

GUADALAJARA, JALISCO, 28 VEINTIOCHO DE
NOVIEMBRE DE 2008 DOS MIL OCHO.

VISTOS, para resolver en sentencia definitiva, los autos del Juicio en Materia Administrativa número II-283/2005 promovido por "VALLARTA INTERNACIONAL," SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "HOTELES COSTA ALEGRE" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "HOTEL MARENA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, OPERADORA DE LOS HOTELES DENOMINADOS "HOTEL BUENAVENTURA" y HOTEL PREMIERE BUENAVENTURA", "OPERADORA DE HOTELES BUENAVENTURA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUIEN ES OPERADORA DEL HOTEL DENOMINADO "HOTEL HACIENDA BUENAVENTURA", "OPERADORA PALMAR VALLARTA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, contra del H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA y DIRECCION DE PLANEACION URBANA, DEL MISMO MUNICIPIO, y

R E S U L T A N D O:

I.- Por escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Tribunal de lo Administrativo, el día 6 seis de diciembre del año 2005 dos mil cinco, las personas jurídicas denominadas citadas con anterioridad "VALLARTA INTERNACIONAL" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "HOTELES COSTA ALEGRE" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "HOTEL MARENA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, OPERADORA DE LOS HOTELES DENOMINADOS "HOTEL BUENAVENTURA" y HOTEL PREMIERE BUENAVENTURA", "OPERADORA DE HOTELES BUENAVENTURA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUIEN ES OPERADORA DEL HOTEL DENOMINADO "HOTEL HACIENDA BUENAVENTURA", "OPERADORA PALMAR VALLARTA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, interpusieron juicio en materia administrativa, en contra de las citadas autoridades, por los motivos y consideraciones que legales que se desprenden del mismo. Se nombró como Representante Común al C. ANTONIO SAMANO MEJORADA,

2.- Por auto de fecha 27 veintisiete de octubre de 2006 dos mil seis, previo el cumplimiento de requerimiento que le fue formulado a la parte actora, en auto del 10 diez de octubre anterior, se admitió la demanda de referencia, teniéndose como autoridades demandadas a los ya citados H.

AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO, EN PLENO, Y A LA DIRECCION DE PLANEACION URBANA DEL MISMO AYUNTAMIENTO, y como actos o resoluciones administrativas impugnadas las siguientes:

"a).- La declaración judicial que realice ese H. Tribunal, de que se ha configurado, la negativa ficta, por la falta de respuesta de parte de las autoridades demandadas, dentro del término de treinta días, que señala el artículo 170° de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco (Ley del acto), así como dentro de los quince días siguientes que señala el artículo 25° de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios.

Lo anterior, al producirse el silencio administrativo u omisión de dar respuesta a la petición de intervención y aplicación de medidas de seguridad formulada por nuestras representadas, tanto al escrito presentado ante el Ayuntamiento de Puerto Vallarta, el día 22 de abril de 2005, como a la solicitud de manifestación expresa, presentada ante el C. Presidente Municipal de Puerto Vallarta el 29 de julio de 2005, en su carácter de superior jerárquico del Director de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, señalando a éste Tribunal que dicho Servidor Público, debió dar respuesta a la solicitud de intervención del Ayuntamiento conforme a las disposiciones de los artículos 169° y 170° de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

En los referidos escritos se solicitó la suspensión del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento número 0551/2005, de fecha 27 de enero de 2005, en el cual autoriza el cambio de uso del suelo del predio ubicado en el Boulevard Francisco Medina Ascencio sin número que colinda con la zona federal del Río Piñal, el Hotel H Krystal y la zona federal de la Playa de Bahía de Banderas; así como los trabajos y autorizaciones de dictámenes y licencias que dicho Ayuntamiento otorgo en base a dicho cambio de uso del suelo, que paso de ser, Turístico Densidad Media (T3) a Habitacional plurifamiliar densidad baja vertical (H2-V) y Mixto Central Intensidad Baja (MC-2), otorgado a favor de la empresa Desarrollo Península S. A. de C. V.

En virtud de la negativa ficta que este H. Tribunal declaró configurada y en atención al espíritu que disponen los artículos 169° y 170° de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y la jurisprudencia sostenida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la nación bajo rubro "ASENTAMIENTOS HUMANOS. EL INTERES JURIDICO PARA PROMOVER EL

AMPARO, DE LOS RESIDENTES DE UNA AREA AFECTADA EN RELACION CON LOS SUPUESTOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 47, COINCIDENTE CON EL ACTUAL 57 DE LA LEY RELATIVA, SOLO SE ACREDITA CUANDO SE DEMUESTRA QUE PREVIAMENTE SE ACUDIO ANTE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA COMPETENTE", consideramos que nos encontramos legitimados para demandar, motivo por el cual nos presentarnos ante ese H. Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco a solicitar la admisión de la presente demanda.

a). 1.- De igual forma se demanda la negativa de las autoridades señaladas como demandadas, a proporcionar a nuestras representadas las copias certificadas solicitadas al tenor de los artículos 2º, 11º y en los términos del 17º de la Ley de Transparencia e Información Pública del Estado de Jalisco, por lo que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 18º de la citada Ley, acudimos ante ese H. Tribunal para que declare que se ha configurado la negativa ficta de nuestra solicitud sobre la expedición los documentos marcados con los números 1, 2, 3 y 6,

1.- Dictamen expedido por el Director de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, sobre el predio ubicado en el Boulevard Francisco Medina Ascencio sin número que colinda con la zona federal del Río Pitillal, el Hotel H Krystal y la zona federal de la Playa de Bahía de Banderas; promovido por el C. Alejandro Báez Meza, en el cual se declara procedente el cambio de uso del suelo.

2.- Acuerdo de la Comisión de Plantación Socioeconómica y Urbana de fecha 06 de enero de 2005, respecto al predio ubicado en el Boulevard Francisco Medina Ascencio sin número que colinda con la zona federal del Río Pitillal, el Hotel H Krystal y la zona federal de la Playa de Bahía de Banderas, en Puerto Vallarta, Jalisco; en la cual proponen como punto de acuerdo la aprobación del cambio de uso del suelo solicitada por el C. Alejandro Báez Meza.

3.- La certificación del acuerdo del Ayuntamiento de la sesión de fecha 27 de enero de 2005, sobre el cambio de uso del suelo, respecto al predio ubicado en el Boulevard Francisco Medina Ascencio sin número que colinda con la zona federal del Río Pitillal, el Hotel H Krystal y la zona federal de la Playa de Bahía de Banderas, en Puerto Vallarta, Jalisco; promovido por el C. Alejandro Báez Meza.

6.- Dictamen de trazo usos y destinos específicos número de expediente 719/05 de fecha 14 de abril de 2005, a favor del C. Alejandro Báez Meza en su carácter de representante de la persona jurídica Desarrollo Península S. A. de C. V. del predio ubicado en el Boulevard Francisco Medina Ascencio sin número que colinda con la zona federal del Río Pitillal, el Hotel H Krystal y la zona federal de la Playa de Bahía de Banderas, en Puerto Vallarta, Jalisco.

Las anteriores copias certificadas fueron solicitadas al tenor de las disposiciones de los artículos 2°, 3°, 5°, 11°, 12° y 15° de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco, tanto en el escrito presentado ante el Ayuntamiento los días 22 de abril de 2005, como en la solicitud de manifestación expresa, presentada ante dicho Ayuntamiento el 29 de julio de 2005, al C. Presidente Municipal de Puerto Vallarta, superior jerárquico del Director de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Servidor Público, que debió haber acordado el otorgar las citadas copias certificadas expedidas a nuestra costa, así como las solicitudes presentadas ante el H. Ayuntamiento dirigidas a la Dirección de Planeación Urbana con fechas 24 de junio y 26 de agosto de 2005.

b).- Por la nulidad de la negativa ficta, que establece el artículo 28° de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios. Se entiende que se resuelve lo solicitado por los suscritos en escritos de fechas 22 de abril y 29 de julio de 2005, (ya que comparecimos exigiendo la intervención del Ayuntamiento de Puerto Vallarta al tenor de los artículos 169° y 170° de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, para que llevara a cabo la suspensión de obras y autorizaciones), en sentido contrario a muestras pretensiones, conforme a las disposiciones de los artículos 23° y 26° de la citada Ley, siendo la omisión del actuar de autoridad y las consecuencias de su negativa, lo que sea declarado nulo, motivo por el cual nos presentamos a demandar dicha nulidad, en virtud que resuelve en el sentido de:

I.- No se decreta la medida de seguridad con:

I.1.- la suspensión del Acuerdo 0551/2005 del Ayuntamiento en Pleno de fecha 27 de enero de 2005.

