



EXPEDIENTE 470/2012
Recurso de Revisión

Recurrente: SERVANDO GARCÍA GARCIA, DELEGADO
 AUTORIZADO DE LAS AUTORIDADES DEMANDADAS DEL
 MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

Monterrey, Nuevo León, a 30-treinta de agosto del 2013-dos mil trece.

V I S T O: Para resolver el Recurso de Revisión, interpuesto por el **LIC. SERVANDO GARCÍA GARCÍA**, delegado autorizado de las autoridades demandadas del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número **470/2012**, en contra de la sentencia definitiva de fecha 09-nueve de mayo del 2013-dos mil trece, dictada por la Segunda Sala Ordinaria de éste Tribunal, mediante la cual se decretó la nulidad para efectos del acto impugnado. Visto, el escrito de agravios, y cuanto más consta en el cuadernillo del Recurso de Revisión, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO.- Que mediante auto de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2013-dos mil trece, se tuvo por interpuesto el presente Recurso de Revisión, ordenando correr traslado y emplazar a las demás partes, para que dentro del término legal de 10-diez días hábiles siguientes al en que surtiera efectos su notificación, expusieran ante ésta Sala Superior lo que a su derecho conviniera, asimismo, se ordenó remitir a ésta Sala Ad quem, el escrito original del recurso, el expediente principal y las respectivas actas de notificación del auto en comento, para que se resuelva lo conducente, de conformidad con los artículos 89 fracción I, 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León.

SEGUNDO.- Una vez remitido a ésta Sala Revisora el cuaderno del recurso que se procede a resolver y el expediente principal del juicio del que deriva, de las constancias que integran el cuaderno de mérito, se hace constar que mediante auto de fecha 24-veinticuatro de junio del 2013-dos mil trece, se tuvo a la C. Lic. ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■, abogada autorizada de la parte actora, por desahogando la vista concedida respecto del recurso de cuenta.



Así pues, es el momento procesal oportuno para su resolución de conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado y Municipios de Nuevo León; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Ésta Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, es competente para conocer de la controversia que nos ocupa, atento a lo dispuesto por los artículos 1, 17 último párrafo, 18 fracción IV, 20 inciso B), fracción II y demás relativos de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, reformada mediante Decreto número 293 publicado en Periódico Oficial número 16, del día 01-primero de febrero del 2012-dos mil doce.

SEGUNDO.- Enseguida y antes de admitir a trámite el Recurso de Revisión de que se trata, se procede en primer término a analizar la legitimación del recurrente; lo anterior por tratarse de un presupuesto de orden público, resultando aplicable al caso, la siguiente jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, misma que a la letra dice:

*“No. Registro: 189,294. Jurisprudencia. Materia(s): Civil, Común. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: XIV, Julio de 2001. Tesis: VI.2o.C. J/206 Página: 1000. **LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina. Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez***



Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz. Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz. Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.”.

En tal virtud, el **LIC. SERVANDO GARCÍA GARCÍA**, se encuentra legitimado para interponer el recurso que nos ocupa, por haber sido autorizado como delegado por las autoridades demandadas y parte del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, según se advierte de los acuerdos de fecha 12-dos junio, 02-dos y 24-veinticuatro de Julio del 2012-dos mil doce, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León.

TERCERO.- Que tomando en consideración que la sentencia combatida le fue notificada a las autoridades demandadas y parte, el día 14-catorce de mayo del 2013-dos mil trece, y que ésta interpuso el Recurso de Revisión el día 28-veintiocho de mayo del mismo año, debe concluirse que se encuentra presentado dentro del término previsto en el artículo 91 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León.

Razón por la cual, **se admite** el presente Recurso de Revisión en contra de la **sentencia definitiva de fecha 09-nueve de mayo del 2013-dos mil trece**, por encuadrar en la hipótesis prevista en los artículos 89 fracción I, 90 fracción V y 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado y Municipios de Nuevo León, teniendo aplicación al caso concreto el siguiente Criterio de Interpretación aprobado por el Pleno del entonces Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, cuya letra dice.

“RECURSO DE REVISIÓN. COMPETE A LA SALA SUPERIOR RESOLVER SU ADMISIÓN. El conocimiento del recurso de revisión es de la competencia de la Sala Superior del Tribunal, según se establece en los artículos 17, último párrafo, 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y, en ese evento, el A quo carece de facultades para resolver lo concerniente a la admisión del mismo, pues conforme a lo dispuesto en el último de esos preceptos solo está facultado para recibir el escrito del recurso interpuesto, correr traslado a las demás partes en el juicio y emplazarlas para que dentro del término de diez días expongan ante la Sala Superior lo que a su derecho convenga y, una vez hecho lo anterior, deberá remitir el recurso y el



expediente correspondiente a la Sala Superior para que resuelva lo conducente.

Recurso de Revisión. Expediente número 252/99, 11 de Mayo del 2000.

Recurso de Revisión. Expediente número 233/99, 22 de Junio del 2000.

Recurso de Revisión. Expediente número 232/99, 22 de Junio del 2000.”.

CUARTO.- Que en la sentencia que en ésta vía se recurre, la Sala Instructora resolvió lo siguiente:

“Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO: *Ha procedido el juicio contencioso administrativo número 470/2012 promovido por [REDACTED], en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de los señores [REDACTED] y [REDACTED], en contra del Secretario de Control Urbano y Síndico Segundo, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, éste último en términos del artículo 33 fracción III de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, por los motivos y fundamentos expuestos en la presente resolución.*

SEGUNDO: *Se declara la nulidad de la negativa ficta respecto a la solicitud de trámite administrativo en materia de desarrollo urbano con número de expediente administrativo CC 21874 2012 presentado en fecha treinta de enero de dos mil doce, así como de la resolución de fecha siete de julio de dos mil doce, dictada por el Secretario de Control Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro del expediente administrativo CCON-21874/2012, por los motivos y fundamentos y para los efectos expuestos en el considerando séptimo de la presente resolución.*

TERCERO: *Se decreta el sobreseimiento del presente juicio respecto al Director Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por los motivos y fundamentos expuestos en el considerando quinto de la presente resolución.*

CUARTO: *Notifíquese...”*

QUINTO.- Una vez indicado lo antepuesto, ésta **Sala Revisora** procede a estudiar el Recurso de Revisión entablado por el recurrente.

Al respecto, se considera pertinente estudiar de forma **global** los agravios **primero y segundo**, expuestos por el delegado recurrente, ya que los mismos se encuentran estrechamente relacionados entre sí, ello a efecto de evitar innecesarias repeticiones o contradicciones, de conformidad con la tesis aislada sustentada por los Tribunales Colegiados, así como a los criterios sustentados por el Pleno del otrora Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, ahora



Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, obligatorios de conformidad con el artículo 98 de la Ley de Justicia Administrativa en el Estado y Municipios de Nuevo León, y que en seguida se transcriben:

“Registro No. 223321

Localización:

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

VII, Abril de 1991

Página: 280

Tesis Aislada

Materia(s): Administrativa

TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, ESTUDIO GLOBAL DE LOS AGRAVIOS. *Es legal que el Tribunal de lo Contencioso Administrativo estudia en forma conjunta los agravios propuestos, a fin de resolver la cuestión que efectivamente planteada. Proceder que de ninguna manera implica suplir la deficiencia de la queja, sino únicamente armonizar los datos de la demanda para fijar un sentido congruente con todos sus elementos, sin que esto importe, tampoco, violación alguna a las garantías del promovente, pues lo fundamental es que el Tribunal examine y resuelva la cuestión que ante él efectivamente se planteó; examen que puede realizar de manera global o bien estudiando por separado cada uno de los agravios hechos valer.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 33/91. Inmobiliaria Miguel Angel, S.A. 6 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Guadalupe Margarita Ortiz Blanco.”

“Criterio: C.19/2007

No. Registro: 124

Materia: Común

Clase: Criterio

Sesión: Sexta sesión ordinaria

Fecha: 12 de junio de 2007

AGRAVIOS. ESTUDIO GLOBAL DE LOS. *Es legal que el juzgador estudie en forma global los agravios propuestos a fin de resolver la litis planteada, lo anterior obedece a la estrecha relación que pudiese existir entre los mismos, sin que ello se traduzca en una falta de exhaustividad, pues, lo fundamental es que se examine y se resuelva la cuestión que se planteó, examen que se puede realizar de una manera conjunta o bien estudiando por separado cada uno de los agravios hechos valer.*

Antecedentes:

Recurso de Revisión 368/05. 19 de diciembre de 2006.

Recurso de Revisión 432/06. 23 de enero de 2007.

Recurso de Revisión 559/05. 25 de enero de 2007.”



Así pues, en su **agravio primero**, el delegado recurrente hace valer lo que enseguida se sintetiza:

Que la Sala de primera instancia, hace una incorrecta interpretación sobre el artículo Sexto Transitorio del Decreto número 418, publicado en el Periódico Oficial del Estado, de fecha 09-nueve de septiembre de 2009-dos mil nueve, por el que se aprueba la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Que el término factibilidades a que se refiere el artículo sexto transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, vigente, refiere, a aquella etapa de varias fases como lo es la aprobación de la factibilidad de fraccionamientos, ha de tenerse la referencia al acuerdo de factibilidad de fraccionamiento, la etapa de factibilidad en el procedimiento para el desarrollo del fraccionamiento.

Que la solicitud de licencia de construcción para casa habitación en el inmueble con expediente catastral 18-045-014, con superficie de 746.94 metros cuadrados, no constituye un acto intermedio o definitivo, en el proceso de autorización de fraccionamiento, a que se refiere el artículo sexto del decreto número 418, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 09-nueve de septiembre de 2009-dos mil nueve.

Que deja de observarse por la Sala de Instrucción en la sentencia, las disposiciones de los artículos 243 y 272 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, de los que se desprende que la excepción a que se refiere el artículo sexto transitorio del decreto 418, es al procedimiento de autorización de fraccionamiento, que no aplica a la solicitud de licencia de construcción para casa habitación.

Que si en la materia del Juicio no lo son los actos relativos a la autorización de las factibilidades, a las etapas del procedimiento de autorización del fraccionamiento, se aplica ilícitamente por el Magistrado la excepción del sexto transitorio del decreto número 418.



Al primer agravio en estudio la [REDACTED], abogada autorizada de la parte actora, contesta lo siguiente:

Que a lo largo del recurso el recurrente omite mencionar que la autoridad demandada, reconoció que el lote objeto de la licencia de construcción para casa habitación unifamiliar se encuentra ubicado dentro de la Colonia San Patricio, Cuarto Sector, en San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo menester que dicho lote, producto del fraccionamiento fue aprobado hace mas de 20-veinte años, y por consecuencia en aquel entonces se encontraba vigente la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León, publicada el 1-uno de febrero de 1975-mil novecientos setenta y cinco, y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada el 01-uno de febrero de 1980-mil novecientos ochenta, legislaciones las cuales en ninguno de sus apartados disponían la prohibición que la actual Ley de Desarrollo Urbano, señala en su artículo 196 fracción I, por ende la Sala Ordinaria actúo conforme a derecho al establecer que resultaba inaplicable dicho artículo 196 fracción, si la propia demandada reconocía que el lote se encontraba en la citada Colonia, por lo que es loable afirmar que resulta ilegal que se haya aplicado el dispositivo 196 fracción I en contra de los bienes y derechos de la parte actora, puesto que el lote propiedad de la parte actora, es producto de esa autorización, y el mismo constituye un lote y no un terreno.

Que el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano, no es aplicable a lotes que se encuentran en un área urbanizada ubicados en un fraccionamiento previamente autorizado, como en el caso concreto, ya que las disposiciones aplicable al caso son con las cuales se autorizó el fraccionamiento en cuestión, reiterándose que el citado artículo tuvo vigencia con la actual Ley de Desarrollo Urbano.

