Urbanística,
Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, mediante la cual se
resuelve el procedimiento administrativo número ***** instaurado en contra de

II.- Por acuerdo dictado el *veintiséis de marzo de dos mil
diecinueve*, se admitió a trámite la demanda planteada por la parte

actora; se admitieron las pruebas de su parte ofrecidas en términos del propio acuerdo y se ordenó el emplazamiento respectivo a la autoridad demandada y al tercero interesado.

III.- Mediante proveído de fecha *veinte de mayo de dos mil diecinueve*, se tuvo a la autoridad por contestando la demanda, se admitieron las pruebas ofrecidas por su parte en términos del propio acuerdo.

IV.- Por auto del *veintiséis de junio de dos mil diecinueve*, se declaró perdido el derecho que tuviera el tercero interesado para formular contestación de demanda.

V.- En acuerdo del *veintisiete de febrero de dos mil veinte*, se señaló fecha para la celebración de la audiencia de juicio.

VI.- En la audiencia de juicio que celebrada el *doce de marzo de dos mil veinte*, se desahogaron las pruebas admitidas a las partes; se agotó el periodo de alegatos, y se citó el asunto para sentencia definitiva; misma que hoy se dicta; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Esta Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, es competente para conocer y resolver el presente asunto, conforme a los artículos 51, párrafo segundo, y 52, tercer párrafo de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; 33 A y 33 F, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 1º, primer párrafo, 2º, fracción I, y 59 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado, toda vez que se impugna una resolución administrativa emanada de una autoridad del Estado de Aguascalientes, que la parte actora, afirma le causa agravio.

SEGUNDO.- La existencia del acto impugnado se acredita con la resolución expedida el *diecinueve de febrero de dos mil diecinueve*, recaída al procedimiento administrativo No. *****, con número de oficio *****, emitida por el Secretario de Gestión

Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado de Aguascalientes.

Prueba que obra a fojas 21 a la 61 de los autos, por haberse acompañado a la demanda, siendo una DOCUMENTAL PÚBLICA que al ser expedida por servidor público en ejercicio de sus funciones, merece pleno valor probatorio de conformidad al artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria a la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes por disposición de sus numerales 3º y 47.

TERCERO.- Al no haberse hecho valer ninguna causal de improcedencia ni advertirse de alguna, se procede al estudio de los conceptos de nulidad que hace valer la accionante, los que por economía procesal no se transcriben, aunado a que no es un requisito formal de las sentencias.¹

Del mismo modo, se tienen por reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias, las defensas opuestas por la demandada, sin que puedan ser tomados en cuenta los motivos y fundamentos legales para la emisión del acto impugnado que no hayan sido invocados en éste, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 37 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado.

CUARTO.- ESTUDIO DE LOS CONCEPTOS DE NULIDAD

En el *primer concepto de nulidad*, aduce la parte actora que la demanda en su resolución impugnada resuelve que el Comercio San Ignacio no debe proporcionar a su costa los servicios a los que hacen referencia los artículos 468 y 469 del Código Urbano para el Estado, en atención a que los artículos 30, 31 y 96 del Reglamento del

¹ Al respecto, véase la tesis de jurisprudencia número 2a./J. 58/2010, de la novena época, localizable con número de registro: 164618, sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que al rubro señala: **"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN."**

Condominio establecen que los condóminos deben hacer el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como pagar personalmente los servicios de energía eléctrica, agua, gas, teléfono, televisión y cualesquiera otros servicios que beneficien el área privada; determinación que resulta completamente ilegal, puesto que deja de considerar que el desarrollador no tiene facultad para fijar ni cobrar cuotas a los condóminos, lo cual únicamente corresponde a la asamblea de condóminos —en el momento en que se entregue el condominio a la asociación de condóminos— y una vez que lleve a cabo la asamblea ordinaria que fijó el monto de las cuotas, siendo que la cláusula décimo segunda inciso b), de los estatutos del acta constitutiva de la asociación civil que representa, establece que es obligación de los asociados cubrir con puntualidad las cuotas condominales, ya sean ordinarias o extraordinarias, que hayan sido asignadas y aprobadas.

Por tanto, refiere el actor, la facultad de cobrar cuotas condominales nace una vez que éstas hayan sido asignadas y aprobadas; y dicha asignación y aprobación puede haber únicamente la asamblea de condóminos, conforme a lo dispuesto por los artículos 79, 100 y 116 del Reglamento del condominio, y por ende, el desarrollador del condominio, no tiene tal facultad, como erróneamente lo plantea la demanda; en ese mismo sentido, el desarrollador tampoco tiene facultades para cobrar dichas cuotas, pues ello corresponde solamente al consejo de administración nombrado en asamblea, en términos de los artículos 52, 53 y 56 inciso 9) del citado Reglamento, conforme a la designación realizada en la asamblea llevada a cabo del seis de marzo de dos mil dieciocho.

Continúa manifestando, que el desarrollador no ha llevado a cabo la entrega recepción del condominio a la asociación de condóminos, tal y como quedó acreditado con la respuesta recaída al punto número 2 de la solicitud de información ******, en la cual la autoridad reconoció que *no existe constancia que se haya hecho*

entrega a los condóminos de la administración del equipamiento, bienes y servicios del condominio, incluso la resolución impugnada, también reconoce en múltiples ocasiones que dicha administración continúa a cargo del desarrollador, y por ende, el consejo que representa, se ha visto impedido para ejercer la administración del condominio, y entonces, fijar y cobrar cuotas condominales.

Incluso, agrega, con la intención de que el desarrollador no pueda conservar la administración del condominio y fijar unilateralmente cuotas condominales, es que en el punto cuatro del apartado 6 (Observaciones Generales) de la autorización del condominio se estableció: “4.- El Promoviente quedará obligado hasta la entrega recepción del condominio a la asociación de condóminos del desarrollo, a prestar los servicios de limpieza, vigilancia, cuidar y conservar las áreas verdes y equipamiento, suministrar con normalidad y eficiencia los servicios de agua potable, alumbrado exterior y alcantarillado del mismo, conforme lo establece el artículo 470 del Código Urbano”, por lo que, el promoviente Consorcio San Ignacio (ahora tercero interesado) quedó vinculado a prestar tales servicios hasta la entrega recepción del condominio a la asociación, de lo contrario, se permitiría que el desarrollador para cualquier cuota que desee sin el consentimiento de los condóminos, convirtiéndose en un negocio lucrativo para el desarrollador fuera del margen de cualquier marco regulador.