I.2.- la suspensión de obras del predio ubicado en el Boulevard Francisco Medina Ascencio sin número que colinda con la zona federal del Río Pitillal, el Hotel H Krystal y la zona federal de la



Playa de Bahía de Banderas; promovido por Desarrollo Península S. A. de C. V.

I.3.- Por lo tanto el Ayuntamiento de Puerto Vallarta autoriza se continúe construyendo en el predio promovido por los hoy tercer interesados (Desarrollo Península S. A. de C. V.), con base a las autorizaciones que fueron reclamadas a la autoridad como emitidas ilegalmente.

II.- No se suspenden los trámites administrativos y continúa el otorgamiento de autorizaciones, como: dictámenes de trazo usos y destinos, licencias de urbanización y edificación, etc.

III.- No se expiden las copias certificadas solicitadas. Negándose el derecho al acceso a la información pública.

IV.- Continúan los efectos del cambio de usos del suelo realizado por el Ayuntamiento, mediante el Acuerdo 0551/2005, en el predio promovido por la empresa Desarrollo Península S. A. de C. V., que contravienen las leyes, planes y programas de desarrollo urbano, modificado ilegalmente el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta.

Es pues, que toda vez que de lo anterior se deriva que las autoridades demandadas de forma tácita no expresa, resolvieron de forma negativa la solicitud de aplicación de medidas de seguridad elevadas ante ellas, conforme lo disponen los artículos 169 y 170 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, circunstancia que jurídicamente será declarada por este H. Tribunal (configuración de negativa ficta), es que conforme al criterio sostenido por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en Jurisprudencia 5/1997 visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, 9ª época tomo V, enero de 1997, página 6, ha nacido la legitimación de los suscritos a acudir ante ese H. Tribunal a demandar en los términos del artículo 32 de la Ley de Justicia Administrativa, aunado, a las cuestiones ya expuestas, la nulidad de las autorizaciones siguientes:

IV.1.- El Acuerdo No 0551/2005 aprobado en cesión de fecha 27 de enero de 2005, del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta en Pleno mediante el cual por mayoría de votos aprueban como punto de acuerdo la autorización del cambio de uso del suelo, bajo el procedimiento previsto por los artículos 112, 117, 118, 119, 120 y 121 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, solicitado por el C. Alejandro Báez Meza en representación de "Desarrollo Península S.A. de C. V.",

respecto del predio ubicado en el Boulevard Francisco Medina Ascencio sin número, que limita al norte con propiedad del Hotel H Krystal y al sur la zona federal del Río Pitillal y al poniente con la zona federal de la Playa de la Bahía de Banderas, en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, cambiando dicho uso de Turístico intensidad media (T3) contemplado en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta a Habitacional densidad baja vertical (H2-V) y Mixto Central Intensidad Baja (MC-2).

IV.2.- Como consecuencia del punto IV.1, La nulidad del Dictamen de trazo usos y destinos número 067/00/RU-CP5/USO-05/114 número de expediente 719/05 de fecha 14 de abril de 2005, del predio ubicado en Boulevard Francisco Medina Ascencio sin número, que limita al norte con propiedad del Hotel H Krystal y al sur la zona federal del Río Pitillal y al poniente con la zona federal de la Playa de la Bahía de Banderas, en la ciudad de Puerto Vallarta, emitido por la Dirección de Planeación Urbana del Municipio de Puerto Vallarta, en el cual se informa a la persona jurídica "Desarrollo Península S. A. de C. V." que el uso del suelo es Habitacional Plurifamiliar Densidad Baja y Mixto Central Densidad Baja.

IV.3.- Licencia de Urbanización y Edificación o solo de Edificación, expedida por la Dirección de Planeación Urbana del Municipio de Puerto Vallarta, para realizar acciones materiales en el predio ubicado en el Boulevard Francisco Medina Ascencio sin número, que limita al norte con propiedad del Hotel H Krystal y al sur la zona federal del Río Pitillal y al poniente con la zona federal de la Playa de la Bahía de Banderas, en la ciudad de Puerto Vallarta, a favor de la persona jurídica denominada "Desarrollo Península S. A. de C. V."

IV.4.- Las demás autorizaciones que se hayan otorgado, como consecuencia de los anteriores actos, en atención a lo que dispone el artículo 76° de la Ley de Justicia Administrativa, y en su caso, las que se hagan del conocimiento de los suscritos a través de la contestación de la demanda, mismas de las cuales nos reservamos el derecho de formular agravios en la ampliación de la demanda, con fundamento en el artículo 38° de la Ley antes citada.

IV.5.- La negativa de las copias certificadas solicitadas, descritas en el punto a)1., del número respecto de los documentos señalados bajo los arábigos 1, 2, 3 y 6. de la resolución negativa ficta que se impugna."



Se admitieron las pruebas ofrecidas que se encontraron ajustadas a derecho, y se ordenó correr traslado a las Autoridades y Tercero Interesado "DESARROLLO PENINSULA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con las copias simples de la demanda inicial y documentos anexos, apercibidas las partes que de no producir contestación en un término de diez días se tendrían por ciertos los hechos que no sean contestados, salvo que, por las pruebas rendidas o por hechos notorios resulten desvirtuados. Se señaló hora y fecha para el desahogo de las pruebas Inspección Judicial y Pericial. Se negó la Suspensión de los actos materia de reclamo.

3.- Con fecha 29 veintinueve de noviembre de 2006 dos mil seis, la parte actora interpuso Recurso de Reclamación, a virtud de la negativa de la suspensión, otorgándose a las demandadas y Tercero Interesado, un término de 5 días para que expresaran lo que en su derecho conviniera respecto de dicho medio de defensa, lo que no cumplimentaron las autoridades, según auto de fecha 15 quince de mayo de 2007 dos mil siete; y el Tercero Interesado se manifestó, de lo que se dio cuenta en proveído del 12 doce de junio de 2007 siguiente. Medio de defensa que no suspende el trámite del presente procedimiento dada su naturaleza.

4.- Por escritos de fecha 26 veintiséis de marzo de 2007 dos mil siete, las autoridades CC. Síndico del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta y Director de Planeación Urbana del mismo Municipio y Tercero Interesado "Residencial Península" Sociedad Anónima de Capital Variable, respectivamente, produjeron contestación a la demanda inicial entablada en su contra; escritos que se admitieron en autos de fecha 15 quince mayo, y 12 doce de junio de 2007 dos mil siete, respectivamente, último proveído donde se tuvo como Tercero Interesado a la persona moral denominada "DESARROLLO COMERCIAL LEÓN" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien produjo contestación a la demanda interpuesta por la parte actora.

5.- La parte actora presentó ampliación de demanda, mediante escrito que allegó a la Oficialía de Partes de este Tribunal el 18 dieciocho de junio de 2007 dos mil siete, la que fue proveída el 5 cinco de julio de 2007 dos mil siete; de igual forma, se admitió el escrito de la Tercero antes mencionada.

6.- Las autoridades demandadas presentaron escrito de contestación a la ampliación de demanda, el día 17 diecisiete de agosto de 2007 dos mil siete, respectivamente; lo que realizó de igual forma los Terceros "DESARROLLO COMERCIAL LEÓN" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y "RESIDENCIAL PENINSULA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, los que fueron acordados en auto del 21 veintiuno de agosto de 2007 dos mil siete.