Que la parte actora tiene un derecho previamente adquirido, por ende el acto impugnado resulta violatorio a los intereses de los accionantes al aplicarse indebidamente las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de 2009-dos mil nueve, toda vez que, el demandante adquirió el lote objeto del juicio ubicado en el multicitado fraccionamiento (previamente autorizado), pues qué sentido tendría



comprar un lote y no hacer aprovechamiento alguno en el, es decir construir su propia casa, siendo que la construcción de casa habitación que pretenden el acto es un acto final, de tal manera que de negarse la licencia solicitada no se respeta el derecho de propiedad y el derecho a la construcción, el cual constituye el acto definitivo de adquisición del lote localizado en un fraccionamiento previamente autorizado.

Como **segundo agravio** el recurrente en síntesis señala:

Que si en la parte considerativa de la sentencia impugnada, se estimó la aplicación de las vigentes disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, no puede estimarse por el sentenciador que se actualiza el régimen de excepción de la aplicación de las vigentes disposiciones, siendo evidente la violación al principio de congruencia y por tal, la ilegalidad de la sentencia.

Que si el actor en su demanda presenta sus agravios contradictorios, argumentando en los conceptos de agravio primero y segundo la aplicación del ordenamiento vigente, la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, luego son inatendibles si al mismo tiempo argumenta la inaplicabilidad del ordenamiento vigente, en términos del sexto transitorio del decreto número 418, publicado en 09-nueve de septiembre de 2009-dos mil nueve, por lo que los agravios son contradictorios. Tales manifestaciones no debieron aceptarse como conceptos de agravio y hubo de calificarlos como inatendibles y desestimar la acción, de ahí la irregularidad de la sentencia que se impugna.

Respecto al segundo agravio la abogada autorizada de la parte actora, contesta:

Que la A quo para llegar a la conclusión de la inaplicabilidad del artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se basó en el hecho de que el lote objeto del juicio se encuentra ubicado en el fraccionamiento San Patricio, Cuarto Sector, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y no



obstante que el Magistrado Instructor efectuó un análisis de diversos conceptos en materia de desarrollo urbano, llego al razonamiento de que el artículos Sexto Transitorio salvaguarda las factibilidades expedidas con anterioridad a la iniciación de la vigencia de dicha ley, por ende al encontrarse el lote en un fraccionamiento previamente autorizado, la licencia de construcción para casa habitación unifamiliar solicitada por los actores, constituye un acto definitivo de un fraccionamiento.

Que el hecho de que la A quo haya analizado los conceptos de lote y área urbana, y haya tomado en cuenta las conclusiones de la perito de la parte actora, no significa que carezca de congruencia la sentencia combatida, si por un lado la misma decreta la inaplicabilidad de dicho artículo 196 fracción I contenido en la Ley de Desarrollo Urbano, y que las definiciones antes citadas se encuentran en dicha Ley y en el Reglamentos de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Una vez analizados los argumentos de agravio expuestos y lo que en contrario expuso la parte accionante, se estima que son **FUNDADOS**.

Lo que se considera así en virtud de que la Sala A quo, realizó una indebida interpretación del artículo sexto transitorio del Decreto 418, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, por el cual se aprueba la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; dicho artículo que señala que las factibilidades expedidas con anterioridad a la entrada en vigencia de dicha Ley, continuaran el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley objeto de su autorización. Ello es así, toda vez que el Decreto 418, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, por el cual se aprueba la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es aplicable únicamente respecto a las factibilidades para fraccionar y urbanizar lineamientos generales de diseño urbano, dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, y no así como lo consideró el A quo, para el caso de una solicitud y procedimiento para la obtención de licencia de construcción para casa habitación.



Lo anterior, toda vez que el aludido Artículo Sexto Transitorio del Decreto 418, por el que se crea la mencionada Ley, al establecer que las factibilidades que se hayan expedido con anterioridad a la vigencia de dicho ordenamiento legal, se refiere a la factibilidad de aquella etapa de varias fases, como lo sería en todo caso, respecto del fraccionamiento y no así, respecto de la licencia de construcción de vivienda unifamiliar en un fraccionamiento previamente autorizado, la cual se ingresó a trámite en fecha 30-treinta de enero del 2012-dos mil doce, según se desprende de la documental consistente en Control de Ingreso de Trámite en SEDUE; que obra agregada a los autos del Juicio de origen; ya que del análisis efectuado al Capítulo Primero denominado “DE LAS AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO” del Título Noveno denominado “PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO”, el cual para mayor ilustración del asunto que nos ocupa se transcribe a continuación:

**“TÍTULO NOVENO
PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR ACCIONES DE CONSERVACIÓN,
MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO**

**CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL
SUELO**

ARTÍCULO 241. *Corresponde a los Municipios autorizar o negar las autorizaciones, permisos y licencias de las distintas acciones de conservación, mejoramiento Y crecimiento de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.*

El Municipio podrá además emitir autorizaciones en materia de administración del desarrollo urbano por Internet si cuenta con reglamentación vigente en materia de uso de medios electrónicos, un padrón de usuarios actualizable anualmente y cumple con las Leyes aplicables de la materia.

ARTÍCULO 242. *El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo deberá:*

- I. Verificar que los usos de suelo solicitados para el predio sean compatibles con lo que establezca el Plan de Desarrollo Urbano aplicable;*
- II. Solicitar el acuerdo de factibilidad de incorporación a los servicios de agua y de drenaje;*
- III. Solicitar la factibilidad de urbanización y los lineamientos generales de diseño urbano a que deberá someterse el diseño del mismo;*
- IV. Solicitar la aprobación del proyecto urbanístico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño urbano indicados por la autoridad;*



- V. Solicitar la aprobación del plano de rasantes;
- VI. Solicitar la aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento, acreditando los proyectos de servicios públicos con el visto bueno de las dependencias del ramo: agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios conforme al tipo específico y las características del fraccionamiento a desarrollar;
- VII. Solicitar la autorización para realizar operaciones de ventas;
- VIII. Solicitar prorrogas para la terminación de las obras de urbanización y reducción de las garantías cuando existan causas justificadas a juicio de la autoridad;
- IX. Solicitar la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas; y
- X. Solicitar la municipalización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 243. *El fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetarán a las siguientes etapas:*

- I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo;**
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano;**
- III. Proyecto urbanístico o su modificación ;**
- IV. Plano de rasantes;**
- V. Proyecto ejecutivo o su modificación;**
- VI. Autorización de ventas y garantía suficiente;**
- VII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías; y**
- VIII. Municipalización. (énfasis añadido)**

ARTÍCULO 244. *A partir de la fecha de presentación de la solicitud de los trámites enumerados en el artículo anterior y estando debidamente acompañadas de la documentación requerida, completa y correcta, la autoridad deberá dar respuesta a la misma en los términos máximos siguientes:*

- I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño urbano: 30 días hábiles;*
- II. Proyecto urbanístico o su modificación: 30 días hábiles;*
- III. Plano de rasantes: 10 días hábiles;*
- IV. Proyecto ejecutivo o su modificación: 30 días hábiles;*
- V. Autorización de ventas y garantía suficiente: 10 días hábiles;*
- VI. Prorrogas para terminación de obras y reducción de garantías :20 días hábiles;*
- VII. Constancia de terminación de obras, y liberación de garantías: 60 días hábiles; y*
- VIII. Municipalización: 10 días hábiles;*

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no notifique personalmente la respuesta al trámite solicitado en los términos arriba señalados para cada caso y siempre que no se involucren situaciones ilícitas ni sea contraria a la presente Ley, planes, programas u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos, se considerará negada la solicitud planteada.

En los reglamentos municipales u otras disposiciones de carácter general expedidos por el Ayuntamiento correspondiente, podrá establecerse un término menor al señalado en el primer párrafo de este artículo, el cual en ningún caso podrá ser mayor.

ARTÍCULO 245. *Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de*



decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten.

Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros.

ARTÍCULO 246. La factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, informa a solicitud del interesado acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido. Si la urbanización es factible la autoridad fijará los lineamientos generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 247. Para obtener la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan o programa de Desarrollo Urbano vigente;
- V. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación; y
- VI. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 248.- De ser factible la urbanización del suelo, el interesado podrá solicitar se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico, para lo cual el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano;
- II. Certificado de libertad de gravamen del predio, expedido con no más de 90 días de anterioridad;
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- IV. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente, cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro;
- V. Acuerdo de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.;
- VI. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica otorgado por la Comisión Federal de Electricidad;
- VII. Fotografías que muestren la situación actual del predio; y
- VIII. Las establecidas en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 249.- En la etapa de proyecto urbanístico el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico;



- II. Copia del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y lineamientos generales de diseño urbano;
- III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;
- IV. Los estudios de impacto ambiental que procedan de acuerdo a la normatividad aplicable, indicando las medidas de mitigación;
- V. Estudio del impacto vial del proyecto;
- VI. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;
- VII. Documento que acredite la personalidad jurídica; y
- VIII. La demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 250.- El proyecto urbanístico formulado por el interesado con base en los lineamientos generales de diseño urbano señalados al efecto será revisado por el Municipio, quien podrá aprobarlo, negarlo o requerir de correcciones, modificaciones o documentación adicional.

En ese último caso, es decir que el proyecto requiera de correcciones, modificaciones o de documentación adicional, el municipio deberá notificarlo por escrito al interesado dentro de los primeros 10 diez días hábiles a partir de la fecha de recepción del expediente y el particular dispondrá de 10 diez días hábiles para realizar los correcciones o modificaciones o presentar la documentación adicional requerida. Si transcurre este plazo sin respuesta, el proyecto se negará y será necesario reiniciar el procedimiento. La resolución negativa deberá ser notificada al interesado para que en su caso haga uso del derecho de interponer los recursos administrativos presentes en esta Ley.

En caso de que el interesado atienda las observaciones y/o realice las correcciones o modificaciones al proyecto o entregue la documentación solicitada por la autoridad, esta deberá dar respuesta en un plazo no mayor de 20 veinte días hábiles a partir de la recepción de la solventación de dichos requerimientos resolviendo la solicitud respectiva.

ARTÍCULO 251.- El interesado deberá solicitar la aprobación del plano de rasantes que deberá contener los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona.

ARTÍCULO 252.- En la etapa del proyecto ejecutivo el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo;
- II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;
- III. Copia del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;
- IV. Fotografías de la situación actual del predio;
- V. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;
- VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- VII. Avalúo Catastral;
- VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;
- IX. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;



- X. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;
- XI. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;
- XII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;
- XIII. Programa y presupuesto de obra;
- XIV. Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;
- XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra; y,
- XVI. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 253.- El interesado inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y una copia del acuerdo de aprobación del proyecto ejecutivo del fraccionamiento y los planos correspondientes firmados y sellados, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se le haya autorizado.

ARTÍCULO 254.- En la etapa de la autorización de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de ventas;
- II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Título que acredite la propiedad del predio;
- IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- V. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras se le trazarán en el proyecto ejecutivo;
- VI. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;
- VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
- VIII. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley;
- IX. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de ésta Ley; y
- X. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que para tal efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.

ARTÍCULO 255.- El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas.

Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Catastro y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

ARTÍCULO 256.- Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la autoridad municipal podrá autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se cuente con



el Proyecto Ejecutivo autorizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y haya cumplido con:

- I. La transmisión de las áreas destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas, según lo establece esta Ley y la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; y
- II. El otorgamiento de la garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse más un 20%. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras por ejecutar.

Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras de urbanización e instalaciones de servicios públicos, en toda clase de fraccionamientos o conjuntos.

ARTÍCULO 257.- Una vez expedida la autorización para celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la oficina de catastro que corresponda e inscribir los planos autorizados ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Con este acto se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al Municipio, quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que corresponden al municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 258.- La Autoridad Municipal competente supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento. Estas obras podrán llevarse a cabo en su totalidad o por sectores en que se divide el fraccionamiento, con la limitación de que cada porción de infraestructura pueda ponerse en operación inmediatamente sin interferir con el resto de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 259.- Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogarán las obligaciones impuestas y deberán cumplirse las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 260.- Autorizado un fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia.