En principio, cabe precisar que el presente concepto de nulidad engloba dos tópicos a analizar —pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, y el pago de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, teléfono, televisión y cualesquiera otros servicios que beneficien el área privada—, por tanto, el presente apartado se ocupará únicamente del pago de cuotas, y el estudio respecto al pago de servicios será abordado con mayor amplitud en el análisis del segundo concepto de nulidad, tomando en consideración los argumentos, previamente sintetizados, concernientes a dicha temática.

Ahora bien, partiendo de que el proyecto del condominio horizontal urbano habitacional de tipo medio y comercial, denominado "*****" en el Municipio de Aguascalientes, fue aprobado por unanimidad por la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, como se desprende el acta de sesión extraordinaria celebrada el día quince de diciembre de dos mil once, publicada en la segunda sección del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, el veintisiete de febrero de dos mil doce.

Luego, la regulación del condominio, prevista en el Código Urbano para el Estado, derogado con motivo de la emisión del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, pero aplicable de conformidad con su artículo Sexto Transitorio, en tratándose de cuotas de mantenimiento, prevé en su numerales 393 y 394, fracción V, lo siguiente:

ARTICULO 393.- La administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, estará a cargo de un administrador o comité de administración que establezca el reglamento, o designe la asamblea. Sin embargo, en el reglamento podrá establecerse que la administración esté a cargo de un comité integrado por dos o más condóminos con las mismas atribuciones y facultades de administrador único. Los miembros del comité de administración, durarán en su cargo un año y no tendrán derecho a remuneración alguna, salvo pacto en contrario. El comité tomará sus resoluciones por unanimidad, y en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la asamblea. El comité designará a una persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración. Salvo que el reglamento disponga otra cosa, el administrador o los miembros del comité de administración, podrán ser removidos libremente por acuerdo de la asamblea de condóminos.

ARTÍCULO 394.- Son derechos y obligaciones de la administración del condominio:

- I.- Cuidar de la conservación de los bienes comunes;
- II.- Prestar los servicios a que se refiere el artículo 468 de este Código;
- III.- Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y servicios generales;
- IV.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos;
- V.- Recaudar de los condóminos las cuotas para los gastos comunes, y en general, exigirles el cumplimiento de sus obligaciones; y
- VI.- Cumplir las disposiciones del presente Código, de la escritura constitutiva y del reglamento y velar por su observancia general.

Las resoluciones que dicten el administrador o el comité de administración, y las medidas que tomen, dentro de sus facultades, serán

obligatorias para todos los condóminos, a menos que la asamblea las revoque o las modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

[Lo subrayado es propio de la sentencia.]

De lo transcrito se advierte, que la administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, estará a cargo de un administrador o comité de administración que establezca el reglamento, o designe la asamblea; la cual, tendrá el derecho de recaudar de los condóminos las cuotas para los gastos comunes.

Siendo que en el caso, de la escritura pública número diecinueve mil cuatrocientos noventa y nueve, volumen quinientos ocho, tirada ante la fe del Licenciado Jaime Talamantes del Cojo, Notario Público número veintiséis de los del Estado, la protocolización del Acta de asamblea constitutiva de la asociación denominada **RESIDENCIA ***** ASOCIACIÓN CIVIL**, se advierte que en la cláusula décimo segunda, inciso b), de los estatutos, se estableció textualmente:

“DÉCIMA SEGUNDA.- Son obligaciones de los asociados:
b).- Cubrir con puntualidad las cuotas condominales, ya sean ordinarias o extraordinarias que hayan sido asignadas y aprobadas.”

Asimismo, de la cláusula Décima Quinta, se advierte:

“DÉCIMA QUINTA.- La dirección y administración de la asociación, estarán a cargo de un consejo de administración el cual será integrado por CINCO personas las cuales ocuparán los siguientes puestos:

PRESIDENTE
SECRETARIO
TESORERO
TRES VOCALES

Y cuyas decisiones se tomarán en forma colectiva o por mayoría de votos de los integrantes del Consejo”.

Finalmente, establece la cláusula Vigésima Cuarta, inciso d), lo siguiente:

“VIGÉSIMA CUARTA.- Son otras obligaciones del Consejo de Administración:
(..)

d). Cuidar que los asociados se encuentren al corriente de sus cuotas y hacer las gestiones pertinentes para la regularización de morosos”.

De ello, se advierte que corresponde al Comité de Administración, corresponde la dirección de y administración de la asociación, el cual tiene la obligación de cuidar que los asociados se encuentren al corriente en sus cuotas, y a su vez, es obligación de los asociados, cubrir puntualmente con las cuotas condominiales, ya sean ordinarias o extraordinarias, que hayan sido asignadas y aprobadas.

A su vez, precén los artículos 1º, primer y segundo párrafos, fracción XI, 56, inciso 17), 79, (acción I, inciso 5), 96, 100 y 116 del Reglamento del Condominio Horizontal Habitacional Urbano de Tipo Medio y Comercial *********,² textualmente lo siguiente:

“ARTÍCULO 1. El presente reglamento se expide con fundamento en los artículos 4 inciso CXXXIII, 434, 469 y 489 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes vigente, publicado el siete de Octubre del 2013, en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Así como las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Los términos técnicos utilizados en el presente reglamento serán interpretados de acuerdo a las siguientes definiciones.

(...)

***XI. Cuotas para gastos Comunes:** son las cantidades que los condóminos, están obligados a entregar al Administrador del Condominio, a efecto de cubrir las cargas comunes determinadas con base en el presupuesto de gastos que anualmente apruebe la asamblea de Condóminos, y que necesariamente incluirán los gastos de administración y mantenimiento de áreas y servicios comunes, que de manera enunciativa, mas no limitativa incluyen: de la caseta de vigilancia, alumbrado público del Condominio, de los jardines, alberca, del Salón de usos múltiples, de la Avenida principal y calles del condominio, el sistema de riego en su caso, la recolección de basura, y en general, de todos los bienes y áreas comunes del Condominio, así como el costo del Personal de Vigilancia y de Administración necesarios para la buen[SIC] operación”.*

“ARTÍCULOS 56. El Administrador tendrá las facultades siguientes:

(...)

9) Recaudar las cuotas condominiales, ya sean ordinarias o extraordinarias, las correspondientes al fondo de gastos y al fondo de reserva del Condominio.