7.- Mediante Acta de fecha 25 veinticinco de septiembre de 2007 dos mil siete, tuvo verificativo el desahogo de la prueba pericial ofertada por la parte actora; y por lo que ve a la Prueba Pericial ofertada por el Tercero Interesado "Residencial Península", Sociedad Anónima de Capital Variable, la misma tuvo verificativo el 16 dieciséis de octubre de 2007 dos mil siete.

8.- En auto del 1 uno de febrero de 2008 dos mil ocho, se cito a las partes para que dentro del término de 5 cinco días presentaran sus alegatos, lo que cumplimentó únicamente la parte actora, según auto del 29 de febrero, motivo por el cual se traen los autos a la vista del Magistrado Presidente de la Segunda Sala de este Tribunal, a efecto de que se pronuncie la sentencia definitiva correspondiente.

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

I.- Este Tribunal es competente para conocer y resolver la presente controversia con base en lo dispuesto por el artículo 65 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 57, 58, 59, 66, 67 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como los artículos 1, 2, 3, 4, 29, 30, 72, 73, 74, 75 y 76 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.

II.- El acto administrativo materia de reclamo, se encuentra debidamente acreditado a fojas 10 a 17 del sumario en que se actúa, al que se le concede valor probatorio pleno en términos de lo estipulado por los artículos 399 y 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de aplicación supletoria, conforme al precepto 58 de la Ley Adjetiva de la Materia.

III.- Previo al estudio del fondo del asunto que se plantea, procede examinar las causales de improcedencia que hacen valer tanto la autoridad como el la parte tercera interesada, así como las que se adviertan por esta Sala, por ser esta una cuestión de orden público y de estudio preferente en el Juicio Administrativo, con apoyo en lo dispuesto por el último párrafo del artículo 30 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco y, la tesis de jurisprudencia número 814, consultable en la página 553, tomo VI, del Apéndice del Semanario Judicial de la Federación 1917 a 1995, que dice: "*IMPROCEDENCIA, CAUSALES DE. EN EL JUICIO DE AMPARO. Las causales de improcedencia del juicio, por ser de orden público deben estudiarse previamente, lo aleguen o no las partes, cualquiera que sea la instancia*".

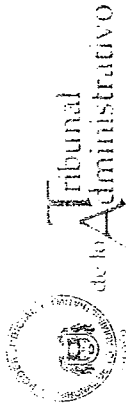
a).- Refieren las autoridades demandadas SINDICO MUNICIPAL, en representación del H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO

VALLARTA, JALISCO, y DIRECTOR DE PLANEACIÓN URBANA DEL MISMO AYUNTAMIENTO, que en el caso se actualizan las causales de improcedencia previstas en las fracciones I, II y IV, del artículo 29 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco; al estimar que a la parte actora los actos materia de reclamo no le afectan en sus intereses jurídicos, tomando en consideración que presentaron su inconformidad en los términos del artículo 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los artículos 169 y 170 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, pues a la luz de la contradicción de tesis 29/94 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es necesaria la condición de que el habitante "se considere afectado", empero, el hecho de acudir ante la autoridad administrativa no es condición suficiente para tener por acreditado su interés jurídico, lo que implica que la parte actora debe probar su interés jurídico en sus dos elementos: la previa existencia de un derecho positivo y actual (que no haya precluido); y el perjuicio que le genera la resolución o el acto que se impugna; lo que deriva en que el actor consintió de manera expresa las actuaciones de la autoridad que dice causan perjuicio; improcedencia con la que coinciden los Terceros Interesados, misma que se estudia y se resuelve en los siguientes términos.

b).- Por lo que ve a la falta de interés jurídico, que para tal efecto se contempla en la fracción I del artículo 29 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, esta Sala estima que la parte actora si lo acredita, a la luz de los artículos 169 y 170 de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con la Contradicción de Tesis 29/94, sustentada por el Tribunal en Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en Sesión Privada celebrada el 13 trece de enero de 1997 mil novecientos noventa y siete, aprobándose así la Jurisprudencia 5/1997, que se encuentra visible en la página 6, Novena Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, V, Enero de 1997, donde determinó:

"ASENTAMIENTOS HUMANOS. EL INTERES JURIDICO PARA PROMOVER EL AMPARO, DE LOS RESIDENTES DE UN AREA AFECTADA EN RELACION CON LOS SUPUESTOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 47, COINCIDENTE CON EL ACTUAL 57 DE LA LEY RELATIVA, SOLO SE ACREDITA CUANDO SE DEMUESTRA QUE PREVIAMENTE SE ACUDIO ANTE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA COMPETENTE.

El artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos otorga un derecho de preservación del entorno residencial a los vecinos del área habitacional afectada por obras que originaron deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, pero impone la obligación de deducirlo, primeramente, ante la autoridad administrativa competente. Esta prevención no es potestativa, puesto que en ninguna parte del precepto en comento se establece un derecho de opción, es decir,



-- 10 --

que el deber de acudir ante la autoridad administrativa quede a discreción del gobernado. Por tanto, tomando en consideración que una conducta jurídicamente regulada no puede hallarse al mismo tiempo prohibida y permitida, es obligado concluir que el interés jurídico sólo se afecta a condición de que el derecho sustancial se ejercite primeramente ante la autoridad administrativa competente, pues mientras ello no suceda no hay un acto de autoridad que afecte el derecho subjetivo del gobernado que reside en el área afectada.

Contradicción de tesis 29/94. Entre las sustentadas por las anteriores Tercera y Cuarta Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 26 de noviembre de 1996. Unanimidad de diez votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Francisco J. Sandoval López.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el trece de enero en curso, aprobó, con el número 5/1997, la tesis Jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a trece de enero de mil novecientos noventa y siete."

De lo antes resaltado por esta Sala, se advierte que, para que el particular goce del interés jurídico necesario para apersonarse al presente juicio, no le resultaba necesario agotar el procedimiento que para tal efecto se precisa en los artículos 169 y 170 de la Ley de Desarrollo Urbano, pues a la luz de la Jurisprudencia citada, ello solo procede cuando se pretenda **preservar el entorno de la zona residencial o área habitacional que se considere se afecta**, lo que en el caso que no acontece, pues queda claro, que los habitantes que presentan el juicio administrativo vienen de una zona que, previo a los actos reclamados, resultaba de uso de suelo **turístico hotelero**, como se desprende del Dictamen emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana, de fecha 6 seis de enero de 2005 dos mil cinco, visible a fojas 1322, del Tomo II del presente Juicio, aprobado en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento celebrada el 27 veintisiete de enero de 2005 dos mil cinco, según Acta agregada a fojas 1317 del mismo Tomo, los que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 399 y 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, aplicado en forma supletoria, conforme al precepto 58 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

Lo anterior, encuentra sustento además en la Sentencia de Amparo A.D. 401/2007 pronunciada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia administrativa del Tercer Circuito, que se sustenta a su vez de los Juicios de Amparo Directo 3/2003 y 21/2003, resueltos en las Sesiones de 24 veinticuatro de enero y 28 veintiocho de marzo de 2003 dos mil tres, que se tuvieron a la vista, donde se determinó en su página 64 que los artículos 169 y 170 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, prevén un derecho conocido como denuncia ciudadana o vecinal, a favor,



precisamente, de los propietarios o habitantes de un área residencial afectada, a saber:

"...Cierto, los artículos 169 y 170 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco -base legal del criterio emitido por este Tribunal Colegiado, que a su vez sirvió de sustento para emitir la sentencia reclamada-, prevé las siguientes hipótesis:

a).- El artículo 169 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco establece que cuando se lleven a cabo construcciones y cambios de uso de suelo en los que resulten afectados:

*Los habitantes del área residencial.

Estos tendrán el derecho de solicitar ante la autoridad competente su suspensión, demolición modificación.

b).- El citado numeral otorga un derecho de preservación del entorno residencial a:

* Los vecinos del área habitacional afectada por obras que originen un deterioro en la calidad de vida de:

* Los asentamientos humanos.

c).- Los propietarios o habitantes inconformes, al acudir previamente ante la autoridad competente (el Ayuntamiento), podría obtener resolución en la que se determine si la construcción o licencia concedida continuará o cesará o se revoque la licencia u ordene la demolición de la construcción que afecte el entorno residencial.

