



JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
NÚMERO: 0963/2020

ACTOR: \*\*\*.

AUTORIDAD DEMANDADA: SECRETARÍA DE  
DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE  
AGUASCALIENTES.

Aguascalientes, Aguascalientes, **dieciséis** de  
**octubre de dos mil veinte**.

V I S T O S, para resolver, los autos del juicio de  
nulidad número **0963/2020**.

### RESULTANDO

I. Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes del Poder Judicial del Estado el **diecisiete de junio de dos mil veinte**, remitido a esta Sala al día hábil siguiente, **\*\*\***, demandó de la autoridad al rubro señalada, la nulidad del acto administrativo que precisó en los siguientes términos:

**"II.- RESOLUCIÓN O ACTO IMPUGNADO.-** Por mi propio derecho, promuevo JUICIO CONTENCIOSO DE NULIDAD ADMINISTRATIVA, para los efectos de que se priven de todo efecto y de todo valor legal, concediéndoseme la nulidad lisa y llana respecto del **RECHAZO DE LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA**, identificada con el número **\*\*\***, que emitió la SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE AGUASCALIENTES".

II. El **seis de julio de dos mil veinte**, se admitió a trámite la demanda, pronunciándose esta Sala en relación a las pruebas ofrecidas, en términos del propio acuerdo y se ordenó emplazar a la autoridad demandada.

III. Por auto de **diecinueve de agosto de dos mil veinte**, se tuvo a la autoridad demandada, contestando la demanda, pronunciándose esta Sala en relación a las pruebas ofrecidas, y se señaló fecha de audiencia de juicio.

IV. En audiencia de juicio celebrada el **cinco de octubre de dos mil veinte**, se desahogaron las pruebas admitidas

a las partes, se agotó el periodo de alegatos, y se citó el asunto para dictar sentencia definitiva.

### **C O N S I D E R A N D O**

**PRIMERO.** Esta Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, es competente para resolver el presente juicio, de conformidad con lo previsto en 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 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 impugnan actos administrativos emitidos por **una autoridad del Municipio de Aguascalientes**, que a dicho de la parte actora le afecta en su esfera jurídica.

#### **SEGUNDO. Existencia del acto impugnado.**

La existencia del acto impugnado se acredita con la resolución contenida en el original de la Constancia de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística número \*\*\*, de fecha **cinco de marzo de dos mil veinte**, documento que obra a foja **dieciséis** de los autos, misma que fue adjuntada a la demanda y que al ser una DOCUMENTAL PÚBLICA emitida por servidores públicos, en ejercicio de sus funciones, merece valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 281 y 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, según su numeral 47.

**TERCERO.** Al no haberse invocado causal de improcedencia alguna por parte de la autoridad demandada, ni advertirse alguna de oficio por esta autoridad jurisdiccional, procede el estudio de los conceptos de nulidad expresados por la parte actora; mismos que no se reproducen en obvio de



repeticiones; sin que se haga necesaria su transcripción por no ser un requisito formal de las sentencias.

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, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 37 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

#### **CUARTO. Estudio de los conceptos de nulidad.**

En el **primer y único** concepto de nulidad que hace valer el actor en su escrito inicial de demanda, se advierte que hace valer los siguientes argumentos en contra de la resolución impugnada:

1. Que la autoridad demandada para rechazar el uso de suelo para \*\*\*, solamente refiere y se remite a la tabla de compatibilidad de usos de suelo, sin fundar ni motivar de manera alguna la negativa o rechazo de mérito, sin expresar con precisión el precepto legal aplicable al caso, ni las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto; siendo necesario agrega, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables.

Que además, la autoridad demandada señala en la resolución combatida, que el uso de suelo para \*\*\* solo procede en vialidades regionales primarias, secundarias o colectoras, subcolectoras y locales de especial conexión; afirmando el accionante que dichas afirmaciones son totalmente dogmáticas porque no derivan de fundamento legal alguno.

2. Que la autoridad demandada en la resolución impugnada, se refiere a la calle \*\*\*, sin mencionar de qué ciudad, ni de qué fraccionamiento se tratan, agregando que por tanto, el

rechazo de mérito es ilegal y dogmático; que tampoco en la respuesta de su solicitud se advierte que se esté tratando o hablando del mismo inmueble, al referir la autoridad demandada de manera vaga e imprecisa, una estructura vial, sin precisar de qué se trata la misma, ni por qué se sostuvo que es una vialidad local, ni funda y motiva por qué la solicitud deviene improcedente.

