León, Guanajuato, a 27 veintisiete de agosto del año 2018 dos mil dieciocho.

**V I S T O** para resolver el expediente número **0894/2015-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano **(.....),** en su carácter de apoderado legal para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada **(.....)** y ----------------------------------------------------------------------------

**R E S U L T A N D O :**

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, en fecha 22 veintidós de octubre del año 2015 dos mil quince, la parte actora presenta demanda de nulidad, señalando como acto impugnado, la resolución de permiso de construcción con número de control 9-173450/2015 (nueve guión uno siete tres cuatro cinco cero diagonal dos mil quince), suscrita el 27 veintisiete de agosto del año 2015 dos mil quince; como autoridad demandada señala a la Dirección General de Desarrollo Urbano, del Municipio de León, Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 26 veintiséis de octubre del año 2015 dos mil quince, se requiere al promovente, para que dentro del término de 05 cinco días hábiles, aclare y complete su escrito de demanda en el sentido de que concrete la autoridad municipal que demanda. ------------------------------------------

Asimismo, deberá presentar las copias necesarias del escrito de cumplimiento y sus anexos en su caso, para la o las autoridades que señale como demandadas, a efecto de correr traslado a las mismas, así como para el duplicado del expediente. Se le apercibe a la parte actora, que, para el caso de no dar cumplimiento al requerimiento, se le tendrá por no presentada la demanda. ---------------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Por auto de fecha 10 diez de noviembre del año 2015 dos mil quince, se tiene al promovente por dando cumplimiento al requerimiento formulado mediante auto de fecha 26 veintiséis de octubre del mismo año, por lo que admito a trámite la demanda, en contra de la Dirección de Control de Desarrollo y del Jefe de Zona, ambos del Municipio de León, Guanajuato, ordenándose correr traslado de la misma y sus anexos a las autoridades demandadas, se le tiene por ofreciendo y se le admiten las siguientes pruebas:

1. La documental que describe con los incisos a) y b) del capítulo de pruebas de su escrito inicial de demanda, mismas que adjunta, las que en ese momento se tiene por desahogadas dada su propia naturaleza. -----------------------------------------------------------------------------
2. La confesión expresa de la autoridad demandada, en el sentido de que el lote de terreno número 18 dieciocho, de la manzana 22 veintidós de la colonia La Campigna, cuenta con uso de suelo para comercio de intensidad alta. ------------------------------------------------------
3. La presuncional legal y humana, en lo que beneficie a la parte oferente. ---------------------------------------------------------------------------------
4. Los informes de la Autoridad, por lo que requiérase, mediante oficio a la Dirección General de Desarrollo Urbano a efecto de que, por escrito, proporcione informe en términos de los puntualizado por la parte actora en el número 4 cuatro del escrito de demanda-, sobre los hechos que tenga conocimiento con motivo o durante el desempeño de sus funciones, en lo correspondiente al acto impugnado en el presente proceso administrativo. ------------------------------------------------

Informe que deberá rendir en el término de 5 cinco días, acompañando, además las copias o documentos que deriven de sus libros, registros, archivos o expedientes que estén relacionados con los hechos controvertidos, en el entendido que de no rendirlos se hará uso de los medios de apremio. -------------

**CUARTO.** Por acuerdo de fecha 24 veinticuatro de noviembre del año 2015 dos mil quince, se tiene por rindiendo el informe solicitado mediante proveído de fecha 10 diez de noviembre del año 2015 dos mil quince, y en ese momento se tiene por desahogado. -----------------------------------------------------------

**QUINTO.** Mediante proveído de fecha 02 dos de diciembre del año 2015 dos mil quince, se tiene a la Dirección de Control del Desarrollo, a través de su titular, por contestando en tiempo y forma legal la demanda, en los términos precisados en el escrito que se provee. Se le tiene por ofrecidas y se le admiten como pruebas: 1. La documental admitida a la parte actora, así como la que anexa a su escrito de contestación consistente en la copia certificada de su nombramiento, pruebas que, dada su naturaleza, en ese momento se tiene por desahogada; 2. La presuncional legal y humana, en lo que beneficie al oferente.