Esto es, los citados numerales prevén un derecho conocido como denuncia ciudadana o vecinal, a favor, precisamente, de los propietarios o habitantes de un área residencial afectados por alguna construcción derivada del otorgamiento de licencias o cambios de uso de suelo que transgredan el entorno habitacional de los residentes de dicha área poblacional...."

c).- De donde resulta impropio sujeción a la parte actora a acudir previamente ante el Ayuntamiento para agotar el procedimiento administrativo a que aluden los citados artículos 169 y 170 de la Ley de Desarrollo Urbano, lo que nos lleva al análisis de los actos materia de reclamo; no sin antes atender lo relativo al consentimiento tácito que hacen valer las autoridades y la parte Tercera, al tenor de la fracción IV del artículo 29 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, impropiedad que se estima inoperante, tomando en consideración que la Ley de Justicia Administrativa en su artículo 9, determina: "Cuando las leyes o

reglamentos de las distintas dependencias administrativas estatales, municipales, y de sus organismos descentralizados, establezcan algún recurso o medio de defensa, será optativo para el particular agotarlo o intentar desde luego el juicio administrativo.”; de donde queda claro, que la parte actora gozaba del derecho de elegir entre agotar el recurso de revisión previsto por el artículo 415 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, o intentar juicio administrativo, última opción que eligió la justiciable. Por último, dada la naturaleza de los actos materia de reclamo, provenientes de la autoridad municipal, es como este Tribunal se encuentra competente para resolver la litis ante él planteada, a la luz del artículo 67, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y I uno de la mencionada Ley de Justicia Administrativa; de ahí, que la causal de improcedencia que se hace valer conforme a la fracción II del mencionado artículo 29 de la Ley Adjetiva, resulta inoperante.

IV.- Tomando en consideración que no se actualizó la improcedencia del juicio que hacen valer las autoridades demandadas y la parte Tercera Interesada, procede analizar los conceptos de impugnación esgrimidos por las partes, los cuales no se transcriben, atento a lo dispuesto en la Jurisprudencia VI.2°./129, visible a fojas 599, Tomo VII, Abril de 1998, Novena Epoca, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que reza: **“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS. El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.”**

V.- Con fundamento en lo dispuesto por la fracción I del artículo 73 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, procede fijar de manera clara y precisa los puntos controvertidos, así como el examen y valoración de las pruebas que se hayan rendido, todo ello sujeto a las resoluciones o actos administrativos impugnados contenidos en auto de radicación del 27 veintisiete de octubre de 2006 dos mil seis, el que no fue impugnado por ninguna de las partes, adquiriendo firmeza jurídica, examinándose en forma primaria aquéllos que puedan llevar a declarar la nulidad del acto o de la resolución impugnada, tal y como ordena el artículo 72 del citado Ordenamiento Legal.

Refiere la parte actora queel Dictamen emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, de fecha 6 seis de enero de 2005 dos mil cinco, se encuentra indebidamente fundado y motivado, ya que la autoridad en base a hechos que aprecio de forma equivocada aplica de forma errónea el

artículo 117 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco..., al no motivar en forma concreta que determinación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, presenta deficiencias, sin exponer los motivos de su determinación, esto es, no especifica ni demuestra con elementos óptimos, las situaciones de tiempo, modo y lugar que lo llevan a determinar procedente el cambio de uso de suelo; lo que las autoridades demandadas estimaron inoperante al considerar en la foja 1094 del Tomo II, que ...el Acuerdo impugnado si se encuentra debidamente fundado y motivo, toda vez que del mismo se constatan los fundamentos legales al amparo de los cuales fue emitido, además de haberse expresado los motivos, circunstancias y razones particulares que llevaron a la autoridad a autorizar el cambio de uso de suelo que le fue solicitado....; cuestiones que por su parte el **Tercero Interesado**, estimó a fojas 10170 del expediente (Tomo II), que resulta necesario que el Dictamen aprobado se atienda en forma conjunta con los documentos que le soportan, para salvaguardar la seguridad jurídica de los terceros derechos.

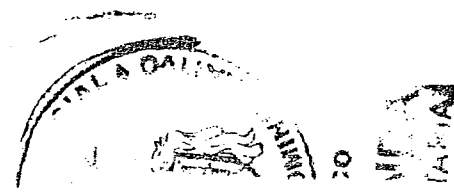
Visto lo argumentado por las partes, respecto al acto administrativo impugnado relativo al Dictamen emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, de fecha 6 seis de enero de 2005 dos mil cinco, aprobado en Sesión de Ayuntamiento celebrada el 27 veintisiete de enero del mismo año, suscrito únicamente por su Presidente Ingeniero Víctor Hugo Fernández Flores, así como por los Comisionados Doctor José Francisco Sánchez Peña, y Licenciado Cesar Ignacio Abarca Gutiérrez; esta Sala estima, para una mejor impartición de justicia, traer a colación el mismo, a efecto de identificar su contenido, el cual se encuentra visible a fojas 1322 del Tomo II del Expediente en que se actúa:

“DEPENDENCIA Sala de Regidores
NUM. DE OFICIO /2005
EXPEDIENTE Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana
ASUNTO Punto de acuerdo, aprobación al cambio de uso de suelo.

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 54, 57, en relación con los artículos 89, 128 y 129 del Reglamento de Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta y artículo 27 de la Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estrado de Jalisco, se pone a su consideración lo siguiente:

ANTECEDENTES

Que la empresa denominada desarrollo Península Sociedad Anónima de Capital Variable, tiene contrato de promesa de compraventa que celebran por una parte el señor Francisco Javier Ortiz Cobián, quien es actualmente el PROMINENTE VENDEDOR y por otra la empresa desarrollo Península Sociedad Anónima de Capital Variable representado por el señor Alejandro Báez Meza apoderado legal de la misma, quien es el PROMINENTE COMPRADOR de un inmueble localizado en la Avenida Francisco Medina Ascencio s/n con una superficie total de 56,800.00 m2 (cincuenta y seis mil ochocientos metros cuadrados), que limita al norte con la propiedad del hotel H. Kristal, al sur con la zona federal del Río Pitillal y al oriente con la Avenida francisco Medina Ascencio y al poniente con zona federal de Playa de Bahía de Banderas, en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Propiedad del primero y que adquirió siendo soltero de Elena Razo Maciel, viuda de Trawitz mediante compraventa celebrada el día 22 de agosto de 1984 (mil novecientos ochenta y cuatro), otorgada en escritura pública no. 41,907 ante el licenciado y Notario Público no. 17 de la ciudad de Guadalajara, Mario Camarena Rosas y que fue inscrita el 18 de septiembre de 1984 (mil novecientos ochenta y cuatro), mediante número de orden 11,363 bajo el documento no. 33 folios del 427 al 439, libro 67 sección primera de la oficina no. 12, del registro publico de la propiedad de Puerto Vallarta, Jalisco; y que se encontraba conformado por cuatro predios hoy un solo paño, cuyas medidas linderos y rectificaciones específicas se encuentran debidamente identificadas en los antecedentes I, II, III, IV, y V de la citada escritura.



2. Actualmente dicho inmueble se encuentra sin construir (lote baldío), y que dicho dictamen de trazos, usos y destinos específicos asunto 67/00/RU-CP5/E-04/287 con número de expediente 2600/04 expedido en fecha 18 de noviembre del 2004, el cual menciona que según el Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, el predio se localiza en un área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP5) y un uso de suelo turístico hotelero de densidad media (TH3-6). Esta clasificación surge desde el primer plan general urbano del centro de población elaborado en 1994 y ratificado en sesión de cabildo el 13 de mayo de 1997.
3. Se llevo a cabo una inspección física del polígono por parte de esta comisión, en la que se tomaron las medidas respectivas y se dio por cumplido con los documentos requeridos.