3. Que se rechazó el uso de suelo para \*\*\*, por no contar con los cajones de estacionamiento requeridos, sin precisar en el rechazo de mérito, cuáles son esos requerimientos, ni está justificado, de cuántos metros de construcción se está hablando, ni tampoco de qué ubicación se trata, afirmaciones y rechazo que dice, devienen totalmente dogmáticos.

4. Que el fraccionamiento donde se ubica el inmueble que se dio en arrendamiento, lo es en \*\*\*, y no \*\*\*, sin existir congruencia entre lo solicitado y la respuesta que dio la autoridad demandada, siendo ilegal y dogmático el rechazo decretado; además de que el fraccionamiento a que se refirió la autoridad demandada, es de fecha de creación y autorización del \*\*\*, y que ello no quiere decir que las disposiciones respectivas estén vigentes, al haber transcurrido cuarenta y seis años, y que las condiciones que operaban en ese momento y hoy, son totalmente diferentes.

Sigue narrando que la circunstancia de que con motivo de la creación y autorización del fraccionamiento, partiendo de la premisa que no es el mismo respecto del que realizó su solicitud el actor, no se justifica que el quince por ciento de las superficies vendibles se encuentre sobrepasado, señalando que no se adujo cómo se vendió, ni a quienes, y mucho menos las fechas en que ello ocurrió, implicando insiste, afirmaciones dogmáticas.

5. Que no se demostró que el fraccionamiento de mérito, sea de tipo medio; y que de forma dogmática se hizo constar en el rechazo impugnado que el fraccionamiento cuenta



actualmente en el rubro de ocupación del dieciséis por ciento del área destinada al comercio, al no estar demostradas las fechas, ni a quienes se les otorgaron los permisos o áreas destinadas al comercio, ni cómo se calculó el porcentaje de mérito.

Tales argumentos son **FUNDADOS**, procediendo a su estudio, por ser los que mayor beneficio le otorgan al accionante.

Se consideran fundados sus argumentos, pues el artículo 4, fracción V de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes, establecen textualmente lo siguiente:

**“ARTICULO 4º.-** Son elementos y requisitos del acto administrativo:

...

**V.- Estar fundado y motivado debidamente;**

...”

De lo transcrito se obtiene que para emitir un acto administrativo, es requisito *sine qua non* fundar y motivar debidamente el mismo.

Siendo que en el caso de estudio en la resolución impugnada –*constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística \*\*\**, visible a foja 16 de los autos-, como lo afirma el actor, la autoridad señala como causas para rechazar el uso de suelo propuesto, las siguientes:

**“OBSERVACIONES DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA**

**RECHAZADO EL USO DE SUELO PARA \*\*\* CONFORME SE INDICA EN LA TALBA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO, COMO PARTE INTEGRANTE PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES 2040, VERSIÓN 2018, EVALUACIÓN 1; PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE FECHA 07 DE ENERO DE 2019 E INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EL 11 DE ENERO DE 2019, EN VIRTUD DE QUE EL USO DE SUELO PARA \*\*\* SOLO PROCEDE EN VIALIDADES REGIOANELS, PRIMARIAS, SECUNDARIAS O COLECTORAS, SUBCOLECTORAS Y LOCALES DE ESPECIAL CONEXIÓN; EN ESTE CASO NO CUMPLE CON EL PITO DE VIALIDAD...Continúan observaciones de rechazo al reverso...**

RECHAZADO USO DE SUELO PARA COSULTORIO MÉDICO CONFORME SE INDICA EN LA TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO, COMO PARTE INTEGRANTE PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES 2040, VERSIÓN 2018, EVALUACIÓN 1; PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE FECHA 07 DE ENERO DE 2019 E INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EL 11 DE ENERO DE 2019; EN VIRTUD DE QUE EL USO DE SUELO PARA \*\*\*, SOLO PROCEDE EN VIALIDADES REGIONALES, PRIMARIAS, SECUNDARIAS O COLECTORAS, SUBCOLECTORAS Y LOCALES DE ESPECIAL CONEXIÓN; EN ESTE CASO NO SE CUMPLE CON EL TIPO DE VIALIDAD YA QUE LA CALLE \*\*\* DE CONFORMIDAD CON LA ESTRUCTURA VIAL DEL MENCIONADO PROGRAMA, ESTÁ CATALOGADA COMO VIALIDAD LOCAL, POR LO QUE SU SOLICITUD RESULTA IMPROCEDENTE.