Por otra parte, se tiene al Jefe de Zona demandado, por no contestando la demanda promovida en su contra, toda vez que transcurrió el término de 10 diez días hábiles para que realizara dicha contestación; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. -----------------------------------------

**SEXTO.** En fecha 04 cuatro de febrero del año 2016 dos mil dieciséis, a las 11:00 once horas con cero minutos; fue celebrada la audiencia de alegatos prevista en el artículo 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sin la asistencia de las partes. --------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** Por auto de fecha 29 veintinueve de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, se acuerda que no ha lugar a acordar de conformidad a lo solicitado por la promovente, en su carácter de Directora General de Desarrollo Urbano, en razón de no ser autoridad demandada en el presente proceso administrativo. ------------------------------------------------------------------------------------

**OCTAVO.** Mediante acuerdo de fecha 26 veintiséis de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, el Juzgado Segundo Administrativo deja de conocer de la presente causa y lo remite a este Juzgado Tercero para su prosecución procesal. -----------------------------------------------------------------------------

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

**PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1 fracción II y 3 párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y derivado del acuerdo del Honorable Ayuntamiento de fecha 29 veintinueve de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis, por el cual aprobó la creación del Juzgado Tercero Administrativo Municipal, en León, Guanajuato, mismo que fue formalmente instalado el 21 veintiuno de septiembre del año 2017 dos mil diecisiete, así como el acuerdo de fecha 26 veintiséis de septiembre del mismo año, el Juzgado Segundo Administrativo Municipal deja de conocer la presente causa administrativa y lo remite a este Juzgado Tercero Administrativo para su prosecución procesal; por lo tanto, este Juzgado resulta competente para tramitar y resolver este proceso, además por impugnarse actos administrativos emitidos por autoridades del Municipio de León, Guanajuato. ----------------------

**SEGUNDO.** El presente proceso administrativo fue promovido oportunamente, conforme a lo establecido en el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, toda vez que la demanda fue presentada el día 22 veintidós de octubre del año 2015 dos mil quince, por lo que se encuentra dentro del término de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que el demandante se ostenta sabedor de los actos impugnados, lo que fue el día 15 quince de septiembre del mismo año 2015 dos mil quince. -----------------------------------------

**TERCERO.** La existencia del acto impugnado se acredita con copia certificada del oficio con número de control 9-173450/2015 (nueve guión uno siete tres cuatro cinco cero diagonal dos mil quince), de fecha 27 veintisiete de agosto del año 2015 dos mil quince, suscrito por la Directora de Control de Desarrollo, cabe señalar que dicho documento también fue aportado por la Directora General de Desarrollo Urbano, adjunto al informe rendido, en tal sentido, se acredita la existencia del acto impugnado. ---------------------------------

**CUARTO.** Por ser de **orden público** y, por ende, de examen de oficio, ya que constituye un presupuesto procesal, quien juzga procede a analizar la personalidad con la que concurre el actor en el presente proceso. ------------------

En tal sentido, el (.....), promueve el presente proceso administrativo, con el carácter de apoderado legal para pleitos y cobranzas de la persona moral denominada Las Lomas de Gran Jardín, Sociedad Anónima de Capital Variable; lo que acredita con la copia certificada de la escritura pública número 17,194 (diecisiete mil ciento noventa y cuatro), de fecha 31 treinta y uno de marzo del año 2008 dos mil ocho; tirada ante la fe del licenciado José Lomeli Origel, titular de la Notaría Pública número 19 diecinueve, en legal ejercicio en esta ciudad de León, Guanajuato; en la cual se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, que otorgó la sociedad mercantil denominada “Las Lomas de Gran Jardín”, S.A. de C.V., por conducto del licenciado (.....), en su calidad de Presidente del Consejo de Administración, en favor del (.....), poder otorgado en los términos del artículo 264 del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato, y sus correlativos y concordantes del mismo ordenamiento Federal y los demás Estados de la República Mexicana, con todas las facultades Generales y aún las especiales que requieran Poder o Cláusula especial conforme a la Ley.---------------------------------------------------------