4. A partir de los antecedentes que se indican, a efecto de dictaminar la solicitud de precisar en el Plan de Desarrollo Urbano de Puerta Vallarta, la clasificación y utilización del predio, se formulan los siguientes:

CONSIDERANDOS:

1. Corresponde a esta Comisión la Supervisión de los Planes Generales Especiales y la ejecución de obras públicas que emprenda el H. Ayuntamiento, así como la coordinación con lo correspondiente a la ejecución de Planes Municipales de Desarrollo Urbano, conforme las fracciones I Y IV del artículo 89 del Reglamento Orgánico del Gobierno y Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta.
2. Corresponde al ayuntamiento formular, aprobar asegurar su congruencia, revisar y modificar los Planes de desarrollo Urbano de Centro de Población, los programas de ordenamiento ecológico, local así como fijar o modificar los límites de Centro de Población, como se dispone en el art. 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el art. 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, las fracciones I, II y III del art. 09 y art. 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos, las fracciones I, III, V, VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y el art. 10 fracciones XVIII, XIX Y XX, 11 fracciones X y XVII, 57 y 66 del reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.
3. La elaboración, administración, control y revisión de los Planes o programas Municipales de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico local, deben tender a garantizar la congruencia de la clasificación de determinaciones de los programas o planes, con los elementos y condiciones actuales de las áreas, zonas, predios o fincas, como se dispone en los artículos 112, 117, 120 de la Ley de Desarrollo Urbano.
4. El procedimiento administrativo para modificar los usos de suelo de los planes de desarrollo Urbano del centro de Población, como lo es el plan de desarrollo urbano de Puerto Vallarta, está previsto en los artículos 117, 118, 119, 120 y 121 de la Ley de desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
5. Que una vez que halla sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad la publicación de este cambio de uso de suelo, se encontrará en condiciones de solicitar nuevamente él

Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos, ante la Dirección de Planeación Urbana mismo en el que se indicarán los lineamientos a seguir para el uso pretendido de la solicitud, Trazos, Usos y Destinos Específicos.

6. Dentro de las consideraciones más importantes se encuentran principalmente las características físicas del predio, pues se encuentra sin modificación del uso de suelo y debido a que no varía en lo más mínimo con respecto a las características del resto del predio e inclusive de las zonas que concluyen los siguiente:

PUNTOS DE ACUERDO:

PRIMERO: Se autoriza el cambio de uso de suelo, como habitacional plurifamiliar vertical de densidad baja (H2-v) y mixto central de intensidad baja (MC-2) para el frente hacia Avenida Francisco Medina Ascencio y con la clasificación de área de reserva urbana a corto plazo (RU-CP).

SEGUNDO: Se solicita a la Dirección de Comunicación Social publique a la Gaceta Municipal en el tiempo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco en su artículo 45 y a la Secretaría General ambos de este H. Ayuntamiento Constitucional para que haga los tramites correspondientes para la publicación en los diarios de mayor circulación de una inserción donde se informe respecto a su aprobación y publicación en el medio oficial de divulgación que es la Gaceta Municipal.

TERCERO: Se incluye a la Sindicatura Municipal inscriba en el Registro Público de la Propiedad esta autorización de cambio de uso de suelo.

Atentamente

“2005, Año del Adulto Mayor en Jalisco”
Puerto Vallarta, Jalisco 06 de Enero de 2005.

Ing. Víctor Hugo Fernández Flores
Presidente de la Comisión.

Dr. José Francisco Sánchez Peña Ing. Arturo Dávalos
Peña Comisionado. Comisionado.

Lic. Agustín Alvarez Valdivia Lic. Cesar Ignacio Abarca
Gutiérrez
Comisionado. Comisionado."

Dictamen que como quedó señalado, fue aprobado en sus términos por el H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, en Sesión Ordinaria celebrada el día 27 veintisiete de enero de 2005 dos mil cinco, Acta de la que se desprende que en el punto 6.9 se atendió el mismo, a saber:

"6.9.- Análisis, discusión y en su caso, aprobación del Dictamen emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana, respecto de la autorización de cambio y uso de suelo solicitado por la empresa de Desarrollo Península S.A. de C.V. El regidor, Ing. Víctor Hugo Fernández Flores: "Estamos hablando de ese desarrollo Península Sociedad Anónima, es el terreno que está pegado al Crystal Vallarta, el terreno baldío que está ahí, están solicitando un cambio de uso de suelo para un desarrollo de un centro comercial y unas torres, nosotros ya lo comentamos en la comisión, algunos compañeros no estuvieron muy de acuerdo, per es..... de acuerdo a los estudios justificativos que nos presenta y de acuerdo al uso de suelo que hicimos del terreno en de enfrente sería para consolidar esa zona y que ya el desarrollo de Vallarta ya vaya en un contexto de que sea consolidar esa zona y tener ya la infraestructura necesaria para que la ciudad sea uniforme y podamos ahora en este año que pretendemos construir los puentes de río Pitillal, consolidar esa zona y tener ya la infraestructura necesaria(sic) para que la ciudad sea uniforme y podamos atraer inversiones de gran magnitud, que es un gran beneficio para Vallarta, me gustaría leer el PUNTO DE ACUERDO. PRIMERO. Se autoriza el cambio de uso de suelo como habitacional plurifamiliar vertical de densidad baja H2B y Mixto Central de Densidad Baja MC2 para el frente hacia la avenida Francisco Medina Ascencio y con la clasificación de área de reserva urbana a corto plazo RUCP. SEGUNDO. Se solicita a la dirección de comunicación social publique en la gaceta municipal en el tiempo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano, en su artículo 45 y al a Secretaría General, ambos de este H. Ayuntamiento Constitucional para que hagan los trámites correspondientes para la publicación en los diarios de mayor circulación de una inserción, donde se informe respecto a su aprobación y publicación en el medio oficial de divulgación, que es la Gaceta Municipal. TERCERO. Se instruya a la Sindicatura Municipal inscrita en el Registro Público de la Propiedad esta autorización de cambio de uso de suelo....."El C. Presidente Municipal, Lic. Gustavo González Villaseñor "Compañeros, someto a su consideración si están de

acuerdo en este Dictamen que presenta el compañero Hugo Fernández, sírvanse manifestarlo levantado la mano".
APROBADO por Mayoría, por 11 votos a favor y 06 en contra de los C.C. regidora, Sra. Eva Contreras Sandoval, Ing. Arturo Dávalos Peña, Lic. Agustín Álvarez Valdivia, CP. José Arturo Gradilla Ulloa, Sra. María Elena Sahagún Peña y la Sra. Iris Ulloa Godínez...."

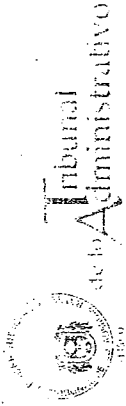
De la transcripción anterior, se desprende que el Dictamen en estudio, el cual fue aprobado en sus términos por el Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, se relacionó con los artículos 112, 117, 118, 119, 120 y 121 de la Ley de desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, para el efecto de identificar el procedimiento administrativo conducente para modificar el usos de suelo, **sin precisar fracción alguna**, pues de dichos preceptos legales se advierte que algunos contienen diversos presupuestos, como se advierte a continuación:

"Artículo 112.- Las certificaciones autorizaciones, licencias y permisos a que se refiere el artículo 109 que antecede, deberán fundarse en los programas y planes de desarrollo urbano y de urbanización vigentes.

La autoridad que expida o niegue las certificaciones, dictámenes, autorizaciones, licencias o permisos, estará obligada y deberá de acreditar en su motivación, que las disposiciones y determinaciones del programa o plan que aplicó, corresponden con los elementos y condiciones actuales de las áreas, zonas, predios o fincas, respecto de los cuales se emiten estos actos administrativos.

Artículo 117.- Los programas y planes previstos en el artículo 43 que antecede podrán ser modificados o cancelados en cualquier tiempo, cuando se acrediten uno o más de los siguientes motivos o causas:

- I. Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones, ya sea en la integración de sus elementos, o en relación con las características materiales o jurídicas de las áreas, zonas o predios;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto económico que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Sobrevena un hecho que impida su ejecución;
- IV. Se presente una variación substancial en los supuestos que les dieron origen;



V. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;

VI. Se expresen inconformidades de los habitantes del centro de población o por los organismos de consulta pública y participación ciudadana y vecinal, las cuales se resuelvan modificando el plan o programa; o

VII. Se determine la nulidad o se disponga la modificación del programa o plan, en forma total o en alguna de sus disposiciones, mediante sentencia definitiva y firme pronunciada en juicio substanciado ante el Tribunal de lo Administrativo.