(...)

17) Someter a la aprobación de la Asamblea de Condóminos correspondiente, el presupuesto anual de gastos del condominio, así como la determinación del monto mensual de cuotas para el año de que se trate y su forma de pago”.

² Aprobado el dieciocho de junio de dos mil catorce, mediante oficio 2014 003-0701, a través del cual, se le otorgó el visto bueno al Reglamento de Administración del Condominio “QUINTA LOS OLIVOS”, por parte del Director de Control de Trámites Inmobiliarios, de la Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial.

“ARTÍCULO 79.- Atento a lo dispuesto por el artículo anterior:

I. La Asamblea General Ordinaria del Condominio, será aquella que se reúna para resolver cualesquiera de los asuntos que a continuación se listan:

(...)
5) Determinar anualmente del monto mensual de las Cuotas Condominales y su forma de pago, tomando en consideración el presupuesto de gastos aprobado”.

“ARTÍCULO 96. Los condóminos se encuentran obligados, a contribuir en el pago de las cuotas condominiales, ya sean ordinarias o extraordinarias, así como para la constitución del fondo de reserva y fondo de gastos para la liquidación de las Cargas Comunes”.

“ARTÍCULO 100. Las Cuotas condominiales se destinarán a cubrir el presupuesto anual de egresos formulado por el Administrador y aprobado por la Asamblea de Condóminos, bajo las siguientes bases:

La Asamblea de Condóminos fijará la “Cuota Base” (CB) que regirá para cada año y se aplicará a cada lote de acuerdo al porcentaje de área privada que le corresponde.

La Cuota Base se calculará de modo que el total de las aportaciones de los Condóminos cubra el presupuesto anual de egresos y la aportación del Fondo de Reserva. El cobro de las cuotas condominiales se hará mensualmente”.

“ARTÍCULO 116. El acta de Asamblea de Condóminos en que se acuerde el pago de cualquier suma a cargo de los Condóminos, ya sea por concepto de Cuotas, aportaciones penas convencionales, sanciones, inclusive intereses moratorios, deberá protocolizarse ante Notario Público, la que tendrá el carácter de documento ejecutivo para exigir su liquidación en los términos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Aguascalientes, así como para los efectos del Código Civil del mismo Estado”.

De lo anterior, se advierte que las cuotas para gastos comunes, o cuotas condominiales, son aquellas cantidades que los condóminos, están obligados a entregar al Administrador del Condominio, previamente aprobadas por la Asamblea General Ordinaria del Condominio, determinando anualmente el monto mensual de las cuotas condominiales y su forma de pago, mismas que serán destinadas a cubrir el presupuesto anual de egresos formulado por el Administrador y aprobado por la Asamblea de Condóminos, bajo la cuota base (CB) que regirá para cada año y se aplicará a cada lote de acuerdo al porcentaje del área privada que le corresponde, puesto que los condóminos se encuentran obligados, a contribuir en el pago de las cuotas condominiales; asimismo, está previsto que el acta de Asamblea de Condóminos en que se acuerde el pago de cualquier

suma a cargo de los condóminos, ya sea por concepto de cuotas, aportaciones, penas convencionales, sanciones, inclusive intereses moratorios, deberá protocolizarse ante notario público, la que tendrá el carácter de documento ejecutivo para exigir su liquidación en los términos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, así como para los efectos del Código Civil del mismo Estado.

Precisado lo anterior, se estima que le asiste la razón al justiciable, y por tanto, resultan FUNDADAS sus postulaciones, toda vez que el desarrollador/promotor efectivamente no tiene facultades para fijar cuotas condominales, por ser atribución de la Asamblea de Condóminos el asignarlas y aprobarlas una vez que se constituya, puesto que así está previsto tanto en los estatutos de la asociación como en el Reglamento del Condominio, a fin de que sean exigibles a los condóminos, a través de la administración del condominio, que en el caso, si bien es cierto, actualmente se presume la detenta el ***** *****, no menos cierto lo es, que una vez entregado formalmente el Condominio, e instalada la Asamblea de Condóminos, éstas cuotas podrán ser sometidas por la Administración a dicha Asamblea para su aprobación, quien es la única facultada para fijar la "Cuota Base" (CB) que regirá para cada año y que aplica a cada lote de acuerdo al porcentaje de área privada que le corresponde, para su posterior recaudación por parte de la Administración del Condominio, a quien le corresponde cobrar las cuotas condominales, hacer las gestiones pertinentes para la regularización de morosos.

Lo anterior, puesto que de la copia certificada del acuerdo emitido por la Titular de la Unidad de Transparencia de la Secretaría de Gestión Catastral, el *once de junio de dos mil dieciocho*, que contiene la respuesta recaída en el proceso de información *****³, incoado con motivo de la solicitud de información

³ Documental pública, que merece pleno valor probatorio para acreditar la veracidad de lo ahí asentado, puesto que fue expedida por funcionario público en ejercicio de sus funciones con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3º y 47 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes; 281, 335 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria al primero de los ordenamientos citados.

**** en el sistema de Solicitudes de Acceso a la Información (Infomex), que concretamente en el punto 2, informó que: “2. *No existe constancia que se haya hecho entrega a los condóminos, la administración de equipamiento, bienes y servicio del condominio*”; de ahí que no pueda el desarrollador cobrar cuotas condominales a su libre arbitrio, puesto que con independencia a que actualmente detenten la administración del condominio, al no existir constancia de su entrega, no existe regulación legal para su determinación y cobro, conforme a los dispositivos legales precisados en líneas que anteceden.

Bajo el *segundo concepto de nulidad*, refiere el accionante que es ilegal que la resolución impugnada le dé al desarrollador (implícitamente) el carácter de *concesionario* de prestación del servicio de agua potable, desatendiendo con ello, lo dispuesto en la autorización del condominio por la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano —punto 13—, en cuanto a que el desarrollador tiene la carga de proporcionar los servicios hasta en tanto no haga entrega a los condóminos del condominio y su administración, *así como la entrega de los derecho de agua potable a la Comisión Ciudadana de Agua Potable y Alcantarillado y del Municipio de Aguascalientes*, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 468 y 469 del Código Urbano, puesto que mientras no se formalice la transmisión de derecho de extracción de agua potable para suministrar anualmente a las viviendas del desarrollo, con la cual, en términos de lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley del Agua en el Estado, se hiciera la instalación obligatoria de los medidores volumétricos para cada usuario, al desarrollador le corresponde la prestación de los servicios de conformidad con el Código Urbano y la autorización de la Comisión Estatal, siendo falso, que la tercero interesada tenga la facultad para realizar el cobro a los condóminos respecto del servicio de agua, puesto es claro que los servicios le corresponden al tercero interesado, hasta en tanto, no

cumpla con la entrega del condominio y los derechos de extracción de agua potable a la autoridad correspondiente de éstos.