La escritura anterior, fue exhibida en copia certificada, (fojas 15 quince a 17 diecisiete), por lo que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, hace fe de la existencia de su original, por tal virtud, merece pleno valor probatorio al tratarse de un documento público de conformidad con lo dispuesto en los artículos 78 y 121 del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa; documental que resulta suficiente para acreditar que el (.....), cuenta con facultades para comparecer y actuar en el presente proceso en representación de la persona moral denominada “Las Lomas de Gran Jardín”, S.A. de C.V”.-

**QUINTO.** Ahora bien, por ser de examen preferente y de orden público, se analiza si se actualiza alguna de las causales de improcedencia o sobreseimiento previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que de actualizarse alguna, podría imposibilitar el pronunciamiento por parte de este órgano jurisdiccional sobre el fondo de la controversia planteada. ----------------**---------------------------------------------------------**

En tal contexto, se aprecia que las autoridades demandadas no hacen referencia a alguna causal y de oficio, quien resuelve aprecia que no se actualiza alguna de las previstas en el citado artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que pasamos al estudio de los conceptos de impugnación esgrimidos en la demanda; no sin antes fijar los puntos controvertidos dentro de la presente causa administrativa. --------------------------------------------------------

**SEXTO.** En cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, este Juzgado procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo.

De lo expuesto por la parte actora en su escrito de demanda, se aprecia que su representada la persona moral Las Lomas de Gran Jardín, Sociedad Anónima de Capital Variable, presentó ante la Dirección General de Desarrollo Urbano de este Municipio, solicitud de permiso para construir una Torre de Departamentos de 78 setenta y ocho unidades, en 15 quince niveles, en tal sentido, con fecha 17 diecisiete de septiembre del año 2015 dos mil quince, se emitió respuesta por la Directora de Control de Desarrollo, a través de oficio con número de control 9-173450/2015 (nueve guión uno siete tres cuatro cinco cero diagonal dos mil quince), de fecha 27 veintisiete de agosto del año 2015 dos mil quince, en la cual por una parte se le manifiesta como no procedente su solicitud, y además se le hacen una serie de observaciones a la documentación presentada, así como la devolución de dichos documentos. -----

La resolución, anterior, es considerada por el actor como ilegal, por lo que acude a demandar su nulidad. --------------------------------------------------------

En tal sentido, la “litis” planteada en la presente causa, se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad de resolución emitida bajo el número de control 9-173450/2015 (nueve guión uno siete tres cuatro cinco cero diagonal dos mil quince), suscrita el 27 veintisiete de agosto del año 2015 dos mil quince, suscrita por la Directora de Control de Desarrollo. ------------------------------------

**SÉPTIMO.** Una vez fijada la litis de la presente causa, se procede al análisis de los conceptos de impugnación. -------------------------------------------------

En tal sentido, quien resuelve de manera primordial procederá al análisis de los conceptos de impugnación de manera conjunta por guardar relación entre sí, lo anterior; sin necesidad de transcribirlos en su totalidad, con base en el criterio sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito del Poder Judicial de la Federación, mencionado en la siguiente Jurisprudencia. -------------------------------------------------------------------------------------

**“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.” SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. No. Registro: 196,477. Jurisprudencia, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. VII, Abril de 1998, Tesis: VI.2o. J/129. Página: 599”.