DE LA MISMA MANERA, RESULTA IMPROCEDENTE EL USO PARA \*\*\* POR NO CONTAR CON LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS DE ACUERDO AL CÓDIGO MUNICIPAL DE AGUASCALIENTES PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO EN FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2007 DONDE EN EL ARTÍCULO 823 SE ESTABLECE QUE PARA \*\*\* ES NECESARIO CONTAR CON UN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO POR CADA 30 METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS DENTRO DEL PREDIO.

ASÍ MISMO RESULTA IMPROCEDENTE EL USO DE SUELO PARA \*\*\* EN VIRTUD DE QUE EL PREDIO EN ANÁLISIS SE ENCUENTRA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO \*\*\* EL CUAL FUE AUTORIZADO COMO FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO EL 02 DE MAYO DE 1974 POR LA JUNTA GENERAL DE PLANEACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL ESTADO Y SOBREPASAR EL 15% PERMITIDO DE LA SUPERFICIE VENDIBLE EN LAS ZONAS PREVISTAS, CONFORME SE INDICA EN EL ARTÍCULO 362 FRACCIÓN II INCISO B) DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO CON FECHA 7 DE OCTUBRE DE 2013; DICHO FRACCIONAMIENTO CUENTA ACTUALMENTE CON EL 16% DEL ÁREA DESTINADA AL COMERCIO, SEGÚN SE INDICA EN EL PARTADO DE OCUPACIÓN ACTUAL DEL SUELO DE LA CIUDAD (\*\*\* DESARROLLOS CON MAYOR PORCENTAJE DE OCUPACIÓN COMERCIAL) DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES 2040, VERSIÓN 2018, EVALUACIÓN 1; PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE FECHA 07 DE ENERO DE 2019 E INSCRITO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EL 11 DE ENERO DE 2019, POR LO QUE SU SOLICITUD NO ES PROCEDENTE POR SOBREPASAR EL LÍMITE DEL ÁREA COMERCIAL PERMITIDA”.





De la transcripción anterior, se advierte que la primera razón por la que la autoridad demandada rechaza el cambio de uso de suelo propuesto por el actor, lo es atendiendo a que conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo, como parte integrante del *Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2040, versión 2018, evaluación 1*; el uso de suelo para \*\*\*, solo procede en vialidades regionales, primarias, secundarias o colectoras, subcolectoras y locales de especial conexión; y que la calle **\*\*\***, de conformidad con la estructura vial del mencionado programa, está catalogada como vialidad **local**.

Resulta **infundado dicho argumento**, pues como lo aduce el accionante, la autoridad demandada se limita a señalar que la calle **\*\*\* \*\*\* es una vialidad local, sin señalar de qué forma llega a la conclusión que dicha vialidad se encuentra en dicha clasificación**; máxime que del *Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2040, versión 2018, evaluación 1*, que en este acto esta autoridad jurisdiccional tiene a la vista, no se advierte que la vialidad en cita tenga dicha clasificación, pues al efecto, no existe en el mismo, un catálogo o listado de las vialidades **locales** de la ciudad de Aguascalientes, sino que se limita a señalar las características de éstas, precisando sus dimensiones según su sección vial, según se precisa en la Figura No. **64** del aludido programa, denominada “*Secciones de vialidad COTEDUVI artículos 362, 372 fracción I y II. Unidad de medida en metros*”, que a continuación se inserta.