ARTÍCULO 261.- Cuando se lleve a cabo un fraccionamiento con el propósito de cumplir un fideicomiso, el fideicomitente, la fiduciaria en lo que corresponda y el fideicomisario tendrán responsabilidades solidarias de todas y cada una de las obligaciones señaladas en esta Ley. La responsabilidad del fideicomitente en los fideicomisos traslativos de la propiedad solo será exigible en el caso de que la propiedad revierta a su favor.

ARTÍCULO 262.- El interesado podrá solicitar una prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de las garantías presentando la siguiente documentación:

- I. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga o reducción de garantías;
- II. Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
- III. Programa y presupuesto de obras;
- IV. Avance de obras;



- V. Documento que acredite la personalidad de conformidad con esta Ley y demás ordenamientos jurídicos;
- VI. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes; y
- VII. Las que señalen las demás disposiciones de carácter general que al efecto expida Ayuntamientos.

Tratándose de reducción de garantías, el interesado podrá solicitar en el mismo acto la sustitución de garantías, acompañando además de la documentación descrita en el párrafo anterior, la propuesta de nueva garantía que deberá amparar las obligaciones pendientes.

ARTÍCULO 263.- *Presentada la solicitud la autoridad tendrá 20 veinte días hábiles para resolver la procedencia de la prórroga, la reducción de la garantía y/o la sustitución.*

Dentro de este plazo la autoridad municipal realizará una visita de inspección para analizar el avance físico de las obras para determinar si procede la prórroga y/o la reducción de la garantía.

De dicha visita se deberá levantar un acta pormenorizada debidamente firmada por los funcionarios autorizados para tal efecto, la cual deberá de realizarse en base a las obligaciones fijadas en la resolución de la etapa de proyecto ejecutivo y deberá de contener el porcentaje de avance y el valor de faltantes de obra.

En caso de haber solicitado la sustitución de garantía, en base al resultado arrojado de la inspección, la autoridad analizará la propuesta de la nueva garantía y valorará si ésta es suficiente para garantizar las obligaciones faltantes, en caso de no serlo antes de dictar resolución la autoridad le solicitará por escrito al interesado realice una nueva propuesta la cual ampare las obligaciones faltantes. En caso de que su nueva propuesta no cubra dichas obligaciones la solicitud será negada. La garantía deberá de cubrir el valor de las obligaciones faltantes más un 20% adicional del valor de las mismas.

ARTÍCULO 264.- *En base a los resultados de la visita de inspección la autoridad emitirá la resolución correspondiente, la cual, en caso de ser procedente, deberá contener:*

- I. Autorización de la prórroga, reducción de la garantía y/o sustitución de garantía;
- II. En caso de prórroga, se fijará el plazo en que se deberán de ejecutar las obligaciones faltantes, el cual deberá de ser entre seis meses y 2 dos años, aplicándolo Proporcionalmente de acuerdo al porcentaje de obligaciones faltantes;
- III. En caso de reducción de la garantía, se fijará el porcentaje de reducción de la garantía vigente, así mismo, deberá ordenar la liberación del porcentaje de reducción de dicha garantía; y
- IV. En caso de la sustitución, la aceptación de la propuesta de la nueva garantía.

Para la procedencia de la prórroga y/o la reducción de la garantía la autoridad deberá de considerar el porcentaje de avance de las obligaciones de todos los rubros de las obligaciones establecidas en el proyecto ejecutivo.

ARTÍCULO 265.- *En la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:*

- I. Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- II. Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y que garantice por un término de tres años, la



buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y sistema para el manejo integral de aguas pluviales;
 IV. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
 V. Documento que acredite la personalidad jurídica;
 VI. Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura; y
 VII. Las que señalen las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 266.- De estar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, la constancia de terminación de obras deberá ser emitida por el municipio en un término no mayor de 60 sesenta días contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

ARTÍCULO 267.- Para solicitar la municipalización de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la autoridad municipal competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de municipalización del fraccionamiento;
- II. Copia de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- III. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes; y,
- IV. Las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 268.- La municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la prestación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio en un término no mayor de 10 diez días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

ARTÍCULO 269.- Podrán obviarse algunas o todas las etapas de trámites que se refieren los artículos precedentes, cuando por las características, ubicación u otros motivos, el interesado estime conveniente integrarlas en una única instancia:

- I. La factibilidad de fraccionar y urbanizar y los lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes;
- II. El proyecto ejecutivo y la de autorización de ventas; y,
- III. La autorización de ventas, la constancia de terminación de las obras, la liberación de garantías y la municipalización.

ARTÍCULO 270.- A solicitud del interesado y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por sectores, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías.

ARTÍCULO 271.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

- I. En la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo:
 - a) La congruencia de los usos del suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes.
 - b) La factibilidad de dotación y prestación de servicios públicos urbanos a cargo de la autoridad municipal.



II. En la fijación de los lineamientos Generales de diseño urbano:

- a) Superficie máxima de terreno a desarrollar;*
- b) Alineamientos viales y derechos de vía;*
- c) Derechos de vía de infraestructura;*
- d) Superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo;*
- e) Usos del suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación, incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales;*
- f) Superficie y dimensiones mínimas de lotes por usos;*
- g) Criterios de arborización de áreas públicas;*
- h) Características de las edificaciones a realizar; y*
- i) Las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas las fallas geológicas.*

III. La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:

- a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;*
- b) El número de lotes y superficie de cada lote ;y*
- c) La zonificación de usos del suelo.*

IV. La autorización del plano de rasantes se hará constar en el plano sellado y firmado; V. La autorización del proyecto ejecutivo se hará constar con sello y firma en el plano de aprobación y el acuerdo correspondiente, conteniendo:

- a) Distribución de calles con sus dimensiones;*
- b) La dimensión y la superficie de los lotes;*
- c) Áreas municipales conforme a las determinaciones;*
- d) Especificaciones generales de cada tipo de servicio público;*
- e) El programa de obras, la autorización para la ejecución de las mismas;*

VI. La autorización para realizar operaciones de venta o enajenación se hará constar en el plano sellado y autorizado para la celebración de dichos actos, y el acuerdo correspondiente, previa constancia de haber satisfecho el otorgamiento de garantías de las obras faltantes por realizar;

VII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías se hará constar con documento firmado y sellado; y

VIII. La constancia de municipalización se hará constar con el acta de entrega – recepción, sellada y firmada.

De lo antes trasuntado, esta Sala de Segunda Instancia encuentra que contrario a lo determinado por la Sala Ordinaria, la licencia de construcción solicitada por la parte actora, tal como lo refiere la autoridad demandada en su recurso de revisión, **no es una etapa subsecuente del fraccionamiento**; ya que como podrá observarse del Título Noveno, denominado “PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZAR ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO” Capítulo Primero “DE LAS AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO”, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, inserto en la presente resolución, en el se



contemplan las diversas etapas del fraccionamiento y urbanización del suelo, - artículo 243- siendo estas la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo; fijación de lineamientos generales de diseño urbano; proyecto urbanístico o su modificación; plano de rasantes; proyecto ejecutivo o su modificación; autorización de ventas y garantía suficiente; constancia de terminación de obras y liberación de garantías; y municipalización. Asimismo del contenido de los preceptos legales que conforman dicho capítulo se desprende lo siguiente:

En su artículo 246, dispone que la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, es la etapa, en la cual, la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, informa a solicitud del interesado acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido. Si la urbanización es factible la autoridad fijará los lineamientos generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto urbanístico.

En su artículo 247, establece la documentación que deberá presentar el interesado ante la autoridad municipal competente para obtener la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo.

El artículo 248, prevé que de ser factible la urbanización del suelo, el interesado podrá solicitar se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico.

Asimismo, en el precepto legal 249, se contempla la documentación que el interesado deberá presentar ante la autoridad municipal, en la etapa de proyecto urbanístico.

Por su parte, el artículo 250, dispone que el proyecto urbanístico formulado por el interesado con base en los lineamientos generales de diseño urbano, será revisado por el Municipio, quien podrá aprobarlo, negarlo o requerir de correcciones, modificaciones o documentación adicional; en los términos que en dicho numeral se precisan.



El mismo modo, el artículo 251, dispone que el interesado deberá solicitar la aprobación de plano de rasantes que deberá de contener los niveles de las calles, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos, y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona.

El dispositivo legal 252, prevé la documentación que el interesado deberá presentar en la etapa de proyecto ejecutivo.

Asimismo, en el artículo 254, se contempla la documentación que deberá presentar el interesado en la etapa de autorización de ventas.

Por otro lado, el artículo 156, dispone que aún cuando no se hayan concluido las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en un fraccionamiento, la autoridad municipal podrá autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes o superficies previstas para su venta, siempre y cuando se cuente con el Proyecto Ejecutivo autorizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y haya cumplido con: I.- la transmisión de las áreas destinadas a vías, servicios y demás funciones públicas, según lo establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; y II.- El otorgamiento de la garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio, la cual, deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse más un 20%. La duración de dicha garantía, será conforme al programa de obras por ejecutar.

El artículo 265, establece la documentación que el interesado deberá presentar en la etapa de constancia de terminación de obras y liberación de garantías,

Asimismo, en su artículo 266, señala que de estar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, la constancia de terminación de obras deberá ser emitida por el municipio en un término no mayor de 60-sesenta días, contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.



En el precepto legal 267, se establece la documentación que deberá presentar el interesado ante la autoridad municipal, para solicitar la municipalización de un fraccionamiento.

Y el artículo 268, dispone que la municipalización de un fraccionamiento tendrá por objeto que el municipio se haga cargo de la presentación de los servicios públicos que le correspondan y se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio en un término no mayor de 10-diez días hábiles a partir de la presentación de la solicitud correspondiente.

De tal forma que el procedimiento de solicitud de licencia de construcción para casa habitación, acto sobre el cual versa la resolución impugnada dentro del Juicio principal, no constituye un acto contemplado dentro de las etapas para el fraccionamiento de conjuntos urbanos, como lo es en su caso la primera de ellas la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, según lo previsto en el artículo 243 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, (dicho concepto factibilidad al cual se refiere el artículo sexto transitorio de la multicitada Ley), antes transcrito.

Razón por la cual contrario a lo considerado por la A quo, el artículo sexto transitorio del decreto 418, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, por el cual se aprueba la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deviene inaplicable en el caso concreto, para los efectos de no observar las disposiciones previstas en la multicitada Ley, tal y como lo pretendía el accionante dentro del Juicio principal, pues dicho dispositivo transitorio se refiere a factibilidades para fraccionar conjuntos urbanos y no así en lo relativo al procedimiento de solicitud de licencias en materia de desarrollo urbano para un lote en particular, como ocurre dentro del caso concreto.

En razón de lo anterior, se concluye por esta Sala de Alzada que la construcción de autorización de vivienda unifamiliar, como ya se analizó, **no es una etapa subsecuente del fraccionamiento**; de ahí es que se estima que no resulta aplicable a la parte actora, el artículo Sexto Transitorio de la mencionada



Legislación; por ende devienen **fundados** los argumentos de agravio expuestos por el recurrente.