En tal sentido, se aprecia que en el PRIMER concepto de impugnación la parte actora señala que la resolución que combate vulnera los derechos humanos y garantías consagradas por el artículo 16 Constitucional, en relación con la fracción VI del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que refiere la demandada niega el permiso de construcción de Torre de Departamentos en quince niveles sin la debida motivación y fundamentación, ya que el fundamento que la autoridad esgrime no tiene relación con lo que argumenta, ya que regulan cuestiones de modificación de traza y no de construcción. -------

En el mismo agravio, agrega que en el punto 9 nueve de la resolución que impugna, la demandada menciona que el predio se encuentra en una Vía Primaria en una zona de Densidad Baja, sin embargo, en el punto número 1 uno, la misma autoridad, en un acto de confesión expresa, manifiesta que “el lote 18 de la manzana 22 cuenta con Uso de Suelo para Comercio de Intensidad Alta”, es decir, que se cumple con el requisito de uso de suelo necesario para que le sea otorgado el permiso de construcción. ---------------------------------------------------

En el SEGUNDO, de los conceptos de impugnación, manifiesta que por una parte la demandada considera que a su representada le faltan una serie de requisitos, y hace una serie de requerimientos a fin de poder dar trámite a su solicitud, sin embargo, en el punto 9 nueve, de la misma resolución, reitera que no es procedente el permiso para construcción, y que la demandada llevó a cabo un procedimiento ajeno al establecido en el Código Reglamentario de Desarrollo Urbano, ya que la demandada debió haberlo requerido, otorgando un plazo de cinco días hábiles para cumplir con los requisitos omitidos, y solo en caso de no cumplirlos, la demandada debió tener al solicitante como no presentada su solicitud. -------------------------------------------------------------------------

En el TERCER concepto de impugnación el justiciable argumenta que la demandada responde de manera incongruente, ya que requiere por una parte al actor completar la información, y por otro refiere que no es procedente el uso de torre de departamentos, existiendo contradicción, y por otro que la demanda funda su negativa en artículos relacionados con modificación de traza, y niega lisa y llanamente haber requerido autorización de modificación de traza. -----------------------------------------------------------------------------------------------

Por su parte la autoridad demandada, señala que no es el Juzgado Administrativo Municipal al que le corresponde estudiar agravios de constitucionalidad, que por parte de la actora no existen agravios tendientes a demostrar la invalidez o nulidad de los actos que impugna, y que la resolución se encuentra debidamente fundada y motivada, y que al Juzgado Administrativo no corresponde reconocer derechos como lo pretende la actora.

Continúa diciendo que a la parte actora no se le ocasiona un solo agravio, ya que en el acto impugnado se le aclara lo ya establecido en los ordenamientos legales vigentes para el Municipio de León, Guanajuato y aplicables al caso concreto, y *“se le solicita proporcione diversa información, revise, corrija diversa información y presente sus permisos correspondientes, por lo tanto, no le asiste ningún derecho para exigir de esta autoridad lo que solicita”*. ---------------------------

Refiere la autoridad además lo siguiente: *“… HICE DEL CONOCIMIENTO al actor, que debe cumplir con LOS REQUISITOS Y ENTREGAR LA DOCUMENTACIÓN QUE LE FUE SOLICITADA MEDIANTE EL OFICIO QUE POR ESTA VÍA IMPUGNA” […]*

*“… toda vez que no ha cumplido con requisitos que acrediten una lesión a su esfera jurídica, toda vez que el oficio que por esta vía se impugna fue solo informativo, a fin de que el actor PRESENTARA LA DOCUMENTACION A FIN DE SEGUIR CON EL ANALISIS DE LA SOLICITUD; POR LO QUE, LA CONDUCTA DEL ACTOR, CONTRAVIENE DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO COMO LO SON LAS DEL REGLAMENTO EN CITA” […]*