Destaca, que la medida a que se refiere el artículo 470 del Código Urbano, consistente en que el desarrollador deberá prestar los servicios a su cargo, hasta que no concluya las obras de urbanización, se dictaminen éstas y se haga entrega de las mismas a la asociación de condóminos, encuentra sentido por un lado, porque no sería dable la imposición de cuotas de mantenimiento por un particular sino que deben determinarse en por la asociación de condóminos en una asamblea, y por otro si no ha hecho la entrega a la autoridad el servicio de agua correspondiente, también significa que debe asumir el costo del mismo, pues el cobro del suministro de agua, únicamente procede cuando es proporcionado por una autoridad, y en el que pueda determinarse la cantidad que se consume, con la instalación de medidores volumétricos, los cuales hasta el momento no existen, tendiendo con ello, la certeza de la tarifa autorizada y publicada por la autoridad conforme a su procedimiento, y no por el Consorcio, puesto que un particular no puede cobrar el agua, y mucho menos ejecutar el corte de dicho servicio por falta de pago, al no contar con facultades y atribuciones para ello, dado que, ni la propia concesionaria de agua ni ninguna autoridad en el Estado, tienen tal facultad, ya que la ley prohíbe los cortes mencionados.

Resultan **INOPERANTES** sus razonamientos y a efecto de evidenciarlo, conviene en primer término, precisar el contenido de los artículos 468, 469 y 470 del Código Urbano para el Estado, derogado con motivo de la emisión del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado, pero aplicable de conformidad con su artículo Sexto Transitorio, que al efecto establecen:

“ARTICULO 468.- La constitución del régimen de propiedad en condominio se autorizará en predios que cuenten con los servicios urbanos indispensables, como son:

- I.- Agua potable;
- II.- Alcantarillado;

- III.- Energía eléctrica;
- IV.- Alumbrado público;
- V.- Las áreas comunes que permitan la circulación adecuada de peatones y vehículos; y
- VI.- Equipo de limpia y aseo de áreas comunes.

ARTICULO 469.- Para los efectos del artículo anterior también se consideran servicios urbanos indispensables, las áreas destinadas al estacionamiento vehicular o a actividades comerciales, educativas, de recreo y de vigilancia, en la extensión necesaria, cuando una o varias de dichas áreas deban existir a juicio de la Comisión Estatal.

ARTICULO 470.- Los servicios a que se refieren los artículos 468 y 469 serán prestados permanentemente con cargo a la administración del condominio o promovente, por lo que no serán responsabilidades del Ayuntamiento.

Las autoridades competentes en la aplicación de este Código, exigirán que la prestación de los servicios en el condominio se haga de manera adecuada y suficiente por parte de la administración o promoventes”.

De lo transcrito se advierte que para la autorización del régimen de propiedad en condominio, este debe contar con los servicios urbanos indispensables —agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, áreas comunes que permitan la adecuada circulación de peatones y vehículos, y equipo de limpia y aseo—, así como los que a juicio de la Comisión Estatal deban existir en las áreas destinadas al estacionamiento vehicular o a actividades comerciales, educativas, de recreo y vigilancia; siendo que en el caso, para la autorización del condominio horizontal habitacional urbano tipo medio y comercial, denominado “*****”, la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano construyó al promovente a formalizar convenio de pago por trasmisión de derechos de extracción de agua por la cantidad de 75,281.25 m³ anuales, señalado en el convenio ***** ante la Comisión Ciudadana de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Aguascalientes, previo a la presentación de su solicitud de promoción y venta de predios, como se desprende del punto 13, de las observaciones generales de dicha autorización, lo cual fue llevado a cabo por el tercero interesado, ***** **, puesto que obra el escrito signado el siete de enero de dos mil diecinueve, por el Representante Legal de

dicha persona moral, dirigido al Juez Sexto de Distrito, dentro de los autos del juicio de amparo ***** de su índice, especificando los gastos de operación y mantenimiento de los sistemas involucrados para el suministro de agua potable a las cuarenta y cinco unidades privadas ya habitadas dentro del Condominio “*****”, véase a fojas 701 y 702 de los autos, con lo cual, se acredita, desde esa instancia, que es otorgado el servicio de agua mediante el pago de los derechos de extracción de agua subterránea, la operación y mantenimiento del pozo denominado “*****”, manifestando que posteriormente éste líquido es conducido y vertido a la cisterna y vertido a la cisterna de 100 metros cúbicos, por medio de bombeo, ubicada en el lote 3, manzana 4 del condominio, dotación que fuera autorizada por CCAPAMA, que es de 250 L/s/Hab/día, situación que en ningún momento ha sido controvertido por el accionante, ni mucho menos demostró que efectivamente la tercera interesada no es quien presta dicho servicio, puesto que de lo único que se dice es del cobro del servicio, y no así, de la falta de suministro.

De ahí que, contrario a lo aseverado por el accionante, la resolución impugnada no establece implícitamente que el desarrollador tenga el carácter de concesionario de prestación de servicios de agua potable, sino que, precisamente atendiendo a los términos en que fue autorizado el condominio por la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, mediante sesión extraordinaria del quince de diciembre de dos mil once, es el desarrollador quien sigue prestando dicho servicio, en tanto no haga entrega del condominio y su administración, así como la entrega de los derechos de agua potable a la Comisión Ciudadana de Agua Potable y Alcantarillado y del Municipio de Aguascalientes.

Es así, puesto que no debe perderse de vista lo previsto por el artículo 83 de la Ley de Agua para el Estado, que establece:

“ARTICULO 83.- Las fraccionadoras, urbanizadoras y desarrolladoras deberán construir por su cuenta las instalaciones y conexiones de agua potable y alcantarillado necesarias de conformidad con el proyecto autorizado por la autoridad

municipal competente, atendiendo a las especificaciones del prestador de los servicios. Dichas obras, una vez que estén en operación, pasarán al patrimonio del organismo operador municipal o intermunicipal, o del Municipio, cuando en este último caso el prestador de los servicios sea un concesionario, o del Instituto.