En relación con lo anterior, y al haber resultado **fundados** los agravios analizados, que hizo valer el recurrente en su ocurso de oposición, los mismos resultan suficientes para **REVOCAR** la resolución recurrida de fecha **09-nueve de mayo del 2012-dos mil doce**; y en consecuencia, resulta innecesario el estudio del resto de los agravios planteados en el presente recurso de revisión, lo anterior, con apoyo en la siguiente jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito que enseguida se inserta:

*“No. Registro: 220,693, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación IX, Enero de 1992, Tesis: VI. 2o. J/170, Página: 99.- **CONCEPTO DE VIOLACIÓN FUNDADO. HACE INNECESARIO EL ESTUDIO DE LOS DEMÁS.** Cuando el amparo se va a conceder al considerarse fundado uno de los conceptos de violación, lo que va a traer como consecuencia que quede sin efecto la resolución que constituye el acto reclamado, es innecesario hacer el estudio de los demás conceptos de violación expresados por la quejosa y que tienden al fondo de la cuestión propuesta, porque los mismos serán objeto del estudio que realice la autoridad responsable al emitir el nuevo fallo en cumplimiento de la ejecutoria, ya que de hacerlo la potestad federal, se sustituiría a la responsable, siendo que dicho análisis corresponde a la misma al haber reasumido jurisdicción.-*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 106/89. Estela Rugerío Vázquez. 18 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. Amparo directo 375/90. Calixto Telez Telez. 10 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez. Amparo en revisión 41/91.- Rafael Pérez Alvarez. 6 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna. Amparo directo 321/91. Fortino Ordóñez Ramos. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna. Amparo directo 429/91. Sergio Jiménez Estrada y otros. 18 de octubre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván. Nota: Esta tesis también aparece en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo VI, Materia Común, Segunda Parte, tesis 683, página 459; así como en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 49, página 118.”.-

SEXTO: En tal virtud, y toda vez que en la presente resolución se determinó que a la parte actora no le resulta aplicable lo establecido por el artículo Sexto Transitorio del Decreto número 418, publicado en el Periódico Oficial del Estado; en consecuencia, la Ley aplicable para dirimir el Juicio Contencioso Administrativo número **470/2012**, lo es la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;



por lo que esta Sala Superior en **plenitud de jurisdicción** otorgada en los artículos 2 y 91 primer párrafo, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, procede a examinar el fondo del presente asunto a partir de los agravios expuestos por el accionante en su escrito inicial de demanda, en la parte conducente de sus argumentos, encaminados a combatir la inaplicabilidad del artículo 196 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Previo a ello, **se reitera el estudio de las causales de improcedencia así como del pronunciamiento en relación a la negativa ficta impugnada dentro del Juicio principal**, los cuales no fueron objeto de estudio dentro del presente recurso de revisión.

En ese contexto jurídico, una vez asentado lo anterior, se procede al **estudio en forma global** de los agravios **primero, segundo y tercero**, expuestos por el accionante dentro de su escrito inicial de demanda, ello al advertirse que los mismos guardan una estrecha similitud entre sí, por lo cual se examinarán globalmente para efecto de armonizarlos y fijarles un sentido congruente con todos sus elementos al emitir el presente fallo respecto a la cuestión planteada, lo anterior acorde con el Criterio de interpretación con rubro “AGRAVIOS. ESTUDIO GLOBAL DE LOS.”, mismo que ha sido transcrito en la presente resolución, por lo que nos remitimos a su contenido a fin de evitar repeticiones innecesarias.

Así pues, se tiene que la parte actora señala dentro de su escrito de ampliación de demanda como **PRIMER AGRAVIO**, en relación a la aplicación del artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, básicamente lo siguiente:

Que se actualizan las causales de ilegalidad y por consecuencia de anulación, contenidas en las fracciones II y IV del artículo 44 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, incumplimiento u omisiones de las formalidades del procedimiento o de la resolución trascendiendo en el sentido de la resolución, apreciación en forma equivocada de los hechos que motivaron el acto impugnado, y falta de aplicación de la disposición debida en



cuanto al fondo del asunto, toda vez que la parte actora solicito Licencia de construcción casa habitación, y el Secretario de Control Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro del oficio número AMDG/JSECU/645/2012 número de expediente; CCON-21874/2011, omite aplicar los artículos 228 y 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado así como el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y resuelve negar la solicitud de Licencia de Construcción casa habitación aplicando indebidamente el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano publicada en fecha nueve de septiembre de dos mil nueve.

Que no obstante lo anterior, es de suma importancia resaltar que la autoridad demandada confiesa expresamente en diverso expediente administrativo en el acta número 63 de la segunda sesión ordinaria del mes de enero (veinticuatro de enero de dos mil doce), mismo que constituye el acto impugnado señala que diversos lotes ubicados en la misma colonia que el lote de la parte actora “forman parte de la Colonia [REDACTED] aprobado en el plano de Modificación de Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento [REDACTED], aprobado por la Dirección de Tramitación de Permisos de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, dentro del expediente número 114/190, con número de oficio 384/H-0.1/90, en fecha catorce de febrero de 1990; resaltando que la demanda de contestación soporta su negativa ficta en el oficio número AMDG/JSECU/645/2012 inadvierte lo anterior, pero sobre todo que el fraccionamiento se encuentra previamente autorizado a la iniciación de la vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano la cual entró en vigor el nueve de septiembre de dos mil nueve, por lo que el lote propiedad de la parte actora se encuentra en un fraccionamiento autorizado previamente mucho antes de esa fecha, por lo que con base en ello es ilegal que la demandada aplique el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En vista de lo antes transcrito, se desprende que continúan vigentes las autorizaciones expedidas con anterioridad a la ley en estudio publicada en fecha nueve de septiembre de dos mil nueve, por consecuencia no debe aplicarse el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano en el caso en concreto.



Tomando en cuenta que la construcción de viviendas constituye una acción de crecimiento de conformidad con el artículo 191 de la ley en estudio, la demandada aplica indebidamente el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano, para justificar su negativa expresa de la solicitud de licencia de construcción casa habitación, toda vez que pierden de vista que la Colonia [REDACTED] [REDACTED] es un fraccionamiento previamente autorizado con uso de suelo habitacional por lo que es inaplicable dicho numeral 196 fracción I que establece la prohibición de construir en terrenos con pendientes naturales mayores al 45%, por lo que el actor es propietario de lotes previamente aprobados, y no de terrenos que aún no están urbanizados.

Es preciso enaltecer, que las demandadas aplican en forma indebida, el artículo 196 fracción I, otorgando la característica de terrenos a los lotes objeto de la construcción, incumpliendo las propias normas básicas de planeación, y regulación de acciones de crecimiento, que nos indica que para los terrenos se aplica el citado artículo 196 fracción I, o sea, que excluye a los lotes porque reitera que los lotes son resultado de un fraccionamiento previamente autorizado.

En esta tesitura, es necesario para efecto de soportar el presente agravio hacer notar lo dispuesto en el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano en consulta, el cual el Secretario de Control Urbano apreció en forma equivocada, los hechos que motivaron el oficio número AMDG/JSECU/645/2012 que obra dentro de la contestación de dicho Secretario, y en términos del artículo 44 fracción IV de la Ley de Justicia Administrativa fueron distintos y se apreciaron de forma equivocada, por lo que reviste de ilegalidad y por ende es una causal de nulidad el acto impugnado, en virtud de que las demandadas “apreciaron en forma equivocada”, en que el demandante solicitaba la licencia de construcción para un terreno, si la realidad de los hechos es que solicitó la licencia de construcción para un lote que desde hace mas de veinte años forma parte de un fraccionamiento previamente autorizado por las autoridades urbanísticas correspondientes, sirve de prueba la confesión expresa de la demandada dentro de su dictamen analizado en la referida sesión de cabildo anteriormente señalada allegada como anexo 2.



Ahora bien, en su **segundo agravio** la parte actora expone lo siguiente:

Hace valer las causales de ilegalidad y por consecuencia de anulación, contenidas en las fracciones II y IV del artículo 44 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, incumplimiento u omisiones de las formalidades del procedimiento o de la resolución combatida trascendiendo en el sentido de la resolución impugnada, apreciación en forma equivocada de los hechos que motivaron el acto impugnado, contravención a las disposiciones aplicadas y falta de aplicación de la disposición debida en cuanto al fondo del asunto; toda vez que la parte actora solicitó licencia de construcción casa habitación, y el Secretario de Control Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro del oficio número AMDG/JSECU/645/2012 número de expediente CCON-21874/2012, omite aplicar los artículos 228 y 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, así como el 146 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y resuelve negar la solicitud de licencia de construcción casa habitación aplicando indebidamente el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano publicada en fecha nueve de septiembre de dos mil nueve; siendo que este último numeral debe aplicarse cuando se trata de terrenos, y en el caso que nos ocupa se trata de lotes.

El artículo 196 fracción I de la ley en comento, claramente señala “terrenos” en los que se establece la prohibición contenida en dicho artículo consistente en la prohibición del desarrollo de cualquier acción urbana.

De conformidad con el artículo 4 del Reglamento de Zonificación y Usos del suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se deduce que un lote y un terreno “no es lo mismo”, la ficción legal que proporciona dicha disposición consiste en la derivación de lo que constituye un terreno, es decir que el lote es sólo una superficie de aquél en un área urbanizada, para lo cual si tomamos en cuenta la diversa ficción legal definida por la Ley de Desarrollo Urbano en el artículo 5 antes citado se desprende que un fraccionamiento al ser aprobado constituye una división que se conforma de lotes, no puede considerarse dicho



lote como un terreno por consecuencia en el presente asunto existe una apreciación equivocada de los hechos que afectan el fondo del asunto, porque la autoridad demandada toma en cuenta como un terreno el predio de su propiedad si en realidad se trata de un lote nacido de un fraccionamiento aprobado hace más de veinte años.

Con base en los conceptos antes analizados, y en la diferenciación entre lote y terreno, es por lo que se sostiene que la aplicación del artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en el oficio número AMDG/JSECU/645/2012 que refiere que queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana en terrenos con pendiente natural mayor al 45%, cabe señalar que la autoridad demandada apreció los hechos en forma equivocada, toda vez que el inmueble propiedad de sus representados constituye un lote y no un terreno, tal como se desprende de la escritura de propiedad número 13,937 respecto del inmueble 18-027-010, que acompaño como anexo 4, en la foja 1 segundo párrafo apartado I del Capítulo de antecedentes.

El haber resuelto negar la solicitud respectiva, violenta los principios de congruencia en contra de la parte actora, además de que se dejó de aplicar la disposición debida, los principios de indebida fundamentación y motivación que debe contener todo acto de autoridad.

De igual forma la parte actora hace valer como **tercer agravio** lo siguiente:

Hace valer las causales de ilegalidad y por consecuencia de anulación, contenidas en la fracción IV del artículo 44 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, apreciación en forma equivocada de los hechos que motivaron el acto impugnado, contravención a las disposiciones aplicadas, y falta de aplicación de la disposición debida en cuanto al fondo del asunto; toda vez que la demanda aplica indebidamente la Ley de Desarrollo Urbano del Estado publicada el nueve de septiembre de dos mil nueve al resolver la solicitud de licencia de construcción para casa habitación, lo anterior en razón de que la misma debió de ser otorgada al amparo de la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León, publicada el primero de febrero de mil novecientos



setenta y cinco y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León publicada el primero de febrero de mil novecientos ochenta, toda vez que el fraccionamiento fue creado y autorizado de conformidad con éstas dos últimas leyes, las cuales se encontraban vigentes al mismo tiempo, según se desprende del artículos sexto transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada el seis de febrero de mil novecientos noventa y uno.

Para seguir reforzando lo manifestado en los agravios anteriores puesto que las factibilidades expedidas antes de la vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano de dos mil nueve continúan hasta los actos definitivos por lo que cabe señalar que el acto definitivo que la parte actora pretendía efectuar en su lote es la construcción de casa habitación y si el fraccionamiento en el que se encuentra dicho lote se autorizó al amparo de leyes anteriores (Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León publicada el primero de febrero de mil novecientos setenta y cinco y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León publicada el primero de febrero de mil novecientos ochenta); en consecuencia la parte actora tiene un derecho previamente adquirido de conformidad con estas dos últimas leyes el cual se violenta al aplicarse indebidamente las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de dos mil nueve, es decir, la parte demandante adquirió el lote objeto de juicio ubicado en el multicitado fraccionamiento con el objeto de construir su casa habitación, ya que qué sentido tendría comprar un lote para no construir en el, siendo que el acto final, el acto definitivo de la creación de un fraccionamiento es la construcción de viviendas; por lo que al negar la licencia de construcción solicitada no se respeta el derecho de propiedad y el derecho a la construcción, el cual constituye el acto definitivo de la adquisición de ese lote localizado en un fraccionamiento previamente autorizado conforme a las leyes de 1975 y 1980.