| Tipo de vialidad   | Sección vial  |              |                |                       | Desarrollos y/o Áreas especiales  |                  |
|--|---|--------------|----------------|-----------------------|---|------------------|
|  |   |              |                |                       | Industriales  | Microproductivos |
| Vialidades primarias o de gran volumen   | 50 m*   |              |                |                       | La dimensión será autorizada por la Comisión Estatal previo estudio.<br><br>Deberán contar con áreas ajardinadas en camellones. |                  |
| Vialidades secundarias o colectoras  | 40 m*   |              |                |                       |   |                  |
| Vialidades subcolectoras   | 25 m*   |              |                |                       |   |                  |
| <b>Áreas habitacionales</b>  |   |              |                |                       |   |                  |
|  | <b>Residencial</b>  | <b>Medio</b> | <b>Popular</b> | <b>Interés social</b> |   |                  |
| Vialidades locales   | 15 m*   | 12 m*        | 12 m*          | 12 m*                 | 18 m  | 15 m             |
| Vialidades regionales o de acceso controlado   | CON BASE A LA LEY DE CAMINOS, PUENTES Y AUTOTRANSPORTE FEDERAL VIGENTE  |              |                |                       |   |                  |
| Vialidades locales especiales de conexión  | Las dimensiones son las existentes, y deberá priorizarse en la obra pública la ampliación de banquetas, reforestación, instalación de mobiliario urbano, y zonas 30 |              |                |                       |   |                  |
| Vialidades locales en desarrollos en zona de crecimiento en todas sus etapas, cuando tengan origen de límite interparcelario y/o derechos de paso. | 18m   |              |                |                       |   |                  |

FUENTE: IMPLAN 2018.

\*De alineamiento a alineamiento. Ver cortes de vialidades

Figura, de cuyo contenido no es posible concluir que la vialidad denominada \*\*\* \*\*, donde se ubica el inmueble cuyo cambio de uso de suelo fue solicitado por el actor, y negado por la autoridad demandada, entre otras razones, por tratarse de una vialidad **local**, se insiste, sin justificar las razones de su conclusión.

Como **segundo** argumento para negar las pretensiones del actor, la autoridad demandada señala en la resolución impugnada, que es improcedente el uso de suelo para \*\*\* por no contar con cajones de estacionamientos requeridos de acuerdo al Código Municipal de Aguascalientes, publicado en el Periódico Oficial del Estado, en fecha 12 de Noviembre de 2007, donde en el artículo 823, se establece que para \*\*\*, es necesario contar con un cajón de estacionamiento por cada 30 metros cuadrados construidos dentro del predio.

Resulta ilegal el aludido argumento de la autoridad para rechazar el uso de suelo propuesto por la parte actora.

Lo anterior es así, porque el aludido artículo 823 del Código Municipal de Aguascalientes señala que **cuando se**





**cambie el uso del suelo de un predio u obra**, deberá condicionarse la autorización de dicho cambio a que se ajuste la obra o edificación a los requerimientos mínimos en materia de estacionamientos, siendo estos los que se describen en el anexo que se acompaña a dicha disposición legal, siendo los siguientes:

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

| Cajones de Estacionamiento          | Tipo de Obra o Edificación                 | Número Mínimo de Cajones.            |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| 1.- Habitación.                     |  |                                      |
| 1.1.- Habitación Unifamiliar        | hasta 200 m <sup>2</sup>                   | 1 por vivienda                       |
|                                     | más de 200 m <sup>2</sup>                  | 2 por vivienda                       |
| 1.2.- Habitación Multifamiliar      | hasta 120 m <sup>2</sup>                   | 1 por vivienda                       |
|                                     | de 120 m <sup>2</sup> a 250 m <sup>2</sup> | 2 por vivienda                       |
|                                     | más de 250 m <sup>2</sup>                  | 3 por vivienda                       |
| 2.- Servicios                       |  |                                      |
| 2.1.- Oficinas                      |  |                                      |
| 2.1.1- Oficinas Públicas            | Oficinas Públicas y Bancos                 | 1 por cada 25 m <sup>2</sup> constr. |
| 2.1.2- Oficinas Privadas            |  | 1 por cada 50 m <sup>2</sup> constr. |
| 2.2.- Comercios                     |  |                                      |
| 2.2.1.- Almacenamiento y Abasto     | Bodegas al menudeo                         | 1 por cada 50 m <sup>2</sup> constr. |
| 2.3.- Salud                         |  |                                      |
| 2.3.1.- Hospitales                  |  | 1 por cada 30 m <sup>2</sup> constr. |
| 2.3.2.- Clínicas o centros de Salud |  | 1 por cada 30 m <sup>2</sup> constr. |
| 2.3.3.- Asistencia Social           |  | 1 por cada 50 m <sup>2</sup> constr. |
| 2.3.4.- Asistencia Animal           |  | 1 por cada 50 m <sup>2</sup> constr. |
| 2.4.- Educación y Cultura.          |  |                                      |