Las fraccionadoras, urbanizadoras y desarrolladoras deberán cubrir los gastos correspondientes a la infraestructura de los servicios públicos que deban realizar los prestadores de los servicios”.

De transcrito se advierte que corresponde al desarrollador construir por su cuenta las instalaciones y conexiones de agua potable y alcantarillado necesarias de conformidad con el proyecto autorizado por la autoridad municipal competente, lo que implica que el ahora tercero interesado es quien comienza a operar el suministro de agua, y no así, la concesionaria de agua, como lo refiere el actor.

No siendo óbice la inexistencia de medidores volumétricos para cada usuario, en términos de lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Agua para el Estado de Aguascalientes⁴, puesto que hasta el momento, es el desarrollador quien presta el servicio de agua potable, dando así, cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 468 y 469 del Código Urbano del Estado, puesto que de acuerdo a la factibilidad número ***** de fecha veintiocho de abril de dos mil quince, queda pendiente el suministro de agua por parte de CCAPAMA, la cual será a través del pozo ubicado en Hacienda Nueva, mismo que a la fecha no ha sido interconectado al desarrollo por parte del organismo operador del agua; de ahí que, en cuanto sea interconectado dicho pozo, será el organismo operador del agua o bien la concesionaria de

⁴ “ARTICULO 77.- Es obligatoria la instalación de aparatos medidores volumétricos para la verificación del consumo de agua del servicio público para todos los usuarios.

Al efecto, las tomas deberán instalarse en la entrada de los predios o establecimientos, y los medidores en lugares accesibles, o visibles para el usuario, junto a dicha entrada, en forma tal que se puedan llevar a cabo sin dificultad las lecturas de consumo, tanto por el prestador del servicio como del usuario; en caso de no ser así, el usuario pagará la cuota mínima mientras persista tal supuesto, mismo que será corroborado por un inspector del prestador del servicio.

Además el aparato medidor volumétrico deberá estar accesible para que se puedan llevar a cabo las pruebas de funcionamiento de los aparatos y, cuando sea necesario, el cambio de los medidores. Los usuarios, bajo su estricta responsabilidad, cuidarán que no se deterioren los medidores.

En caso de propiedades en condominio, cualquiera de sus modalidades, si existe una toma que abastece a todas las viviendas o departamentos, el prestador del servicio estará obligado a efectuar las modificaciones necesarias para la instalación de aparatos medidores volumétricos, para cada una de las viviendas o departamentos que la componen, lo cual se efectuará en términos del párrafo anterior, previo acuerdo de las respectivas asambleas de condóminos”.

agua en el Municipio de Aguascalientes, como prestador del servicio, el obligado a la instalación de aparatos medidores volumétricos para cada una de las viviendas o departamentos que compongan al condómino, si existiere una toma que abastezca a todas éstas, previo acuerdo de la respectiva Asamblea de Condóminos; por tanto, hasta el momento, el pago del servicio de agua, debe enterarse a quien lo presta, que en el caso, lo es la Administración a cargo del *****

***** ***** ***** **

Consecuentemente, al estar acreditado que el desarrollador ha prestado el servicio de agua a su cargo, conforme a lo dispuesto por el artículo 470 del Código Urbano, al haber dotado al condominio de la infraestructura necesaria para ello, y que, al no haberse hecho entrega del condominio a la Asociación de Condóminos, le corresponde actualmente la prestación de dicho servicio, al no existir el contrato respectivo, en el cual se formalice que el servicio será prestado por la concesionaria de agua en Aguascalientes.

No obstante, le asiste parcialmente la razón al accionante, únicamente en el sentido de que ni el desarrollador ni la concesionaria de agua o cualquier autoridad en el Estado, pueden cortar el servicio de agua por falta de pago, al no contar con facultades y atribuciones para ello, dado que, el sexto párrafo del artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone que:

“Artículo 4º.-

(...)

Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. El Estado garantizará este derecho y la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo la participación de la Federación, las entidades federativas y los municipios, así como la participación de la ciudadanía para la consecución de dichos fines.

(...)”.

De lo que se advierte que el derecho humano al agua, se define como aquel que tiene todas las personas a disponer del vital líquido de forma suficiente, salubre, aceptable, asequible para el uso personal y doméstico.

En relación a la accesibilidad del agua, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, en el instrumento de observación general número 15, precisó que el agua y las instalaciones y servicios de agua deben ser accesibles a todos; dicha accesibilidad presenta cuatro dimensiones que son física, económica, sin discriminación y de información; la primera consiste fundamentalmente en que el agua y las instalaciones y servicios de agua deben estar al alcance físico de todos los sectores de la población. Para lo cual, debe poderse acceder al suministro de agua de manera suficiente, salvable y aceptable en cada hogar, además las instalaciones y el servicio debe atender a necesidades de género, el ciclo vital y la intimidad de las personas, entre otros aspectos.

En ese contexto se obtiene que el derecho al agua (incluida la vertiente de accesibilidad) constituye un derecho fundamental de raíz constitucional y convencional, protegido fuertemente por la propia norma constitucional y diversos instrumentos internacionales, de manera que su restricción no puede decretarse de manera total.

Por tanto, se debe garantizar un mínimo vital de acceso al agua, de lo contrario, sería regresivo de manera negativa en los gobernados con serio perjuicio al interés de la sociedad debido a que el derecho al agua en su vertiente de accesibilidad, constituye un derecho indispensable para la realización, goce y disfrute de los demás derechos humanos, cuya preservación en cantidad, calidad y sustentabilidad es tarea fundamental tanto del Estado, como de la sociedad, por cuanto a que tal derecho está basado en las premisas de un acceso al bienes de toda la población, sustentado por los principios de igualdad y no discriminación, independientemente de las circunstancias sociales, de género, políticas, económicas o culturales propias de la comunidad en donde opera.

Sustenta lo anterior, la tesis de la Décima Época, sustentada por el Primer Tribunal Colegiado en materias administrativa y de trabajo del Décimo Primer Circuito, con registro electrónico: 2001560, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XII, Septiembre de 2012, Tomo 3, materia(s): Constitucional, Común Tesis: XI.Io.A.T.1 K (10a.), página: 1502, de rubro y texto siguiente.