El anterior conflicto de leyes, en realidad se resuelve al otorgar la licencia de construcción conforme a las leyes de 1975 y 1980, toda vez que en las mismas no se encuentra establecido dispositivo alguno que señale la prohibición de acciones de crecimiento en terrenos con pendiente natural mayor al 45%, por lo que la ley de 2009 si prohíbe, causando lo anterior una inseguridad jurídica para el gobernado ya que si adquirió su lote en un fraccionamiento autorizado de



conformidad con las leyes antiguas, que se le prohíba conforme a la vigente ley de 2009 construir en una pendiente mayor al 45% violenta sus derechos previamente adquiridos a la iniciación de la vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado publicada en 2009; por lo que desde este momento se reservan las accionantes conducentes de la respectiva reclamación patrimonial extracontractual en contra del municipio demandado al aplicar indebidamente la ley de 2009 que contempla prohibiciones de construir en pendientes con dichas características, siendo que las leyes de 1975 y 1980 no contemplan dicha prohibición las cuales debieron de haber sido aplicadas en la resolución de la solicitud porque el fraccionamiento fue autorizado en 1990 tal como se desprende del anexo 1, por lo que el acto definitivo de la creación del fraccionamiento es la construcción en el lote que adquirió la parte actora por lo que debe respetarse su derecho a construir previamente adquirido, según se desprende del artículo sexto transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de 2009.

Al respecto, en contestación a dichos agravios el Secretario de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, manifiesta lo siguiente:

La parte actora se duele de una indebida aplicación del artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la aplicación del referido artículo atiende a una finalidad lógica de seguridad y protección civil, que es evitar construcciones que pongan en riesgo la población, como lo son aquellas que se construyen en inmuebles con pendientes mayores al 45%.

Construir en un lote de terreno con las características antes señaladas, constituye una acción urbana de crecimiento de conformidad con el artículo 191 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la cual da lugar a que dicha construcción atente en un futuro contra ella misma, y en contra de los predios colindantes, de ahí que se encuentre plenamente justificada la aplicación de los artículos 191 y 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado.

Es decir, es totalmente falso que a la solicitud de la ahora parte actora le resulte aplicable lo previsto por el artículo sexto transitorio, toda vez que como ya se señaló, el mismo se refiere a: “ Las factibilidades expedidas con anterioridad a la



entrada en vigencia de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la ley objeto de su autorización”, en cuyas etapas correspondientes, no se contempla el permiso de construcción de casa habitación unifamiliar como una etapa subsecuente, dentro del proceso de factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, atento a lo previsto por los artículos 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275 y 276 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, transcritos en líneas que anteceden.

Bajo tal panorama, se tiene el reconocimiento expreso de la parte actora, en cuanto a la aplicación de lo previsto por los artículos 228 y 288 de la Ley de Desarrollo Urbano, y 146 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuyos dispositivos regulan el trámite a realizar para la obtención de la licencia de construcción, los cuales resultan inaplicables tratándose de la factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo, atendiendo a que el fraccionamiento en donde se localiza el lote de terreno de su propiedad se encuentra sujeto a las normas establecidas por los artículos señalados en líneas precedentes, dentro de los cuales, se reitera, no se contempla tal solicitud pretendida como una etapa subsecuente o que tenga que llevarse a cabo dentro del proceso de factibilidad de “fraccionar y urbanizar el suelo”.

Por tanto, debe estimarse que la actual Ley de Desarrollo Urbano Estatal, señala que la Secretaría de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la dependencia competente y con facultades, por conducto de su titular y/o personal subordinado, para vigilar el cumplimiento de los ordenamientos legales y reglamentarios, relativo a las acciones de crecimiento, como son las de construcciones, cualesquiera que sea su uso, facultándose para asegurar el cumplimiento de las disposiciones de la citada ley para realizar la construcción de vivienda que pretendan llevarse a cabo en terrenos con pendiente natural al 45%, como sucede en el caso particular.



Lo anterior no implica, reitérese, que se vulnere en perjuicio del actor la garantía de irretroactividad de la ley, porque al tratarse en la especie, de una resolución administrativa dictada dentro de un trámite administrativo con motivo de una acción urbana prohibida, es que se traduce en un aspecto adjetivo, pues las normas aplicadas (Ley de Desarrollo Urbano) en el presente caso, como son la competencia y/o procedimental, son sólo el medio para la obtención del permiso o licencia, dictado a través de una resolución administrativa, ya sea positiva o negativamente.

Por otra parte, en el caso en concreto, la Secretaría de Control Urbano de esta municipalidad aplicó correctamente lo dispuesto por los artículos 191 y 196 fracción I, ambos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en base a los cuales se negó lo solicitado por la parte actora al encontrarse pendientes mayores a 45% en el predio que nos ocupa.

Al efecto, del análisis efectuado a los agravios en estudio, así como a lo que en su defensa expuso la autoridad demandada, al acto impugnado y demás constancias que obran agregadas al expediente principal, esta Sala de Segunda Instancia estima que es **FUNDADA**, la parte de los agravios en la cual, la parte actora refiere que en la resolución impugnada, de fecha 07-siete de julio del 2012-dos mil doce, contenida en el Oficio número AMDG/JSECU/645/2012, emitida por el Secretario de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se le aplicó indebidamente el artículo 196 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, lo anterior, se estima así, por las consideraciones de derecho siguientes:

Al efecto, se dice que la parte del agravio en estudio deviene **fundada**, toda vez que esta Sala de Segunda Instancia, al analizar el artículo 196 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, el cual se traer a la vista para su mejor análisis y comprensión, establece lo siguiente:



“ARTÍCULO 196. Las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I.- En terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana;”.

Ahora bien, del citado numeral se desprende que **las acciones de crecimiento** que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural mayor al 45% **queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana.**

Así pues, el artículo 5 de la mencionada Ley de Desarrollo Urbano, define en su fracción XIX, que debe entenderse por **crecimiento** como la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población.

Asimismo, dicho numeral en su fracción I, establece que **acción urbana** es el proceso de aprovechamiento y acondicionamiento del territorio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento o servicios, así como por la fusión, subdivisión, relotificación, parcelación, conjuntos urbanos y fraccionamientos de terrenos, la edificación o la construcción u otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo; y que estas –acciones urbanas- pueden ser de, conservación, mejoramiento y crecimiento.

Del análisis anterior, se puede concluir, que una **acción urbana** resulta ser entre otras, **una acción de crecimiento.**

Clarificado lo anterior, el dispositivo legal 191 de la Ley de Desarrollo Urbano, define que **son las acciones de crecimiento** de un centro de población las siguientes:

I.- El fraccionamiento del suelo;

II.- El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas o conjunto habitacional;

III.- La construcción de viviendas;



- IV.- La construcción de edificios industriales y similares;*
- V.- La construcción de edificios comerciales y de servicios;*
- VI.- La construcción de equipamiento urbano;*
- VII. La construcción de vías públicas y obras complementarias;*
- VIII.- La construcción de infraestructura y obras complementarias;*
- IX.- Las subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y fusiones de lotes o predios ubicados dentro de las áreas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano; y*
- X.- Los usos del suelo urbano con o sin construcciones.*

Por otra parte, el diverso numeral 192 de la citada Ley, establece que la ejecución de las acciones urbanas a que se refiere el artículo anterior, artículo 191 se sujetarán a los siguientes requisitos: obtener licencia o autorización correspondiente del municipio; cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias municipales y demás construcciones que se causen; en su caso, ceder al municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana que se trate; y ejecutar a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento:

En ese orden de ideas, si bien es cierto como ya quedó señalado en líneas anteriores, en términos del aludido numeral 196 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, **quedan prohibidas las acciones de crecimiento** que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural mayor al 45%; no menos cierto resulta ser, que la construcción de la casa habitación pretendida por el demandante en el Juicio de origen, en términos de lo preceptuado por el artículo 191 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, **no constituye una acción de crecimiento** a que se refiere el diverso numeral 196 fracción I, de la invocada Legislación, toda vez que como ya quedó analizado, la construcción de una casa habitación en un lote del Fraccionamiento [REDACTED], en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, no se encuentra prevista como una acción de crecimiento dentro de las contempladas en el aludido numeral



191 de la referida Ley; no pasando por desapercibido para este Tribunal, que en el citado dispositivo legal -191- se establece en su fracción III, como una acción de crecimiento, la construcción de viviendas; pues en el caso en concreto, la construcción de una casa habitación en lo individual, no constituye una acción de crecimiento que tienda a ordenar y regular la expansión física de los centros de población –artículo 5 fracción XIX, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado- pues como se dijo, la misma se encuentra dentro de un Fraccionamiento.

Aunado a lo anterior, de un análisis en forma completa al citado artículo 196 de la mencionada Legislación, en conjunto con los diversos numerales 191 y 192, contenidos dentro del Capítulo Segundo denominado “DE LAS REGLAS GENERALES PARA EJECUTAR ACCIONES DE CRECIMIENTO URBANO”, de la precitada Ley de Desarrollo Urbano, de los cuales se advierte lo siguiente:

“ARTÍCULO 196. *Las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetarán a las siguientes disposiciones:*

- I. En terrenos con pendiente natural mayor a 45% cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana;*
- II. En terrenos con pendiente natural de entre el 30%-treinta y 45%-cuarenta y cinco, deberán sujetarse a los siguientes lineamientos:*
 - a) Solo un frente de cada lote podrá tener alineamiento y acceso directo a la vía pública;*
 - b) El acceso de cada lote a la vía pública siempre será por el frente descendente en relación con la ubicación de la misma;*
 - c) Las vías locales tendrán un derecho de vía de 10.00 metros en total;*
 - d) En la acera que no cuente con acceso a los lotes, la banqueta se eliminará;*
 - e) En la acera que cuente con acceso a los lotes, deberá considerarse una banqueta de 1.5 metros de anchura;*
 - f) En el frente que no cuente con acceso a la vía pública se podrán construir, respetando el derecho de vía de la calle, muros de contención de hasta 3.5 metros de altura; y*
 - g) Al interior de los lotes a que se refiere esta fracción se podrán construir muros de contención de hasta 3.5 metros de altura, con un espaciamiento no menor a 4 metros para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno;*



III. En terrenos con pendiente natural de entre el cero al 29%-veintinueve por ciento, se sujetarán a las disposiciones aplicables para las distintas acciones urbanas que contempla esta Ley.

Las acciones contenidas en este artículo no serán aplicables para los fraccionamientos campestres y conjuntos campestres, los que se sujetarán a las reglas particulares que para ellos establece esta Ley.”

“ARTÍCULO 191. *Toda acción urbana que genere la transformación de suelo rural o urbano, los cambios en la utilización de áreas o predios, así como todas las acciones de urbanización, construcción y edificación que se realicen en el Estado, estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley.*

Los municipios expedirán las autorizaciones para realizar las acciones a que alude el párrafo anterior, asegurando el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como de los planes y programas de desarrollo urbano.

Son acciones de crecimiento en un centro de población las siguientes:

- I.- El fraccionamiento del suelo;*
- II. El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas o conjunto habitacional;*
- III. La construcción de viviendas;*
- IV. La construcción de edificios industriales y similares;*
- V. La construcción de edificios comerciales y de servicios;*
- VI. La construcción de equipamiento urbano;*
- VII. La construcción de vías públicas y obras complementarias;*
- VIII. La construcción de infraestructura y obras complementarias;*
- IX. Las subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y fusiones de lotes o predios ubicados dentro de las áreas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano; y*
- X. Los usos del suelo urbano con o sin construcciones.*

“ARTÍCULO 192. *La ejecución de las acciones urbanas a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a los siguientes requisitos:*

- I. Obtener la licencia o autorización correspondiente del municipio;*
- II. Cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen;*
- III. En su caso, ceder al municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana de que se trate; y*



IV. Ejecutar, a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento.

En los casos en que se requiera la evaluación de impacto urbano regional a que se refiere el artículo 179 de esta Ley, se deberá contar adicionalmente con la autorización respectiva favorable.