De la tabla anterior, se desprende que si bien, el aludido numeral 823 del Código Municipal de Aguascalientes, establece que **cuando se cambie el uso del suelo de un predio u obra**, deberá condicionarse la autorización de dicho cambio a que se ajuste la obra o edificación a los requerimientos mínimos en materia de estacionamientos, contrario a lo aducido por la autoridad demandada como causa del rechazo de la solicitud del actor, en tratándose del cambio de uso de suelo de *habitacional* a **\*\*\***, este no requiere de la existencia de **un cajón de estacionamiento por cada treinta metros cuadrados contruidos dentro del predio**, pues según se desprende del anexo de la disposición legal aludida, para el rubro **2.3**, denominado **SALUD**, dicho requerimiento solo aplica a *hospitales, clínicas o centros de salud, asistencia social, y asistencia animal*, sin que en ninguno de los rubros aparezca el de **\*\*\***.

Incluso, para reforzar dicho argumento, es importante hacer referencia a la fracción XXIV del artículo 1107 del referido Código Municipal de Aguascalientes, la cual dispone que:

*“Artículo 1107. Para los efectos de este Título, se entenderá por:*

*I. [...]*

*XXIV. Servicios Médicos:*

*Son los establecimientos dedicados a prestar los servicios de consultoría médica en cualquiera de sus ramas o similares que sean relativos a la salud.*

*Deberá entenderse a éstos, a los establecimientos tales como consultorios médicos, clínicas y hospitales, ya sea generales o de cualquier especialidad, dentales, veterinarias, o cualquier establecimiento relativo a la prestación de servicios relativos con la salud, independientemente de que pueda o no generar desechos infecto-contagiosos y lo demás que se indica en el Manual de Usos de Suelo.*

*Los **consultorios médicos** podrán ubicarse en vialidades de tipo colector, secundario y primario y no en vialidades locales de zonas habitacionales.*

*Las **clínicas y hospitales** podrán ubicarse en vialidades de tipo secundario y primario; mismas que **deberán contar con cajones de estacionamiento dentro de sus inmuebles**, conforme lo señalan el Código Urbano y este Código Municipal;*

*[...].”*

De dicho numeral, se obtiene que únicamente en tratándose de *clínicas y hospitales*, estos deberán contar con cajones de estacionamiento dentro de sus inmuebles; no así, en tratándose de *\*\*\**, cuya única condicionante, en términos del Código Municipal de Aguascalientes, es que se ubiquen en vialidades de tipo colector, secundario y primario y no en vialidades locales de zonas habitacionales; siendo, que como ya fue precisado en el presente fallo, la autoridad demandada no justifica en la resolución combatida, que la calle *\*\*\* \*\*\**, se trate de una vialidad **local**.

De ahí, que se confirme, que en tratándose de la solicitud de cambio de uso de suelo de *habitacional* a *\*\*\**, contrario a lo sostenido por la autoridad demandada, **no se**



**requiera de un cajón de estacionamiento por cada treinta metros cuadrados construidos en el inmueble.**

Como *tercer y último* argumento para negar la solicitud del actor, la autoridad resuelve que se ha sobrepasado el límite del 15% de área vendible para su uso comercial y de servicios en el fraccionamiento \*\*\* –en el cual dice se ubica el inmueble respecto del que se propone el cambio de uso de suelo-, según se indica en el apartado de ocupación actual del suelo de la ciudad (mapa no. 17) del *PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES 2040*, versión 2018, evaluación 1; publicado en el periódico oficial del estado de fecha 07 de enero de 2019 e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad el 11 de enero de 2019.

Sin embargo, del mapa número 17 (diecisiete) que invoca la autoridad demandada, vinculado al apartado de ocupación actual del suelo de la ciudad, del Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Aguascalientes 2040 –*el cual se tiene a la vista para consulta por esta autoridad jurisdiccional*-, no se advierte qué fraccionamientos son los que rebasan el porcentaje del 15% de área vendible para su uso comercial y de servicios; pues al efecto, solo aparecen áreas de la ciudad coloreadas y/o sombreadas, que representan los desarrollos con mayor porcentaje de ocupación comercial, mas no se precisa de qué desarrollos y/o fraccionamientos se trata, o cuáles de ellos se ubican en dichas áreas, como se advierte del mapa aludido que a continuación se inserta.

Mapa No. 17. Desarrollos con mayor porcentaje de ocupación comercial.



Fuente: IMPLAN, 2014.