Artículo 118.- La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el programa o plan correspondiente por:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. El Ayuntamiento cuando tengan efectos en su territorio;
- III. El Procurador de Desarrollo Urbano;
- IV. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, responsables de ejecutar las acciones previstas en esos programas y planes;
- V. Los organismos de participación ciudadana, vecinal y de consulta previstos en el artículo 8 de la presente Ley;
- VI. Los colegios profesionales y las agrupaciones o instituciones privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado;
- VII. El Tribunal de lo Administrativo y las personas quienes tengan interés jurídico en la sentencia, en el supuesto previsto en la fracción VII del artículo que antecede; y

VIII. Los titulares de predios y fincas comprendidos en el ámbito de aplicación del programa o plan que se propone modificar o cancelar.

Artículo 119.- El procedimiento para modificar o cancelar un programa o plan, se realizará conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Los planes y programas básicos y de coordinación, previstos en las fracciones I y III del artículo 43 de esta Ley; y los planes

-- 20 --

parciales de desarrollo urbano, se modificarán mediante la expedición de los planes o programas que lo sustituya en forma parcial o total;

II. Los planes parciales de desarrollo urbano en su área de aplicación y a partir de su vigencia, modificarán los elementos del plan de desarrollo urbano de centro de población;

III. Los planes parciales de urbanización se modificarán o cancelarán a solicitud del urbanizador y por acuerdo de la Dependencia Municipal, quien informará al Ayuntamiento y dispondrá su publicación y registro; y

IV. Cuando en resolución definitiva y firme del Tribunal de lo Administrativo, se determine la nulidad o modificación de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, la Dependencia Municipal emitirá un acuerdo donde reiterará su modificación o cancelación, únicamente para los efectos de acreditar el cumplimiento de la sentencia, informar al Ayuntamiento y solicitar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 120.- Si se detectan omisiones, errores o falta de congruencia en los elementos del un programa o plan municipal de desarrollo urbano, su modificación o cancelación se tramitará conforme a las siguientes disposiciones:

I. El procedimiento se iniciará por solicitud de cualesquiera de las personas que se indican en el artículo 118 de esta Ley;

II. Si la omisión, error o falta de congruencia se refiere únicamente a la integración de los documentos del programa o plan, la Dependencia Municipal procederá a comprobarla y en su caso, propondrá al Ayuntamiento el proyecto de acuerdo donde se apruebe su corrección; y

III. Si para autorizar las modificaciones solicitadas es necesario analizar otros elementos probatorios, se resolverá aplicando las disposiciones que se indican en el Título Séptimo de esta Ley.

Artículo 121.- Si se aprueba la modificación o cancelación de un programa o plan, los predios, áreas o zonas comprendidos en su área de aplicación quedarán afectados de acuerdo a las nuevas modalidades o limitaciones que impongan, o bien quedarán desafectados, a partir de la fecha de vigencia del acuerdo respectivo.

EXPEDIENTE: II-283/2005
Segunda Sala Unitaria

Tribunal
Administrativo

--21--

La modificación o cancelación de un programa o plan de desarrollo urbano implicará que de inmediato se inicie el procedimiento a efecto de revisar y modificar los planes o programas que se deriven del mismo, para asegurar su adecuación y congruencia.

Cuando en un plan parcial de desarrollo urbano se autoricen modificaciones al plan de centro de población, con la finalidad de facilitar su consulta y aplicación, la Dependencia Municipal podrá complementar o reeditar los documentos de este plan y actualizar su publicación, sin que la realización (sic) este proceso difiera, condicione o limite la vigencia y aplicación de las modificaciones aprobadas y vigentes.”

De lo anterior, queda claro que la autoridad omitió cumplir en sus términos la Garantía de Legalidad contenida en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual ha sido conceptualizada por nuestra máxima autoridad Judicial Suprema Corte de Justicia de la Nación, como *aquella que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica*; presupuesto legal que ordena que **todo acto de autoridad debe estar suficientemente fundado y motivado**, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el **precepto legal aplicable al caso** y por lo segundo, que también deben **señalarse con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto**, siendo necesario además, que **exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables**, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa; lo que en el caso no acontece, pues la autoridad emisora del Dictamen que adquirió la categoría de acto administrativo, se limitó a señalar los artículos sin precisar en cual de los supuestos encuadraba su actuación para modificar el Plan de Desarrollo que se pretende, sin soslayar que como única motivación citó en su Considerando 6, lo siguiente: **“...Dentro de las consideraciones más importantes se encuentran principalmente las características físicas del predio, pues se encuentra sin modificación del uso de suelo y debido a que no varía en lo más mínimo con respecto a las características del resto del predio e inclusive de las zonas;** lo que deja en estado de indefensión a los actores, al tenor de lo sustentado en la Jurisprudencia J/248, visible en la página 43 del Tomo 64, Abril de 1993, Octava Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la letra establece:

“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACION DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. De acuerdo con el artículo 16 constitucional, todo acto de autoridad debe estar suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con

precisión el precepto legal aplicable al caso y por lo segundo, que también deben señalarse con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa. Esto es, que cuando el precepto en comentario previene que nadie puede ser molestado en su persona, propiedades o derechos sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, está exigiendo a todas las autoridades que apeguen sus actos a la ley, expresando de que ley se trata y los preceptos de ella que sirvan de apoyo al mandamiento relativo. En materia administrativa, específicamente, para poder considerar un acto autoritario como correctamente fundado, es necesario que en él se citen: a).- Los cuerpos legales y preceptos que se estén aplicando al caso concreto, es decir, los supuestos normativos en que se encuadra la conducta del gobernado para que esté obligado al pago, que serán señalados con toda exactitud, precisándose los incisos, subincisos, fracciones y preceptos aplicables, y b).- Los cuerpos legales, y preceptos que otorgan competencia o facultades a las autoridades para emitir el acto en agravio del gobernado. - SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO."

De las actuaciones de la autoridad, relativas al Dictamen emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, y Acta del 27 veintisiete de enero de 2005 dos mil cinco, donde fue confirmado en sus términos por el Honorable Ayuntamiento dicho Dictamen, se advierte que dichos actos administrativos carecen de los elementos y requisitos que le otorgan validez, al tenor de los artículos 12 y 13 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, por cuanto a la debida fundamentación y motivación, cuestión que a la postre contraviene el interés general, por considerarse de trascendencia la actuación generadora de los actos hoy materia de reclamo, a saber:

Artículo 12. Son elementos de validez del acto administrativo:

- I. *Que sea realizado por autoridad competente en ejercicio de su potestad pública;*
- II. *Que sea efectuado sin que medie error, dolo, violencia o vicio del consentimiento;*
- III. *Que tenga por objeto un acto lícito y de posible realización material y jurídica, sobre una situación jurídica concreta; y*
- IV. *Que no contravenga el interés general.*

Artículo 13. Son requisitos de validez del acto administrativo:

- I. *Constar por escrito;*
- II. *Contener la mención del lugar, fecha y autoridad que lo suscribe;*

-- 23 --

III. Estar debidamente fundado y motivado;

- IV. Contener la manifestación clara y precisa del objeto del acto;
- V. Contener la referencia específica de identificación del expediente que se trate y nombre completo del o los interesados;
- VI. Ser notificado apeándose a los ordenamientos en vigor aplicables y en su caso publicado. Igualmente deberá mencionar los recursos administrativos que puede interponer su destinatario en caso de desacuerdo;
- VII. Dar intervención a terceros interesados cuando el ordenamiento de la materia así lo establezca; y
- VIII. Ser efectuado por el servidor público facultado para ello.