Dichos artículos los cuales se refieren a las acciones tendientes a la transformación, mejoramiento o crecimiento del territorio para el asentamiento humano, y no así respecto de la construcción de una casa habitación que se encuentra en un lote dentro de un Fraccionamiento previamente autorizado, como lo es en el caso que nos ocupa, en donde el demandante pretende construir – Fraccionamiento [REDACTED], en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León- una casa habitación, lo cual, a juicio de esta Sala de Segunda Instancia no encuadra en una acción de crecimiento.

En tal virtud, al no constituir la construcción para una casa habitación en un lote de un fraccionamiento autorizado, una acción de crecimiento prevista por el artículo 191 de la Ley en comento; luego entonces, no le resultaba aplicable al demandante en el acto impugnado, el artículo 196 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, pues como ya se analizó dicho numeral resulta aplicable para las acciones de crecimiento.

A fin de reafirmar lo anterior, conviene dejar establecido que la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, prevé un capítulo especial –CAPÍTULO QUINTO- denominado “DE LAS ZONAS DE RIESGO, en el cual, en su artículo 168, prevé lo siguiente:

“ARTÍCULO 168. *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo proyectos, acciones, obras o inversiones en zonas clasificadas como de riesgo o de peligro por los Atlas respectivos, estarán obligadas a realizar los estudios técnicos necesarios, a efecto de determinar la factibilidad de las mismas. Dichos estudios técnicos deberán ser avalados por un director responsable de obra.*



Tratándose de fraccionamientos o conjuntos en zonas de riesgo, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual.

Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.”. (énfasis añadido)

Como podrá observarse del trasuntado numeral, el legislador prevé la construcción en zona de riesgo, observando lo dispuesto en dicho dispositivo legal, es decir, las personas físicas o morales, públicas o privadas que pretendan llevar a cabo proyectos, acciones obras o inversiones en zonas clasificadas como de zonas de riesgo o peligro por los Atlas respectivos, están obligadas a realizar los estudios técnicos necesarios a efecto de determinar la factibilidad de las mismas; y dichos estudios técnicos deberán ser avalados por un director responsable de la obra; por lo que si en términos de lo previsto por el artículo 10, fracción XIII, y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 10. Son facultades y obligaciones de los Municipios:

...

XIII. Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de usos de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo, el Ayuntamiento podrá solicitar opinión del (sic) Dependencia Estatal competente.”

...

Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas directamente por los Ayuntamientos y en su caso por las autoridades administrativas a quienes ellos se las deleguen a través del reglamento municipal correspondiente pero con el control y evaluación de estos. En ningún caso podrá el Ayuntamiento delegar sus atribuciones a ningún funcionario en lo que concierne a licencias o autorizaciones en zonas de riesgo o de montaña.”



Es facultad indelegable de los Municipios a través de sus Ayuntamientos, el de otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de usos de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, a las disposiciones de dicha Ley, y demás que resulten aplicables; velar que se cumpla con lo previsto por el precitado dispositivo legal 168 del invocado Ordenamiento Legal.

En consecuencia, se surte la causa de ilegalidad y por lo tanto de anulación prevista en la fracción IV del artículo 44 de la *Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León*, que en lo conducente dice:

“Artículo. 44.- Son causas de ilegalidad y por tanto de anulación de los actos impugnados, los siguientes:...

IV. Cuando se aprecie que los hechos que motivaron el acto impugnado no se realizaron, fueron distintos o se apreciaron en forma equivocada, o bien se dicto en contravención de las disposiciones aplicadas o dejó de aplicar las debidas, en cuanto al fondo del asunto”

En tal virtud, lo procedente es declarar la **nulidad** de la resolución impugnada **de fecha 07-siete de julio del 2012-dos mil doce, contenida en el oficio AMDG/JSECU/645/2012**, emitido por el **SECRETARIO DE CONTROL URBANO, DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, integrada dentro del expediente administrativo **CCON-21874/2012**, para el efecto de que la citada autoridad demandada, dicte una nueva resolución, en la cual, se abstenga de aplicar lo dispuesto por el artículo 196 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y de ser el caso, atienda lo dispuesto por los artículos 10 fracción XIII, y 168 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resuelva de nueva cuenta conforme a derecho proceda la solicitud planteada por la parte actora, en el citado expediente administrativo.

En virtud de lo anterior, **se ordena al SECRETARIO DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, para que **INFORME** a la **Segunda Sala Ordinaria**, el cumplimiento de la presente



resolución, dentro del término legal de 15-quince días hábiles siguientes al en que haya causado ejecutoria la presente sentencia, para lo cual, deberá **ALLEGAR**, el o los documentos que acrediten lo anterior, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 94 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO: Ha procedido el recurso de revisión interpuesto por el **LIC. SERVANDO GARCÍA GARCÍA**, delegado autorizado de las autoridades demandadas del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número **470/2012**, en contra de la sentencia definitiva de fecha 09-nueve de mayo del 2013-dos mil trece, dictada por la Segunda Sala Ordinaria de éste Tribunal, mediante la cual se decretó la nulidad para efectos del acto impugnado.

SEGUNDO: **Se revoca** la sentencia recurrida señalada en el punto resolutivo anterior, por los motivos y fundamentos de derecho que quedaron expuestos en el presente fallo, resultando pertinente señalar que el estudio de las causales de improcedencia y de la configuración de la negativa ficta analizadas en el fallo recurrido, quedan intocadas para los efectos de la presente resolución, así como la declaración de nulidad de la negativa ficta respecto de la solicitud de trámite administrativo en materia de desarrollo urbano con número de expediente CCON-21874/2012, presentado por la parte actora, en fecha 30-treinta de enero del 2012-dos mil doce, decretada en el punto resolutivo Segundo del fallo recurrido, así como la declaración de sobreseimiento del Juicio respecto al Director de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, autoridad demandada dentro del Juicio principal, decretada en el punto resolutivo Tercero, dentro de la resolución recurrida, lo anterior toda vez que no fueron objeto de análisis y/o controversia dentro del Recurso de revisión de mérito, tal y como pronuncio en el Sexto Considerando del presente fallo.

TERCERO: Ha procedido el Juicio Contencioso Administrativo número **470/2012** promovido por [REDACTED], en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas de los señores [REDACTED] y



██████████, en contra del **Secretario de Control Urbano y Síndico Segundo, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León**, éste último en términos del artículo 33 fracción III de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, por los motivos y fundamentos expuestos en la presente resolución.

CUARTO: Se declara la **NULIDAD** de la resolución impugnada **de fecha, 07-siete de julio del 2012-dos mil doce, contenida en el oficio AMDG/JSECU/645/2012**, emitido por el **SECRETARIO DE CONTROL URBANO, DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, integrada dentro del expediente administrativo **CCON-21874/2012**, para el **EFFECTO** de que la citada autoridad demandada, dicte una nueva resolución, en la cual, se abstenga de aplicar lo dispuesto por el artículo 196 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y de ser el caso, atienda lo dispuesto por los artículos 10 fracción XIII, y 168 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resuelva de nueva cuenta conforme a derecho proceda la solicitud planteada por la parte actora, en el citado expediente administrativo.

QUINTO: Se ordena al **SECRETARIO DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, para que **INFORME** a la **Segunda Sala Ordinaria**, el cumplimiento de la presente resolución, dentro del término legal de 15-quince días hábiles siguientes al en que haya causado ejecutoria la presente sentencia, para lo cual, deberá **ALLEGAR**, ante la Sala de Instrucción, el o los documentos que acrediten lo anterior, ello, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 94 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León.

QUINTO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LA PARTE ACTORA Y POR OFICIO A LAS DEMÁS PARTES.- De conformidad a lo establecido en el artículo 71 último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, aplicado supletoriamente por disposición expresa del artículo 25 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, 18 fracción IV, 20 inciso B, fracción II, 22 fracción II, 23, 35, 38 fracciones I y II, 91 y demás relativos de la citada Ley. **Remítase para su conocimiento con copia certificada de la misma a la**



Segunda Sala Ordinaria de éste Tribunal, juntamente con el expediente número 470/2012 y, en cuanto al Recurso de Revisión respectivo, archívese en su oportunidad como asunto totalmente concluido. Así **POR MAYORÍA DE VOTOS**, lo resuelven y firman los **C.C. DR. RODRIGO MALDONADO CORPUS, LIC. CRUZ CANTÚ GARZA y LIC. JOSÉ MANUEL GUAJARDO CANALES**, Magistrados Integrantes de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado y Municipios de Nuevo León, el primero Presidente del Tribunal y de la propia Sala Superior, el segundo, Magistrado Ponente, con el voto particular del último de los mencionados, ante la presencia de la C. Secretario de Estudio y Cuenta adscrita a la Sala Superior, que autoriza. **DOY FE.**

MAGISTRADOS INTEGRANTES DE LA SALA SUPERIOR DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO

**DR. RODRIGO MALDONADO CORPUS
PRESIDENTE**

**LIC. CRUZ CANTÚ GARZA
PONENTE**

LIC. JOSÉ MANUEL GUAJARDO CANALES

VOTO PARTICULAR DEL MAGISTRADO JOSE MANUEL GUAJARDO CANALES

Respetuosamente, disiento del criterio que se adoptó por la mayoría al resolver el presente recurso de Revisión, lo anterior es así por cuanto que las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los artículos 56 y 57 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, constituyen presupuestos procesales del juicio contencioso administrativo, y su estudio es una cuestión de orden público, **pues la procedencia del juicio no puede quedar sujeta a la**



voluntad de las partes ni aún de los juzgadores; por lo tanto, al ejercer la función jurisdiccional, debe sujetarse a los mecanismos jurídicos establecidos por el legislador, y por ende, en cualquier tiempo, incluso en la segunda instancia, puede y debe analizar a petición de parte o de oficio si la promoción y substanciación del juicio reúne todos los presupuestos legales para pronunciarse sobre la cuestión de fondo de la controversia sometida al conocimiento de este Tribunal.

Así se desprende, en lo conducente, de las tesis que se cita a continuación, junto con sus datos de localización, rubro y contenido:

Tesis IV.2o.A.201 A	Semanao Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	172 017 9 de 25
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.	XXVI, Julio de 2007	Pág. 2515	Tesis Aislada(Administrativa)

[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; XXVI, Julio de 2007; Pág. 2515
<p>IMPROCEDENCIA DEL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. EL ANÁLISIS DE LAS CAUSAS RELATIVAS ES DE ORDEN PÚBLICO Y, POR LO TANTO, SI EN EL RECURSO DE REVISIÓN EL JUZGADOR ADVIERTE LA ACTUALIZACIÓN DE ALGUNA, CUYO ESTUDIO ES PREFERENTE A LAS EXAMINADAS POR EL A QUO O A LAS HECHAS VALER POR LAS PARTES, DEBE PRONUNCIARSE DE OFICIO AL RESPECTO SIN ESTUDIAR LOS AGRAVIOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).</p>
<p>Las causas de improcedencia del juicio contencioso administrativo tienen el carácter de presupuestos procesales que deben ser atendidos previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si aquél se ha tramitado conforme a los lineamientos establecidos en la ley, pues de no ser así, el juzgador estaría impedido para resolver sobre la controversia propuesta, ya que al impartir justicia en términos del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tiene el deber de ajustarse a los mecanismos jurídicos establecidos por el legislador para el ejercicio de la función jurisdiccional. Por ello, la improcedencia del juicio contencioso es una cuestión de</p>



orden público que debe estudiarse aun de oficio, sin que se permita a los particulares o al Juez su variación, pues no está sujeto a la voluntad de éstos, en tanto las normas de derecho procesal son obligatorias para todos los sujetos del proceso. Además, la preservación de los juicios no tiene una jerarquía superior a la seguridad jurídica, porque no es dable legalmente mantener uno que es improcedente en detrimento de una justicia pronta, completa e imparcial. Luego, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, siempre debe asegurarse de que el juicio sea procedente, en cualquier momento de la contienda, y hasta el dictado de la sentencia definitiva, incluso en la segunda instancia. Dicho estudio oficioso se encuentra contenido implícitamente en el artículo 48 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, al prever el desechamiento de demandas notoriamente improcedentes, cuando las partes o terceros ni siquiera han podido proponer la improcedencia del juicio, por lo que con mayor razón el ad quem tiene esa posibilidad después de haberse sustanciado el procedimiento en primera instancia; lo cual también se advierte del artículo 57, fracción II, de la mencionada ley, que dispone que el sobreseimiento procede cuando aparezca o sobrevenga alguna causa de improcedencia de las establecidas en el artículo 56 del mismo ordenamiento. En esa tesitura, si se promueve el recurso de revisión previsto en el artículo 89 de la aludida ley contra la sentencia que decretó el sobreseimiento en el juicio, y el tribunal de alzada advierte un motivo de improcedencia que es de análisis preferente al examinado oficiosamente por el a quo o al hecho valer por alguna de las partes, no debe abordar el estudio del agravio propuesto para desestimar la causa de improcedencia, ya que de hacerlo implicaría una innecesaria dilación en la resolución del asunto, en detrimento de la garantía de prontitud en la administración de justicia, pues podría darse el caso de un acucioso análisis para desestimarla y abocarse entonces al estudio de la diversa causa advertida de oficio, siendo que será ésta la que, al final de cuentas, rija el sentido de la decisión.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 354/2006. Ricardo Reyes Cárdenas y otro. 1o. de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Hugo Alejandro Bermúdez Manrique. Secretaria: Victoria Contreras Colín.