“AGUA POTABLE. COMO DERECHO HUMANO, LA PREFERENCIA DE SU USO DOMÉSTICO Y PÚBLICO URBANO ES UNA CUESTIÓN DE SEGURIDAD NACIONAL. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, la Organización Mundial de la Salud, la Asamblea General de las Naciones Unidas, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11), reconocen el derecho al agua, así como que los Estados participantes quedan vinculados a garantizar que los habitantes de su jurisdicción tengan acceso al agua potable, de modo que esté a disposición de todos, sin discriminación y económicamente asequible; en tanto que del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se advierte que el derecho al agua potable es fundamental e indispensable para la realización, goce y disfrute de los demás derechos humanos, cuya preservación en cantidad, calidad y sustentabilidad es tarea fundamental tanto del Estado como de la sociedad, por cuanto a que tal derecho está basado en las premisas de un acceso al bienestar de toda la población, sustentado por los principios de igualdad y no discriminación, independientemente de las circunstancias sociales, de género, políticas, económicas o culturales propias de la comunidad en la que se opera. En este sentido, conforme a los principios que sustentan la política hídrica nacional y con base en las fracciones I y XXII del artículo 14 Bis 5 de la Ley de Aguas Nacionales, el Estado garantizará que el derecho al agua sea seguro, aceptable, accesible y asequible tanto para uso personal como doméstico, erigiéndose como un beneficio colectivo que debe basarse en criterios de solidaridad, cooperación mutua, equidad y en condiciones dignas, por lo que se ha proclamado de prioridad y de seguridad nacional la preferencia del uso doméstico y público urbano en relación con cualesquier otro uso, razones que excluyen la posibilidad de que pueda ser concebido atendiendo a intereses particulares o de grupos minoritarios, pues de ser así, imperaría un régimen de aprovechamiento del agua, en visión humana y social, con lo cual se atentaría contra la dignidad humana”.

Ahora bien, aun cuando el acceso al agua se concibe como el derecho a disponer de agua suficiente, saludable, aceptable, accesible y asequible para el uso personal o doméstico, esto no supone que su naturaleza se agote con su carácter prestacional con las acciones estatales necesarios para garantizar su disponibilidad, sino también entrañal una faceta de libertad referida a la ausencia de obstáculos para acceder al recurso líquido.

Al respecto, existen numerosos documentos internacionales en lo que se reconoce de forma unitaria tanto el derecho a disponer de agua potable como el derecho a acceder a un servicio de saneamiento adecuado como un derecho humano esencial para la realización de otros derechos humanos.

En ese sentido, en la citada Observación General No. **, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales se ha definido las condiciones mínimas para hacer efectivo este derecho, determinando que el suministro de agua para cada persona debe ser continuado y suficiente para satisfacer sus necesidades básicas (el consumo, lavado de ropa, la preparación de alimentos y la higiene personal y doméstica), mas no confiere el derecho a una cantidad ilimitada del líquido vital, por lo que, si bien cada Estado es responsable de determinar el volumen mínimo razonable de agua necesaria para satisfacer los usos personales y domésticos, la Organización Mundial de la Salud ha fijado que se necesitan entre 50 y 100 litros de agua por persona por día para asegurar la satisfacción de todas las necesidades básicas de una persona.

Además, que las instalaciones y servicios de agua deben estar al alcance físico de todos los sectores de la población (accesibilidad física), los costos directos e indirectos asociados con el abastecimiento del agua deben ser asequibles (accesibilidad económica), debe existir un acceso equitativo del líquido vital entre los individuos, incluyendo a los sectores marginados y desfavorecidos (no discriminación), y el derecho de solicitar, recibir y difundir información sobre cuestiones del agua (acceso a la información).

Estas condiciones mínimas coinciden con un cúmulo de obligaciones básicas a cargo de los Estados de carácter inmediato y otras que son aplicación progresiva, pero todas exigen un nivel mínimo de satisfacción, sin el cual el derecho no tendría contenido alguno y se convertiría en un enunciado teórico.

Lo anterior, en el supuesto de que el desarrollador pretendiera reducir el servicio en virtud de la posible falta de pago, puesto que es su obligación proporcionar el suministro de agua potable a los condóminos de manera tal, que puedan efectuar las necesidades básicas de higiene y aseo cotidianas, es decir, el servicio público en mención podría ser reducido, pero no interrumpido en forma total.

Finalmente, aduce en el *tercer concepto de nulidad* que, dentro del procedimiento administrativo, también se reclamó el hecho de que las obras de urbanización del condominio aún no estén completas o concluidas, no obstante, la demandada resolvió en la fracción III del Cuarto Considerando que no existe incumplimiento por parte del desarrollador en cuanto al estado que guardan las obras de urbanización del condominio, toda vez que en el dictamen emitido por la Dirección General de Ordenamiento Territorial de la SEGUOT, en fecha *doce de octubre de dos mil dieciocho*, se estableció que el desarrollador ha dado cumplimiento con la totalidad de dichas obras, no obstante, dicha determinación resulta ilegal, ya que ha quedado acreditado mediante respuestas a las solicitudes de información número ***** y ***** emitidas por la Secretaría de Gestión Urbanística y la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal, respectivamente, que no se ha expedido dictamen técnico de las obras de urbanización de las etapas (concluidas) en que fue autorizado el condominio, por tanto, la falta de dicho dictamen, demuestra que las obras de urbanización del condominio no son compatibles con el proyecto autorizado y por la legislación aplicable, toda vez que en términos de los artículos 21, fracción XIX, 462 y 463 del Código Urbano, tales dictámenes técnicos se expiden una vez que el promovente haya ejecutado las obras de urbanización conforme al proyecto definitivo y cumplido con las obligaciones que por ley le corresponden, siendo que en el caso, quedó acreditada la inexistencia de dichos dictámenes para el condominio “*****”.