De lo anterior, se concluye que todo acto de autoridad debe encontrarse adecuado a la norma, respetando en todo momento el Principio de Legalidad que reza *La autoridad solo puede hacer lo que la Ley le Permite*; de ahí, que lo que se busque es respetar lo que al efecto señalen los distintos instrumentos de planeación en materia de desarrollo urbano, que sustenten la actuación de la autoridad, para lo cual se trae a colación lo dispuesto por la fracción II del artículo 109 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que confirma el criterio sostenido en la presente resolución, al señalar que la autoridad que expida o niegue las certificaciones, dictámenes, autorizaciones, licencias o permisos, estará obligada y deberá de acreditar en su motivación, que las disposiciones y determinaciones del programa o plan que aplicó, corresponden con los elementos y condiciones actuales de las áreas, zonas, predios o fincas, respecto de los cuales se emiten estos actos administrativos. Como indicativos para el tema, esta Sala lee los siguiente artículos, reconociendo desde luego los demás dispositivos legales previstos en la propia Ley de Desarrollo Urbano y demás legislaciones que se consideren aplicables al caso que nos ocupa, siendo el 1, 3, 108, 109, 112, 116, 117, 118 y 119, a saber:

"Artículo 1. La presente Ley se expide con el objeto de definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

"Artículo 3. Toda acción en áreas y predios que genere la transformación de suelo rural a urbano; las subdivisiones y fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano; los cambios en la utilización de éstos; así como todas las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la Entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones de la presente Ley."



Artículo 108. Los programas y planes que sean aprobados y publicados, serán obligatorios para las autoridades, los organismos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y en general, para toda aquella persona física o jurídica que utilice o aproveche predios y fincas. "

Artículo 109. Todas las obras y actividades consideradas en los programas y planes de desarrollo urbano que se realicen en el territorio del Estado, deberán sujetarse a lo dispuesto en los mismos. Sin este requisito no deberá otorgarse autorización, licencia o permiso para efectuarlas; por lo tanto:

I.- A partir de la fecha de publicación y vigencia de un programa o plan de desarrollo urbano, las autoridades municipales o estatales sólo deberán expedir los dictámenes y certificaciones de uso del suelo y las autorizaciones, licencias o permisos de obras de urbanización y edificación respecto de las áreas y predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo;

II.- Los dictámenes, certificaciones, autorizaciones, licencias o permisos que se expidan contraviniendo esta disposición, serán nulos de pleno derecho, independientemente de las responsabilidades que les resulten a los servidores públicos que las expidan. Esta nulidad será declarada conforme el procedimiento que se indica en el artículo 415 de esta Ley;..."

Artículo 112. Las certificaciones autorizaciones, licencias y permisos a que se refiere el artículo 109 que antecede, deberán fundarse en los programas y planes de desarrollo urbano y de urbanización vigentes.

La autoridad que expida o niegue las certificaciones, dictámenes, autorizaciones, licencias o permisos, estará obligada y deberá de acreditar en su motivación, que las disposiciones y determinaciones del programa o plan que aplicó, corresponden con los elementos y condiciones actuales de las áreas, zonas, predios o fincas, respecto de los cuales se emiten estos actos administrativos."

Artículo 116. Los programas y planes municipales de desarrollo urbano y los que ordenen y regulen zonas conurbadas, deberán ser revisados por las autoridades responsables de formularlos y aprobarlos, por lo menos cada tres años, durante el segundo año del ejercicio constitucional de los ayuntamientos, para decidir si procede o no su modificación o cancelación, según sea el caso. "

Artículo 117. Los programas y planes previstos en el artículo 43 que antecede podrán ser modificados o cancelados en cualquier tiempo, cuando se acrediten uno o más de los siguientes motivos o causas:

- I. Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones, ya sea en la integración de sus elementos, o en relación con las características materiales o jurídicas de las áreas, zonas o predios;
- II. Se produzcan cambios en el aspecto económico que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Sobrevenga un hecho que impida su ejecución;
- IV. Se presente una variación substancial en los supuestos que les dieron origen;
- V. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;
- VI. Se expresen inconformidades de los habitantes del centro de población o por los organismos de consulta pública y participación ciudadana y vecinal, las cuales se resuelvan modificando el plan o programa; o
- VII. Se determine la nulidad o se disponga la modificación del programa o plan, en forma total o en alguna de sus disposiciones, mediante sentencia definitiva y firme pronunciada en juicio substanciado ante el Tribunal de lo Administrativo."

"**Artículo 118.** La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito a la autoridad que aprobó el programa o plan correspondiente por:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. El Ayuntamiento cuando tengan efectos en su territorio;
- III. El Procurador de Desarrollo Urbano;
- IV. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, responsables de ejecutar las acciones previstas en esos programas y planes;
- V. Los organismos de participación ciudadana, vecinal y de consulta previstos en el artículo 8 de la presente Ley;
- VI. Los colegios profesionales y las agrupaciones o instituciones privadas legalmente constituidas, que tengan interés en el desarrollo urbano del Estado;
- VII. El Tribunal de lo Administrativo y las personas quienes tengan interés jurídico en la sentencia, en el supuesto previsto en la fracción VII del artículo que antecede; y
- VIII. Los titulares de predios y fincas comprendidos en el ámbito de aplicación del programa o plan que se propone modificar o cancelar."

"**Artículo 119.** El procedimiento para modificar o cancelar un programa o plan, se realizará conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Los planes y programas básicos y de coordinación, previstos en las fracciones I y III del artículo 43 de esta Ley; y los planes parciales de desarrollo urbano, se modificarán mediante la expedición de los planes o programas que lo sustituya en forma parcial o total;

-- 26 --

- II. Los planes parciales de desarrollo urbano en su área de aplicación y a partir de su vigencia, modificarán los elementos del plan de desarrollo urbano de centro de población;
- III. Los planes parciales de urbanización se modificarán o cancelarán a solicitud del urbanizador y por acuerdo de la Dependencia Municipal, quien informará al Ayuntamiento y dispondrá su publicación y registro; y
- IV. Cuando en resolución definitiva y firme del Tribunal de lo Administrativo, se determine la nulidad o modificación de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, la Dependencia Municipal emitirá un acuerdo donde reiterará su modificación o cancelación, únicamente para los efectos de acreditar el cumplimiento de la sentencia, informar al Ayuntamiento y solicitar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.”

Podemos inferir de los anteriores preceptos legales, que el Municipio es la autoridad competente para llevar a cabo la elaboración, aplicación, actualización, modificación o cancelación de los programas y planes de desarrollo y demás instrumentos de planeación, los que deberán observarse en todo momento, mismos que para ser modificados, deberá ser únicamente a virtud de los motivos y o causas que cita la propia Ley de Desarrollo Urbano, específicamente en el artículo 117, el cual consiente ocho oportunidades para realizarlo, lo que soslayaron las autoridades demandadas en su primer actuación Dictamen de fecha 6 seis de enero de 2005 dos mil cinco, aprobado en Acta de Sesión de Ayuntamiento celebrada el 6 seis de enero del mismo año, lo que nos lleva a declarar la nulidad de los mismos, para efectos, atento a la fracción II del artículo 72, en relación con el 76, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, al actualizar las causas de anulación previstas en las fracciones II, III y IV, del artículo 75 de la misma mismo Ordenamiento Legal, al haberse dictado en contravención de las disposiciones aplicables señaladas, dejándose en consecuencia de aplicar las debidas, lo que afecta sustancialmente el sentido de los actos reclamados, así como el incumplimiento de las formalidades que legalmente debieron revestir las mismas, dado el procedimiento administrativo que para tal efecto prevé la Ley de Desarrollo Urbano, para la modificación de los planes de desarrollo atento al cambio de uso de suelo de la zona que pretende la parte Tercera Interesada. Cabe hacer la aclaración de que, el Acta del 27 veintisiete de enero de 2005 dos mil cinco, se declara nula solo por lo que ve al punto 6.9, lo que deberá de tomarse en consideración por parte de la autoridad municipal, la cual una vez que analice en forma integral la solicitud del particular para la modificación del uso de suelo de la zona donde se pretende, la que al tenor del artículo 118 de la Ley de Desarrollo Urbano debe dirigirse ante la autoridad que aprobó el programa o plan que corresponda, lo que no se advierte de los documentos que obran agregados al sumario; **para el efecto de que, una vez que sean retirados de la vida jurídica tanto el Dictamen emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, así como el Acta del 27 veintisiete de enero de**