En este mismo sentido se pronunció el entonces Pleno del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, en el criterio de interpretación aprobado en su sexta sesión ordinaria de fecha 12-doce de junio de 2007-dos mil siete, que es compartido y reiterado por esta Sala Colegiada, cuyo tenor literal es el siguiente:



“Materia: Común

Clase: Criterio

Sesión: Sexta sesión ordinaria

Fecha: 12 de junio de 2007

Criterio: C.24/2007

Nº Registro: 129

IMPROCEDENCIA. ESTUDIO OFICIOSO EN LA REVISIÓN DE MOTIVOS DIVERSOS A LOS ANALIZADOS EN PRIMERA INSTANCIA.

No existe ningún impedimento para que el órgano de segunda instancia pueda realizar un análisis de las causales de improcedencia y de encontrar que se actualice alguna se declare el sobreseimiento del juicio, ello a pesar de que fuera una causa diversa de la que estudió el Magistrado de la Sala Instructora o incluso que se hayan desestimado las mismas y en la sentencia definitiva se determinó la nulidad del acto impugnado; lo anterior en virtud de que el estudio de las causales de improcedencia es de orden público y preferente a cualquier cuestión, pues la sociedad se encuentra interesada de que no se creen situaciones jurídicas indebidas entorno al accionante.

Antecedentes:

Recurso de Revisión 250/2004. 14 de julio de 2006.

Recurso de Revisión 529/2005. 24 de octubre de 2006.

Recurso de Revisión 398/2006. 23 de enero de 2007.”

Ahora bien, dado que en el presente caso la controversia que nos ocupa gira en torno a la alegada **falta de contestación** por parte de las autoridades demandadas, en los términos de los artículos **17 fracción XIII, y párrafo tercero del artículo 46 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León**, de la solicitud respecto de diverso trámite administrativo en materia de desarrollo urbano con número de expediente administrativo CCON 21874 2012 presentado en fecha 30-trenta de enero de dos mil doce, ante la Secretaría de Control Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en razón de que el mencionado silencio administrativo se ha configurado en términos de ley, **señalado lo anterior por el accionante precisamente como acto impugnado.**

Ahora bien, aquí es indispensable puntualizar en relación con la referida obligación de analizar si se reúnen los presupuestos procesales del juicio y de la decisión –como condición imprescindible para el dictado de una sentencia de fondo–.



En efecto, en materia administrativa, particularmente dentro del juicio contencioso administrativo, los significados de los conceptos “presupuestos procesales de la acción” y “elementos de la acción, se estima que deben para efectos prácticos entenderse como expresiones con idéntica connotación y aplicación práctica, por cuando ambos conceptos se refieren a las condiciones que dentro del proceso deben concurrir para que el juzgador pueda válidamente pronunciarse y resolver el fondo de la controversia sometida a su conocimiento; máxime cuando la determinación sobre la existencia del acto impugnado involucra o depende de la postura que se asuma en torno a dichos conceptos y sus implicaciones dentro del juicio de nulidad.

Como bien lo aduce el recurrente, cuando se reclama particularmente las resoluciones **negativas fictas**, configuradas por el silencio de la autoridad para dar respuesta a la instancia de un particular en el plazo que la Ley fije o a falta de término de cuarenta y cinco días, por la vía contenciosa administrativa, la obligación de analizar los presupuestos procesales del juicio de nulidad, implica por idéntica razón lógica y práctica la obligación de examinar los elementos formales de la acción, con el propósito de corroborar en ambos casos si se reúnen las condiciones necesarias para emprender el análisis de legalidad de los actos impugnados.

En la inteligencia de que los presupuestos procesales del juicio de nulidad se encuentran contemplados en los artículos 56 y 57 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León; y la determinación de los elementos de la acción a acreditar en juicio, cuando la controversia gira en torno a una negativa ficta, se toman en consideración las argumentaciones aducidas en la instancia a la que no se dio respuesta, que sería en términos del artículo 47 fracción II de la Ley de Justicia Administrativo del Estado, la que constituya el acto impugnado, requisito obligatorio bajo ese numeral; los fundamentos que esgrima la autoridad en la contestación a la demanda (los cuales habrán de referirse al fondo del problema), así como la pretensión deducida y la causa de pedir expresada en cada caso en particular, conforme a las disposiciones y demás circunstancias que rijan el acto jurídico de donde deriven los actos impugnados.



Sirve de apoyo de lo anterior las jurisprudencias y tesis aisladas que se citan a continuación junto con sus datos de localización y rubro:

Tesis XIX.1o.P.T. J/15	Semanao Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	163 049 1 de 1
PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y DE TRABAJO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.	XXXIII, Enero de 2011	Pág. 3027	Jurisprudencia(Penal)

[J]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; XXXIII, Enero de 2011; Pág. 3027
PRESUPUESTOS PROCESALES. LAS AUTORIDADES JURISDICCIONALES, EN CUALQUIER ESTADO DEL JUICIO, DEBEN CONTROLAR DE OFICIO O A PETICIÓN DE PARTE SU CONCURRENCIA, PUES LA AUSENCIA DE ALGUNO CONSTITUYE UN OBSTÁCULO QUE IMPIDE EL CONOCIMIENTO DEL FONDO DEL ASUNTO.
Siempre que sea descubierta la ausencia de algún presupuesto procesal, de oficio o a petición de parte, las autoridades jurisdiccionales razonablemente deben proceder a subsanarla en cualquier estado que se halle el juicio; de lo contrario, el proceso no se encontrará en un estado de cognición óptimo ni jurídicamente aceptable; no es posible la existencia de un juicio válido o proceso verdadero sin la concurrencia in limine litis de los presupuestos procesales que condicionan, a su vez, la existencia del debido proceso, siendo por ello que su presencia generalmente se encuentra normativamente reconocida; lo anterior, con el objeto de que las autoridades jurisdiccionales controlen su concurrencia, máxime que su falta constituye un obstáculo procesal que impedirá entrar al conocimiento del fondo del asunto para su resolución final; sólo de esta manera puede asegurarse que el cauce procedimental sea el legalmente establecido, atendiendo a las circunstancias, tanto objetivas como subjetivas, que la propia ley, de forma imperativa, toma en consideración y pormenoriza.
PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y DE TRABAJO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.



[Amparo en revisión 208/2009](#). Agente del Ministerio Público de la Federación adscrito al Juzgado Noveno de Distrito, con residencia en Tampico, Tamaulipas. 12 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Emmanuel G. Rosales Guerrero. Secretario: Aurelio Márquez García.

Amparo en revisión 7/2010. 19 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: José Javier Martínez Vega. Secretario: Arnoldo Sandoval Reséndez.

Amparo en revisión 12/2010. 19 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: José Javier Martínez Vega. Secretario: Carlos Alberto Escobedo Yáñez.

Amparo en revisión 106/2010. 19 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Emmanuel G. Rosales Guerrero. Secretario: Alfonso Bernabé Morales Arreola.

Amparo en revisión 112/2010. 2 de septiembre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Emmanuel G. Rosales Guerrero. Secretario: Aurelio Márquez García.

Tesis I.4o.C.49 K	Semanao Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	163 853 de 1	1
CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.	XXXII, Septiembre de 2010	Pág. 1217	Tesis Aislada(Común)	

[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; XXXII, Septiembre de 2010; Pág. 1217
<p>CONGRUENCIA EXTERNA Y NON REFORMATIO IN PEIUS. SON PRINCIPIOS INAPLICABLES RESPECTO A DECISIONES SOBRE PRESUPUESTOS PROCESALES CARENTES DE FIRMEZA.</p>
<p>El principio de congruencia externa que limita al tribunal ad quem al estudio y resolución de los planteamientos hechos por el impugnante como agravios, y el de non reformatio in peius, que le impide negar o reducir al recurrente lo que éste obtuvo en la sentencia anterior, sólo resultan aplicables para actuaciones procedimentales relativas al contenido del litigio sometido a la decisión de las autoridades jurisdiccionales, en cuanto a derechos renunciables, pero no lo son tocante a los presupuestos procesales, respecto a los cuales los tribunales no sólo están facultados para examinarlos, sino obligados a hacerlo, inclusive de oficio, independientemente de que su temática se haga valer como excepción en primera instancia, o como agravio en la segunda. Lo anterior se soporta en que la razón justificativa de dichos principios radica en que la disponibilidad de los derechos involucrados a favor de las partes, se entiende ejercida por el apelante respecto de lo que no incluya en los agravios, y del apelado al recibir un fallo adverso en el primer grado y no ocurrir a la instancia impugnativa a combatir</p>



dicha decisión perniciosa; en cambio, la relación jurídica procesal y sus elementos son cuestiones de orden público, no susceptibles de disposición por las partes, y su acreditamiento resulta indispensable para el ejercicio del poder jurisdiccional en la composición y solución de los conflictos con trascendencia jurídica, por lo que sirven para conferir legitimidad y validez a las decisiones imperativas dictadas por los Jueces. Sin embargo, lo relativo a los presupuestos procesales sí se encuentra vinculado al principio de firmeza de las resoluciones judiciales, de modo que si lo concerniente a uno de ellos es objeto de pronunciamiento específico por el a quo, con motivo de la invocación de una defensa por las partes o del análisis oficioso del Juez, y la decisión no se impugna o se confirma en el recurso directo en que se combata, la resolución emitida queda irremovible, y no se puede tocar o revisar con posterioridad en el alzamiento contra la resolución que ponga fin al juicio o la sentencia de fondo del asunto.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 30/2010. Javier Torres Rincón Gallardo. 11 de febrero de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado.

Expuesto lo anterior, a efecto de entrar en materia, es conveniente señalar que la **existencia de los actos impugnados** constituye un presupuesto procesal del juicio contencioso administrativo, por cuanto que es indudable que el examen de fondo en cuanto a su legalidad necesariamente requiere de la previa determinación de que dichos actos efectivamente existen. Por ello es que en el artículo 56, fracción VII, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, dispone que el juicio contencioso administrativo ante este Tribunal es improcedente cuando de las constancias de autos apareciere claramente demostrado que no existe el acto impugnado.

En el presente caso, es necesario puntualizar que la parte actora señaló dentro del juicio natural como **acto impugnado** el siguiente:

”La falta de contestación por parte de las autoridades demandadas, en los términos de los artículos 17 fracción XIII, y párrafo tercero del artículo 46 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, en relación con el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, respecto a la solicitud de TRAMITE ADMINISTRATIVO EN MATERIA DE DESARROLLO



URBANO con número de Expediente Administrativo CCON 21874 2012 presentado en fecha 30-treinta de enero de 2012-dos mil doce para el predio propiedad de mis poderdantes, con número de expediente catastral [REDACTED].”.