Agrega, que el contenido del dictamen emitido por la Dirección General de Ordenamiento Territorial de la SEGUOT en fecha *doce de octubre de dos mil dieciocho*, se opone a lo propiamente reconocido por el desarrollador del condominio, motivo por el cual no puede tener el alcance probatorio que se pretende, máxime que el ***** ** ***** **** ** ****, reconoció dentro del procedimiento por escrito de fecha *cinco de noviembre de dos mil dieciocho*, que están pendientes de solicitud por su parte los dictámenes técnicos correspondientes a la pavimentación, guarniciones y banquetas del interior del condominio y de señalética en el interior del mismo, asimismo la propia autoridad emisora, reconoce que aún hay obras pendientes en el condominio; de tal suerte que dicho dictamen no puede tener la fuerza de definitivo, pues se opone al reconocimiento expreso del desarrollador en cuanto a la falta de la totalidad de los dictámenes necesarios para que se pudieran considerar cumplidas las obras de urbanización; aunado a que es omiso en cuanto al pronunciamiento del estado que guardan bardas, casetas y áreas comunes del condominio, cuando la autorización del condominio señaló que el desarrollador debería de cumplir con las especificaciones que para dichas obras prevea el expediente respectivo; lo que se traduce en una indebida fundamentación y motivación del dictamen en cuestión.

Por otra parte, continúa manifestando el actor, se acreditó mediante fe de hechos levantada por el Notario Público 26 de los del Estado de Aguascalientes, el estado que guardan las obras del condominio, de lo que se destaca: que la zona de acceso frente a la caseta no cuenta con la barda perimetral, presentado únicamente malla ciclónica para delimitar el perímetro; que la barda perimetral del condominio no está terminada, ya que los remates de acabados y cadenas de cerramiento no están presentes en toda la barda, además de que la altura no es la misma en todo el trayecto; que la barda en cuestión, no conserva su alineamiento y que su altura es mayor a la

referida a las del condominio, siendo evidente que se trata de la barda del predio colindante y no del condominio; que en algunos tramos de barda perimetral se aprecian “castillos” para el colado al descubierto, es decir, no terminados; que las bardas del área común de alberca no cuenta con acabados de enjarre y sólo fue pintada de blanco para disfrazar su terminado; y que la iluminación no corresponde ni se encuentra terminada a la ofrecida según la autorizada en el proyecto por las autoridades, además de que existen lámparas semi-destruidas; no obstante, pese a que se le dio valor probatorio pleno a tal fe de hechos, no se hizo un análisis de la misma, lo que genera que la resolución se encuentre indebidamente fundada y motivada, al ser el dictamen un acto intraprocesal que sirvió de sustento para el dictado de ésta.

Devienen INFUNDADOS sus razonamientos, puesto que la demandada en la fracción III del Cuarto Considerando de la resolución impugnada, si bien es cierto, efectivamente estableció que no existe incumplimiento por parte del desarrollador en cuanto al estado que guardan las obras de urbanización del condominio, puesto que el dictamen emitido por la Dirección General de Ordenamiento Territorial de la SEGUOT, en fecha *doce de octubre de dos mil dieciocho*, refiere que el desarrollador ha dado cumplimiento con la totalidad de dichas obras, no menos cierto lo es, que precisamente con base en las respuestas a las solicitudes de información número ***** y ***** y ***** emitidas por la Secretaría de Gestión Urbanística y la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal, visibles a fojas 150 a 152 y 240 a 243, respectivamente, que al ser documentos públicos merecen pleno valor probatorio, puesto que fueron expedidas por funcionario público en ejercicio de sus funciones con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3º y 47 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes; 281, 335 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria al primero de los

ordenamientos citados, para acreditar que efectivamente no se ha expedido dictamen técnico-jurídico de las obras de urbanización de cada una de las etapas en las que fue autorizado el condómino horizontal habitacional urbano tipo medio y comercial denominado “*****”, puesto que así lo señalan ambos documentos, el primero al manifestar en el punto 1: “No se ha expedido dictamen técnico jurídico de los obras de urbanización de cada una de las etapas en que fue autorizado el condominio”; y el segundo, en su primer punto: “(...) Derivado de la revisión de los expedientes que obran en esta Secretaría NO se cuenta con el Dictamen Técnico-Jurídico de las obras de urbanización para el Desarrollo en comento, se sugiere remitir su solicitud a la SEGUOT quien es a encargada de tramitar dicho dictamen”.

Ahora bien, conforme a lo previsto en los artículos 21, fracción XIX, 462 y 463 del Código Urbano⁵, la entonces Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, actualmente SEGUOT, previo a la entrega de las obras de urbanización a la Asamblea de Condóminos, deberá dictaminar si dichas obras son compatibles al proyecto autorizado por la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, en sesión extraordinaria del quince de diciembre de dos mil once, y conformes a la legislación aplicable y a los programas de desarrollo urbano, así como el dictamen respecto a la supervisión de la calidad de los materiales, obras y servicios realizados en el condominio; y para tal efecto, una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promovente debe solicitar por escrito al Ayuntamiento y a la

⁵ Artículo 21.- La SEPLADE tendrá las siguientes atribuciones:

(...)

XIX.- Previamente a la municipalización de los fraccionamientos o entrega de las obras de urbanización a la Asamblea de Condóminos, dictaminar si dichas obras son compatibles al proyecto autorizado por la Comisión Estatal o por ella misma y conformes a la legislación aplicable y a los programas de desarrollo urbano.

En caso de que hubiera realizado la supervisión de la calidad de los materiales, obras y servicios realizados en los fraccionamientos y condominios, previamente a la municipalización o entrega de las obras a la Asamblea de Condóminos, deberá expedir el dictamen correspondiente.”

“ARTICULO 462.- Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promovente solicitará por escrito al Ayuntamiento y a la SEPLADE, los dictámenes técnicos de la ejecución de dichas obras, en cuanto a la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, así como en lo correspondiente a la compatibilidad de las obras con el proyecto autorizado, respectivamente.

ARTÍCULO 463.- Los dictámenes técnicos a que se refiere el Artículo anterior, tendrán por objeto verificar que el fraccionador o promovente, haya cumplido con todas las obligaciones que le señala este Código

Secretaría los dictámenes técnicos de la ejecución de dichas obras, en cuanto a la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, así como en lo correspondiente a la compatibilidad de las obras con el proyecto autorizado, respectivamente, cuyo objetivo es verificar que efectivamente, el promovente cumplió con todas las obligaciones que marca la normatividad aplicable y que se han ejecutado las obras de urbanización conforme al proyecto definitivo del condominio autorizado.