-- 27 --

2005 dos mil cinco, que lo aprobó, emitan otros de manera pronta, expedida y congruentes con lo peticionado por la parte actora y emita nueva resolución debidamente fundada y motivada, a la luz del estudio arriba realizado, sin omitir ni añadir cuestiones que no resulten del tema, a efecto de no violentar el principio de congruencia que debe prevalecer en todo acto de autoridad. Apoya el presente criterio, lo sustentado por este mismo Tribunal en la Tesis 68 contenida en el Tomo I, 1998-2001 Primera Época, que reza: **"CONGRUENCIA, PRINCIPIO DE, OBLIGACION DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS DE OBSERVARLO AL RESOLVER PETICIONES O INSTANCIAS DE LOS ADMINISTRADOS.- El principio de congruencia no sólo es privativo de las resoluciones emanadas por el órgano judicial del Estado, sino que se extiende a todo poder público que ejerza de acuerdo a sus facultades, la función jurisdiccional, por lo que al igual que el juez, las autoridades administrativas están obligadas a respetar ese principio cuando el administrado eleva peticiones o hace valer los medios de defensa que prevén las leyes administrativas, en ese orden, si el particular solicitó al Ayuntamiento Constitucional de Zapopan, emita un Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos de Edificación respecto del uso del suelo al que pretende destinar el predio de su propiedad, y la autoridad le resolvió en sentido negativo a esa petición, pero tomando en consideración un predio diverso al que se refirió el actor en su solicitud, es evidente que no se observó el principio de congruencia en perjuicio del particular, entre lo peticionado y lo resuelto, pues es claro que si hubiese tomado como base el predio correcto, podría variar el sentido de su resolución, y no ser aplicables los dispositivos legales que le dieron sustento a su dictamen, dado que precisamente la ubicación territorial determina los usos de suelo que son permitidos, de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Reglamento de Zonificación y Plan Parcial de Desarrollo."**

Apoya el presente criterio de nulidad para efectos, por las razones que le justifican, la Jurisprudencia 2a./J. 52/2001, visible en la página 32, Tomo XIV, Noviembre de 2001, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación, a virtud de la solicitud que formuló el particular ante la autoridad demandada, que reza:

"COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. LA NULIDAD DECRETADA POR NO HABERLA FUNDADO NO PUEDE SER PARA EFECTOS, EXCEPTO EN LOS CASOS EN QUE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA RECAIGA A UNA PETICIÓN, INSTANCIA O RECURSO. Si la ausencia de fundamentación de la competencia de la autoridad administrativa que emite el acto o resolución materia del juicio de nulidad correspondiente, incide directamente sobre la validez del acto impugnado y, por ende, sobre los efectos que éste puede producir en la esfera jurídica del gobernado, es inconcuso que esa omisión impide al juzgador pronunciarse sobre los efectos o consecuencias del acto o resolución impugnados y lo obliga a declarar la nulidad de éstos en su integridad, puesto que al darle efectos a esa nulidad, desconociéndose si la autoridad demandada



tiene o no facultades para modificar la situación jurídica existente, afectando la esfera del particular, podría obligarse a un órgano incompetente a dictar un nuevo acto o resolución que el gobernado tendría que combatir nuevamente, lo que provocaría un retraso en la impartición de justicia. No obsta a lo anterior el hecho de que si la autoridad está efectivamente facultada para dictar o emitir el acto de que se trate, pueda subsanar su omisión; además, en aquellos casos en los que la resolución impugnada se haya emitido en respuesta a una petición formulada por el particular, o bien, se haya dictado para resolver una instancia o recurso, la sentencia de nulidad deberá ordenar el dictado de una nueva, aunque dicho efecto sólo tuviera como consecuencia el que la autoridad demandada se declare incompetente, pues de otra manera se dejarían sin resolver dichas peticiones, instancias o recursos, lo que contravendría el principio de seguridad jurídica contenido en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

VI.- No soslaya esta Sala el que, tanto en el Dictamen de fecha 6 seis de enero de 2005 dos mil cinco, emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, como del Acta levantada con motivo de la Sesión de Ayuntamiento celebrada el 27 veintisiete de enero del mismo año, se advierte la orden para que la Dirección de Comunicación Social publique la **Gaceta Municipal, en el tiempo previsto por la Ley de Desarrollo, en su artículo 45 y a la Secretaría General para que lleve a cabo los trámites correspondientes para la publicación en los diarios de mayor circulación, de una inserción donde se informe respecto a su aprobación y publicación en el medio oficial de divulgación que es la Gaceta Municipal;** cuestión que no queda clara, tomando en cuenta que la Gaceta Municipal editada para los meses de enero-febrero de 2005 dos mil cinco, fue publicada en el mes de marzo siguiente, sin que quede probado en sus términos que fue dentro del los 20 veinte días que para tal efecto se disponen por el mencionado presupuesto legal.

VII.- Por lo que ve a los restantes actos reclamados contenidos en auto de radicación de fecha 27 veintisiete de octubre de 2006 dos mil seis, se declara su nulidad atento a la fracción II del artículo 74 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, tomando en consideración que su base legal ha sido declarada nula para todos los efectos legales correspondientes, no se realice estudio alguno por esta Sala al resultar frutos de actos viciados, a la luz del estudio realizado los Considerandos IV y V de la presente resolución, además que en nada variará el sentido del presente fallo al considerarse frutos de actos viciados, dado el nexa jurídico causal. Y, en lo relativo a la figura denominada **negativa ficta**, este a lo estudiado en los incisos a) y b) del Considerando III, de la presente Sentencia.

-- 29 --

Apoya el presente criterio, lo sustentado en la Tesis I15, del Tomo I, Primera Epoca de las Tesis Relevantantes de este Tribunal, que a la letra determina:

"FRUTOS DE ACTOS VICIADOS.- Si un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta ilegal, todos los actos derivados de él o que se apoyen en él, o que de alguna manera estén condicionados por él, resultan también ilegales por su origen, y este Tribunal de lo Administrativo no deben darles valor legal, ya que de hacerlo por una parte alentarían prácticas viciosas cuyos frutos serían aprovechables por quienes las realizan, y por otra parte, se haría partícipes de tal conducta irregular, al otorgarles a tales actos valor legal. Así si en la especie, la orden de clausura reviste vicios que traen como consecuencia su nulidad, el acta circunstanciada mediante la cual se practicó la clausura en la negociación de la parte actora debe declararse nula, por tener su origen inmediato en un acto viciado de nulidad."

VIII.- Tomando en consideración que se declaró la nulidad de los actos impugnados base del presente juicio, para el efecto consignado, esta Sala estima innecesario analizar los restantes conceptos expresados por las partes, ya que en nada variara el sentido del presente fallo, lo que igual sucede con lo relativo a las probanzas ofertadas por las partes, como Inspección Judicial y Pericial, y las objeciones a diversos documentos; ello atento a lo dispuesto en la Jurisprudencia J/7, visible en la página 86 del Tomo VII-Abril, Octava Epoca del Semanario Judicial de la Federación, que reza: **"CONCEPTOS DE VIOLACION. CUANDO SU ESTUDIO ES INNECESARIO. Si al considerarse fundado un concepto de violación ello trae como consecuencia la concesión del amparo, es innecesario analizar los restantes, ya que cualquiera que fuera el resultado de ese estudio, en nada variaría el sentido de la sentencia"**.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, 30, 72, 73, 74 fracción II, 75 fracciones II, III y IV, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, esta Segunda Sala Unitaria del Tribunal de lo Administrativo:

R E S U E L V E :

PRIMERO.- La parte actora **"VALLARTA INTERNACIONAL" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "HOTELES COSTA ALEGRE" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, "HOTEL MARENA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, OPERADORA DE LOS HOTELES DENOMINADOS "HOTEL BUENAVENTURA" Y HOTEL PREMIERE BUENAVENTURA", "OPERADORA DE**