En el caso que nos ocupa el demandante lo que pretende reclamar ante este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en términos del artículo 17 fracción XIII de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, lo es una **negativa ficta**, que para ello, en términos del propio artículo 47, fracción II de la citada legislación, **el demandante deberá adjuntar a su demanda, entre otros requisitos, copia de la instancia no resuelta por la autoridad demandada, cuando se impugne dicha figura (negativa ficta).**

Enseguida se estima pertinente transcribir los numerales antes invocados para su ilustración:

“Artículo 17. El Tribunal de lo Contencioso Administrativo será competente para conocer de los juicios que se promuevan en contra de los actos o resoluciones que se indican a continuación, dictados, ordenados, ejecutados o que se pretenda ejecutar, por autoridades administrativas, fiscales o entidades de la Administración Pública Paraestatal o de los Municipios del Estado de Nuevo León, cuando estas últimas actúen en carácter de autoridad:

(. . .)

XIII.- Los que se promuevan en contra de las resoluciones negativas fictas, configuradas por el silencio de la autoridad para dar respuesta a la instancia de un particular en el plazo que la Ley fije o a falta de término de cuarenta y cinco días;”

“Artículo 47. El demandante deberá adjuntar a su demanda:

(...)

II.- El documento en que conste el acto impugnado, así como el acta de su notificación. Copia de la instancia no resuelta por la autoridad demandada, cuando se impugne la negativa ficta o la omisión de expedir la constancia de reconocimiento de la afirmativa ficta, así como cuando se impugne dicha constancia por no satisfacer la pretensión del particular;

(...)

(el subrayado es de esta Sala Superior).



Entonces si en la especie, respecto de tal acto impugnado el accionante, planteo dentro de sus escritos de demanda inicial y el correspondiente a la ampliación de demanda, que el objeto de la acción o pretensión deducida, respectivamente, como sigue:

“ PRETENSIÓN QUE SE DEDUCE: De lo expuesto en el capítulo de Hechos, del Agravio que hago valer, y con los medios de convicción aquí enumerados se demuestra la ilegalidad cometida por las autoridades demandadas al dejar de contestar dentro del término de 45-cuarenta y cinco días naturales que previene el tercer párrafo del artículo 46 y 17 fracción XIII de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, respecto a la solicitud del trámite iniciado en fecha 30-treinta de enero de 2012-dos mil doce, motivo por el cual debe requerirse a las autoridades demandadas que contesten esta demanda, para que el suscrito en base a lo ordenado por el artículo 46 de la Ley de Justicia Administrativa en comento, esté en posibilidades de AMPLIAR LA DEMANDA.”

“PRETENSIÓN QUE SE DEDUCE: De lo expuesto en el capítulo de hechos, de los agravios que hago valer tanto en el escrito inicial de demanda como en el presente escrito de Ampliación de demanda, y a los aquí enumerados se demuestran las ilegalidades cometidas por las autoridades demandadas, razón por la cual debe ese H. Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado, en los términos del artículo 88 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado, declarar como procedente el presente juicio, y por ende decretar la ilegalidad, y por consecuencia ordenar dejar sin efectos las resolución inserta en el oficio número AMDG/JSECUE/645/2012 y se emita un nuevo acuerdo emitiendo la licencia de construcción..”

Como se ve, la cuestión medular en torno a la cual giró la litis en el presente asunto es el determinar **si se encuentra o no configurada la negativa ficta** atribuida a las autoridades municipales de San Pedro Garza García, Nuevo León.



Sin embargo, del análisis de los presupuestos procesales del juicio de donde deriva el asunto que nos ocupa y de los elementos de la acción intentada por la parte actora, se advierte que no se demuestra la configuración de la negativa ficta que ilegalmente resolvió la Sala A quo, en razón de que la parte actora en estricto apego al invocado artículo 47 fracción II, de la Ley de la materia, **NO allegó la copia de la instancia no resuelta por la autoridad demandada**, que en este caso sería el **escrito petitorio** del propio accionante, documento que es exigible en esa norma legal e indispensable a fin de instaurar el juicio de nulidad en contra del acto impugnado en el caso que nos ocupa (negativa ficta), pues el Pleno del entonces Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, en su criterio aprobado en la Sexta Sesión extraordinaria de fecha 11-once de julio de 2001-dos mil uno, estableció que tratándose de negativa ficta el particular debe demostrar en autos que se presentó ante la autoridad demandada la petición que la autoridad administrativa debió haber respondido, tal como lo prevé el artículo 17, fracción XIII, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado, pues de otra manera, el particular demandante no estaría en aptitud de demostrar la configuración de la negativa ficta, al señalarse en esta misma disposición que la negativa ficta resulta del silencio de la autoridad ante una instancia del particular, pero es claro que para que la autoridad administrativa resulte obligada a responderla, así como en su caso, la propia autoridad jurisdiccional este en aptitud de abordar el fondo de las pretensiones contenidas en ella, debe haberse hecho por escrito, en atención a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 8º; con ello en mente, en el caso concreto, el accionante en su escrito inicial de demanda presentado ante la oficialía de partes del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado en fecha 17-dieciséis de Mayo de 2012-dos mil doce, **expresamente** en el capítulo de “ACTO IMPUGNADO” y “HECHOS” señala en la parte que nos ocupa:

ACTO IMPUGNADO:

”La falta de contestación por parte de las autoridades demandadas, en los términos de los artículos 17 fracción XIII, y párrafo tercero del artículo 46 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, en relación con el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, respecto a la solicitud de TRAMITE ADMINISTRATIVO EN MATERIA DE DESARROLLO



URBANO con número de Expediente Administrativo CCON 21874 2012 presentado en fecha 30-treinta de enero de 2012-dos mil doce para el predio propiedad de mis poderdantes, con número de expediente catastral [REDACTED].”

HECHOS

ÚNICO.- Como lo acredito con el ANEXO 2 consistente en el documento de control de Ingreso con número de expediente Administrativo CCON 21874 2012 entregado por la Secretaría de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el cual dicha autoridad asignó número de Expediente administrativo a la solicitud....”

Transcripción de la cual se puede apreciar claramente que con la documental consistente en la constancia de control de ingreso de trámite ante la Secretaría de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el accionante, a su juicio, funda la acción que intenta al pretender cumplir con lo ordenado en el artículo 47 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa, refiriendo que solicitó ante las demandadas el trámite; **ante ello**, queda claro para esta Sala Superior que en principio no puede decirse que hubo una omisión por parte del promovente, particularmente, en la presentación del documento en que conste el acto impugnado, que en el caso concreto lo sería la copia de la instancia no resuelta por la autoridad demandada en virtud de que el acto impugnado es señalado como una negativa ficta, como lo indica el artículo 47, fracción II de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado, ya que el propio demandante expresamente invoca para su cumplimiento tal dispositivo, manifestando que en atención a él, allega el documento, que como ya se dijo, a su juicio estima el que refiere el precepto legal en cita; tampoco se puede decir que haya oscuridad e irregularidad en la demanda en específico, en la presentación a su juicio, del documento base de la acción intentada (negativa ficta), pues como ha quedado claro el propio demandante así es como lo ofrece y adjunta a su escrito de demanda de nulidad.

De ahí que de ninguna manera, con lo hasta aquí considerado, se estime que se deja en estado de indefensión al demandante, puesto que de la forma en que se



precisó por él, tanto el acto impugnado como la presentación del documento en términos del artículo 47, fracción II de la ley de la materia, en su escrito de demanda, no era procedente el requerimiento previsto en los artículos 45, último párrafo, en relación con el 47, fracción II, último párrafo, y 48 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, por las razones antes expuestas, consistentes en que no existe omisión, ni oscuridad en la demanda, supuestos necesarios para que sea procedente el requerimiento previsto en la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, ya que si en el presente caso el actor acompañó a la demanda el documento que a su juicio funda la acción que intenta, **no esta entre las facultades de los Magistrados de este Tribunal el de perfeccionar las pruebas que el actor ofrezca para demostrar su acción, ya que de lo contrario se llegaría al extremo de suplir, en este caso, al actor de probar su acción, pues ello contravendría indudablemente los principios de equilibrio procesal e igualdad de partes, que deben observarse en todo litigio, ya que no debe perderse de vista que el juicio contencioso administrativo prevalece el principio de estricto derecho, lo anterior tal y como se ha sostenido en la jurisprudencia de la Segunda Sala, aplicable al caso concreto por analogía, y que es obligatoria en términos del artículo 198 de la Ley de Amparo, que tiene por rubro: “MAGISTRADOS INSTRUCTORES DEL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA. NO ESTÁN OBLIGADOS A ALLEGARSE PRUEBAS NO OFRECIDAS POR LAS PARTES NI A ORDENAR EL PERFECCIONAMIENTO DE LAS DEFICIENTEMENTE APORTADAS EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, CON LAS QUE EVENTUALMENTE AQUÉL PUDIERA ACREDITAR LA ACCIÓN O EXCEPCIÓN DEDUCIDAS.”**

Por lo que si el documento allegado por la parte accionante para justificar la acción, resulta insuficiente para demostrar la procedencia, porque no guarda la formalidad requerida, en este caso, en términos de lo previsto en el artículo 47 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, serían cuestiones que tendrían que dirimirse en sentencia y determinar si trasciende a la procedencia de la acción intentada; lo que definitivamente acontece en la especie, pues **como ha quedado** demostrado, no cabe interpretación al multireferido artículo 47 fracción II de la Ley de Justicia



Administrativa para el Estado de Nuevo León, el cual es a todas luces claro, al establecer que el actor debe adjuntar a la demanda, la copia de la instancia no resuelta por la autoridad demandada cuando se impune la negativa ficta, ello no puede ser otra cosa, en el presente caso, que la propia **copia de la solicitud** del ahora accionante ante la autoridad demandada a través de la cual se peticiona el trámite, **debidamente sellada con la fecha de recepción**, porque precisamente a este escrito es al que debe recaer la resolución correspondiente dentro del término de ley, y no la constancia de control de ingreso de trámite ante la Secretaría de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pues el requisito que prevé el numeral en cita, **no es que se acredite en qué fecha se solicitó el trámite**, sino que al pretender impugnar una negativa ficta se debe de allegar el documento que constituya propiamente la instancia no resuelta, es decir, la solicitud del accionante, lo cual no se acredita que lo haya comprobado ante la Sala de Instrucción, tal y como se desprende así de cada una de las constancias que se adjuntaron a la demanda inicial como a los escritos de contestación, y los de ampliación a la demanda y contestación a la ampliación, que integran el juicio natural; **por lo tanto**, no existe tal acto impugnado (negativa ficta) y en consecuencia se deriva un impedimento técnico-procesal que imposibilita pronunciarse sobre el fondo el asunto, esto es, respecto de la validez o nulidad de los actos impugnados y la condena respectiva, o lo que es lo mismo, si se encuentra o no justificada legalmente la falta de respuesta a la solicitud que se dice fue presentada ante la autoridad municipal.

Por consecuencia, ante el incumplimiento de la carga procesal de la actora de alegar y probar los elementos necesarios para la configuración o existencia de la negativa ficta impugnada, lo que se imponía era **REVOCAR** la sentencia recurrida y declarar de oficio la improcedencia de la acción y decretar el sobreseimiento del juicio de origen, de conformidad con lo previsto en los artículos 56, fracciones VII y 57, fracciones II y VI, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, en relación con las cargas procesales de índole material previstas en los artículos 47, fracción II de la propia Ley, determinación la anterior, la cual no varía, aún y cuando se comparta los argumentos de fondo expresados en el proyecto



pues implícitamente resuelven la resolución expresa allegada en la contestación de la demanda.

Hasta aquí voto particular del Magistrado JOSÉ MANUEL GUAJARDO CANALES, ante la fe de la C. Secretario de Estudio y Cuenta adscrita a la Sala Superior que autoriza.- DOY FE.-

**LIC. JOSÉ MANUEL GUAJARDO CANALES
MAGISTRADO**

**EXPEDIENTE No. 470/2012.- CONSTE.-
Recursos de Revisión**

RMC/CCG/JMGC/SEVS/MMM