Por tanto, el dictamen técnico de ejecución de obras a que se refiere el artículo 462 del Código Urbano, establece que una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promovente solicitará por escrito al Ayuntamiento y a la SEPLADE, ahora SEGUOT, los dictámenes técnicos de la ejecución de dichas obras, en cuanto a la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, así como en lo correspondiente a la compatibilidad de las obras con el proyecto autorizado, respectivamente, siendo que las obras de urbanización, a que se refiere el dictamen emitido por la Dirección General de Ordenamiento Territorial de la SEGUOT, en fecha *doce de octubre de dos mil dieciocho*, guarda relación con el calendario de las mismas, es decir, el desarrollador queda obligado a concluir las obras de urbanización en el periodo plasmado dentro del calendario, y una vez concluidas las mismas, como en el caso se plasmó en dicho dictamen, éste deberá solicitar, los dictámenes técnico-jurídicos al Ayuntamiento y a la SEGUOT, atendiendo precisamente al numeral 462 del ordenamiento en cita, que refiere el accionante, en los cuales se determinará si se satisface la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, así como si las obras son compatibles con el proyecto autorizado, respectivamente, previo a la entrega del condominio a la Asamblea de Condóminos.

Consecuentemente, el dictamen técnico de obras de urbanización del condominio “*****” emitido por la

y ejecutado las obras de urbanización, conforme al proyecto definitivo del fraccionamiento, desarrollo especial o condominio autorizado”.

Dirección General de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, el *doce de octubre de dos mil dieciocho*, únicamente implica que el desarrollador no ha incumplido al calendario de obras de urbanización, y no así, que las obras de urbanización del condominio cumplan con la calidad de los materiales, obras y servicios realizado, ni que sean o no compatibles con el proyecto autorizado y por la legislación aplicable.

De ahí que, el citado dictamen emitido por la Dirección General de Ordenamiento Territorial de la SEGUOT, no sustituye la obligación del ***** de solicitar, en su momento, los dictámenes técnicos correspondientes a la pavimentación, guarniciones y banquetas del interior del condominio y de señalética en el interior del mismo, conforme a la autorización del condominio “*****”; por tanto, será en los dictámenes técnicos-jurídicos en donde se determine definitivamente el estado que guarden las obras materia del proyecto autorizado, en cuanto a la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, así como en lo correspondiente a la compatibilidad de las obras con dicho proyecto, respectivamente.

Y en ese tenor, es que deviene igualmente INFUNDADO, el cuarto concepto de nulidad, respecto a la omisión de la demanda en dar vista de la instauración del procedimiento administrativo al H. Ayuntamiento de Aguascalientes, atendiendo a la fracción XIV, del artículo 21 y fracción XXVI del artículo 23 del Código Urbano, que disponen la supervisión coordinada de la ejecución de las obras de urbanización de los condóminos, toda vez que como fue referido en líneas que anteceden al momento en que el desarrollador haga entrega del condominio a los condóminos, deberá, previamente contar con los dictámenes técnicos, según corresponda a cada autoridad, a fin de verificar que se cumple con el proyecto autorizado por la Comisión Estatal.

Maxime, que dentro del procedimiento administrativo, el ahora actor solicitó se llamará a procedimiento administrativo al H. Ayuntamiento de Aguascalientes, lo cual fue acordado por la autoridad dentro de dicho procedimiento administrativo, mediante auto del *veintidós de noviembre de dos mil dieciocho*, en el cual negó su petición, bajo el argumento que dicho procedimiento no afecta el interés del H. Ayuntamiento de Aguascalientes, ya que éste en ejercicio de sus atribuciones cuenta con las herramientas necesarias y medio legales pertinentes, para hacer valer y cumplir la obligaciones contraídas por el desarrollador ante éste.

Es así, puesto que se reitera, que previo a la entrega del condominio, el desarrollador deberá solicitar los dictámenes técnico-jurídicos al H. Ayuntamiento y a la SEGUOT, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 462 del Código Urbano del Estado, en los cuales se determinará, si se satisface la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, así como si las obras son compatibles con el proyecto autorizado, respectivamente.

Consecuentemente, al estimarse que la determinación de la autoridad en la emisión de la resolución recibida al procedimiento administrativo número *********, por parte de la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, fue emitida violando la disposición aplicada por lo que se actualiza la causal de nulidad a que se refiere el artículo 61, fracción III de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, por lo que procede declarar la **NULIDAD** de la resolución impugnada **PARA LOS EFECTOS**, que se precisarán en el siguiente Considerando, toda vez que dicha resolución se emitió como respuesta a una petición del demandante, misma que debe ser atendida.

QUINTO.- Al ser fundado el **PRIMER CONCEPTO DE NULIDAD** expresado por la demandante, conforme al análisis de los razonamientos realizado en el Considerando anterior, con

fundamento en el artículo 62 fracción III de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, se declara la **NULIDAD** de la resolución impugnada; **PARA EL EFECTO**, de que se deje insubsistente la misma, y en su lugar, se dicte una nueva, en la que *reiterando lo que no fue objeto de nulidad*, prescinda de considerar que el ******* ***,** está facultado para cobrar cuotas condominales, es decir, *deberá establecer que éste no tiene facultades para la determinación y cobro de las mismas*, atendiendo a los razonamientos vertidos en el Considerando Cuarto del presente fallo.

Por las razones que se informan en este fallo, 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, se resuelve:

PRIMERO.- Es procedente la acción ejercitada por la parte actora.

SEGUNDO.- Se declara la **NULIDAD** de la resolución expedida el *diecinueve de febrero de dos mil diecinueve*, recaída al procedimiento administrativo número *********, con número de oficio ****** *******, emitida por el Secretario de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado de Aguascalientes; **PARA LOS EFECTOS** precisados en el último Considerando de la presente sentencia.

TERCERO.- Notifíquese personalmente.

Así lo resolvió esta Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, por unanimidad de votos de los Magistrados Enrique Franco Muñoz, Rigoberto Alonso Velgado 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 lista de acuerdos
del _____.- Conste.

BORRADOR

La C. Secretaria General de Acuerdos de la Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes:

CERTIFICA:

Que la presente impresión contenida en **veintiocho** páginas de la sentencia definitiva dictada dentro del expediente número **0490/2019**, concuerda fielmente con la sentencia original que obra en dicho expediente y que se encuentra firmada por los Magistrados que integran éste órgano jurisdiccional así como por la suscrita, las que se certifican a fin de notificar a las partes, a los *dos días del mes de junio de dos mil veinte.*- Doy fe.-

LIC. MARÍA HILDA SALAZAR MAGALLANES
SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS DE
LA SALA ADMINISTRATIVA DEL PODER JUDICIAL