De ahí, que resulta ilegal el que la autoridad demandada, haya declarado improcedente el uso de suelo propuesto por el actor –para \*\*\*, en relación con el inmueble ubicado en la calle \*\*\* \*\*\*, número \*\*\*, del fraccionamiento \*\*\* y/o \*\*\* de esta ciudad, bajo el argumento de que se ha sobrepasado el límite de 15% de área vendible para su uso comercial y de servicios en el referido fraccionamiento, fundando su determinación en el apartado de ocupación actual del suelo de la ciudad (\*\*\*) del Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Aguascalientes 2040, versión 2018, evaluación 1; publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha *siete de enero de dos mil diecinueve*, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el *once de enero de dos mil diecinueve*; pues -como quedó establecido en el presente fallo- en el \*\*\* en comento, no se precisa cuáles son los desarrollos o fraccionamiento que se encuentran excedidos en relación al área vendible para uso comercial y de servicios; y por tanto, la justificación de la autoridad para negar su procedencia resulta indebida por infundada.

No pasa desapercibido para esta autoridad jurisdiccional, que la demandada, en relación a la solicitud de cambio del uso de suelo propuesto en la Constancia de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística número \*\*\*, rechaza el



mismo en relación a \*\*\*, *únicamente en la zona de ubicación del predio*, conforme a lo dispuesto por el artículo 133 del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de Aguascalientes –*foja 16 frente de los autos*-, señalando que ello es así, porque el fraccionamiento \*\*\* donde afirma se ubica la calle \*\*\* \*\*\*, fue autorizado como tipo **MEDIO**, y que actualmente, el mismo cuenta con una ocupación de suelo del 16% del área destinada al comercio.

Sin embargo, al margen de que ya quedó precisado en esta resolución, que la autoridad no justificó que el aludido fraccionamiento se encuentre en el \*\*\* del Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Aguascalientes 2040, versión 2018, evaluación 1, relativo a los fraccionamientos que han excedido el 15% de área vendible para su uso comercial y de servicios; de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Aguascalientes 2040, versión 2018, evaluación 1; publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha *siete de enero de dos mil diecinueve*, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el *once de enero de dos mil diecinueve*; particularmente de la tabla de compatibilidad de usos de suelo –*página 120 de dicha publicación en el Periódico Oficial del Estado*-, se desprende que en tratándose de servicios de **SALUD**, entre otros, de \*\*\*, el cambio de uso de suelo se encuentra **PERMITIDO** para fraccionamientos de tipo **MEDIO**.

La trascendencia de lo anterior, radica en que de conformidad con lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Aguascalientes 2040 –*páginas 150 y 193 de dicha publicación en el Periódico Oficial del Estado, el siete de enero de dos mil diecinueve*-, el cambio de uso de suelo propuesto por el actor, de habitacional a \*\*\*, respecto al inmueble ubicado en la calle \*\*\* \*\*\*, *número 1704*, se encuentra **permitido en fraccionamiento de tipo MEDIO**, por lo que no existe razón legal para que la autoridad demandada haya declarado su







Aguascalientes, por lo que procede declarar **su nulidad para los efectos que se precisarán en el siguiente considerando.**

**QUINTO.** En mérito de lo anterior, se actualiza la causal de anulación prevista en el artículo 61, fracción II, de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes ante el incumplimiento de las formalidades que debe revestir al acto administrativo, lo que se traduce en un vicio del procedimiento, por lo que con fundamento en el diverso numeral 62, fracción III, de ese mismo cuerpo de leyes, se declara la **NULIDAD** del acto impugnado, **PARA EL EFECTO** de que la se **deje insubsistente el acto impugnado** y en su lugar, se emita uno nuevo, **en el que se prescindida de tomar como razones para negar el uso de suelo propuesto por el actor, los motivos y fundamentos expresados en la Constancia de Alineamiento de Compatibilidad Urbanística número \*\*\***, de fecha **cinco de marzo de dos mil veinte** –relativos al tipo de fraccionamiento donde se ubica el inmueble motivo del presente juicio, la necesidad de contar con cajones de estacionamiento, y el porcentaje del fraccionamiento destinado para comercio-; y de no advertir alguna razón legal para negar el uso de suelo propuesto, autorice el mismo.

Procede la nulidad para efectos y no en forma lisa y llana, porque en el caso, la resolución impugnada se dictó a instancia del particular, es decir, ante la solicitud de inscripción de la referida escritura pública, y no como una facultad que hubiere sido ejercida de oficio por la autoridad, de manera que necesariamente deberá darse una respuesta a su petición.

Al respecto, es aplicable la **Tesis: 2a./J. 52/2001**, de la novena época, con número de registro 188431 (IUS), sustentada por la **Segunda Sala** de la SCJN, que al rubro y texto dice:

**“COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. LA NULIDAD DECRETADA POR NO HABERLA**

**FUNDADO NO PUEDE SER PARA EFECTOS, EXCEPTO EN LOS CASOS EN QUE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA RECAIGA A UNA PETICIÓN, INSTANCIA O RECURSO.** Si la ausencia de fundamentación de la competencia de la autoridad administrativa que emite el acto o resolución materia del juicio de nulidad correspondiente, incide directamente sobre la validez del acto impugnado y, por ende, sobre los efectos que éste puede producir en la esfera jurídica del gobernado, es inconcuso que esa omisión impide al juzgador pronunciarse sobre los efectos o consecuencias del acto o resolución impugnados y lo obliga a declarar la nulidad de éstos en su integridad, puesto que al darle efectos a esa nulidad, desconociéndose si la autoridad demandada tiene o no facultades para modificar la situación jurídica existente, afectando la esfera del particular, podría obligarse a un órgano incompetente a dictar un nuevo acto o resolución que el gobernado tendría que combatir nuevamente, lo que provocaría un retraso en la impartición de justicia. No obsta a lo anterior el hecho de que si la autoridad está efectivamente facultada para dictar o emitir el acto de que se trate, pueda subsanar su omisión; **además, en aquellos casos en los que la resolución impugnada se haya emitido en respuesta a una petición formulada por el particular, o bien, se haya dictado para resolver una instancia o recurso, la sentencia de nulidad deberá ordenar el dictado de una nueva, aunque dicho efecto sólo tuviera como consecuencia el que la autoridad demandada se declare incompetente, pues de otra manera se dejarían sin resolver dichas peticiones, instancias o recursos, lo que contravendría el principio de seguridad jurídica contenido en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

También, es aplicable por analogía la **Tesis: 2a./J. 67/98**, de la novena época, con número de registro 195590 (IUS), sustentada por la **Segunda Sala** de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que al rubro y texto dice:

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL EFECTO DE LA SENTENCIA QUE AMPARA POR OMISIÓN DE ESAS FORMALIDADES, ES LA EMISIÓN DE UNA RESOLUCIÓN NUEVA QUE PURGUE TALES VICIOS, SI SE REFIERE A LA RECAÍDA A UNA SOLICITUD, INSTANCIA, RECURSO O JUICIO.** Los efectos de una ejecutoria de amparo que otorga la protección constitucional por falta de fundamentación y motivación de la resolución reclamada son los de constreñir a la autoridad responsable a dejarla sin efectos y a emitir una nueva subsanando la irregularidad cometida, cuando la resolución reclamada se haya emitido en respuesta al ejercicio del derecho de petición o que resuelva una instancia, recurso o juicio, ya que en estas hipótesis es preciso que el acto sin fundamentación y motivación se sustituya por otro sin esas deficiencias pues, de lo contrario, se dejaría sin resolver lo pedido.”

Por las razones que se informan en este fallo, y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 59, 60, 61, fracción II, y 62, fracción III, de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, se resuelve:

**PRIMERO.** Es procedente la acción de nulidad ejercida por la parte actora.



**SEGUNDO.** Se declara la **NULIDAD** de la **Constancia de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística número \*\*\***, emitida por el Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, **PARA LOS EFECTOS** precisados en el **QUINTO** considerando de esta 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 DELGADO y ALFONSO ROMÁN QUIROZ, siendo ponente el *segundo* de los nombrados, quienes firman en unión de la secretaria general de acuerdos, Licenciada María Hilda Salazar Magallanes, quien autoriza y da fe.

La resolución anterior se publicó en lista de acuerdos de *diecinueve de octubre de dos mil veinte*. Conste.

La Licenciada María Hilda Salazar Magallanes, Secretaria General de Acuerdos de la Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado, hago constar y certifico que éste documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0963/2020 dictada en dieciséis de octubre de dos mil veinte por el Magistrado Enrique Franco Muñoz, Rigoberto Alonso Delgado y Alfonso Román Quiroz, integrantes de la Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado, constante de diecisiete páginas. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.