*“asimismo, cabe mencionar que como lo señala la parte actora, sin conceder cuenta con un Permiso de Urbanización, el cual clasifica al predio de la solicitud como Comercio de Intensidad Alta y las demás fracciones aprobadas por dicho Permiso, como de uso habitacional, lo cual emitir un Permiso de Uso de Suelo y/o Permiso de Construcción con giro autorizado diferente a lo ya establecido en el Permiso de Urbanización, sí sería incongruente con lo anterior solicitado por la parte actora y lo ahora peticionado, de tal manera que esta autoridad sólo establece de manera congruente con lo ahora peticionado y lo ya anteriormente otorgado (Permiso de Urbanización), lo conducente para poder emitir un documento favorable a sus intereses, así las cosas que ahora pretende pasar desapercibido el acto administrativo ya emitido anteriormente; en ese sentido, es necesario modificar las condiciones en que fue emitido el Permiso de Urbanización, para lo cual debe de solicitar la modificación de traza, por así establecerlo la norma aplicable, en razón de que la naturaleza de dicha transformación es de alterar las condiciones base del Permiso de Urbanización, permitiendo así, la autorización del giro solicitado sin contravenir lo ya autorizado” […]*

Por otro lado, obra en el sumario el oficio DUDG/CAJ/0820/2015 (Letra D Letra U Letra D Letra G Letra C Letra A Letra J diagonal cero ocho dos cero diagonal dos mil quince), mediante el cual la Directora General de Desarrollo Urbano rinde informe solicitado, del cual se desprende lo siguiente:

* *… se le informa que de acuerdo a la Licencia de Urbanización con número de control 23-15578, emitida el día 16 dieciséis de mes de octubre del año 2014 dos mil catorce, el lote de terreno número 18 dieciocho, de la manzana 22 veintidós del fraccionamiento la Campigna, de esta ciudad, se encuentra autorizado para un lote para área Comercial de Intensidad Alta, de acuerdo con el proyecto de lotificación presentado por la citada persona moral, documento que sirve de base para emitir la citada Licencia de Urbanización”*
* *En relación al segundo punto, se le informa que la solicitud con número de control 9-173450, fue hecha para Permiso de Construcción para obra nueva, mismo que fue negado por solicitar un uso distinto al que fue otorgado en la traza mediante oficio DU/DF/23-13598/2013, de fecha 19 de julio de 2013; asimismo, el solicitante fue requerido para complementar la documentación para poder otorgar de conformidad a su petición, por lo que le fue devuelta los documentos presentados, tal como se hace constar en dicho oficio”*

Así las cosas, en principio resulta conveniente precisar que todo acto de autoridad debe estar debidamente fundado y motivado, es decir, en dicho acto administrativo se debe expresar de una manera pormenorizada las razones particulares, causas inmediatas o circunstancias especiales por las que es emitido en determinado sentido; señalando además los preceptos legales en que se apoya su decisión, y si este se compone de fracciones o párrafos, señalar el o los aplicables al caso concreto. -----------------------------------------------------------

Aunado a lo anterior, debe de existir adecuación entre los motivos aducidos y las disposiciones legales que se apliquen, esto es, procurando que en el caso concreto se actualice la hipótesis normativa. -------------------------------

A lo antes expuesto resulta aplicable la tesis número VI. 2o. J/248 proveniente del Segundo Tribunal Colegiado del sexto circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en abril de 1993, página 43.-

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN 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 comento 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.

Ahora bien, de lo expuesto por las partes, así como de las constancias que obran en autos, se desprende que el actor realiza el trámite de permiso de construcción, bajo el número de control 9-173450 (nueve guión uno siete tres cuatro cinco cero), respecto al inmueble identificado en el lote 18 dieciocho, manzana 22 veintidós, de la Colonia la Campiña, de esta ciudad de León, Guanajuato, dicha solicitud fue contestada por la ahora demandada, por escrito de fecha 27 veintisiete de agosto del año 2015 dos mil quince, en el cual en términos generales se le responde lo siguiente:

*Una vez que se llevó a cabo la revisión de su solicitud, esta Dirección determinó que deberá complementar la información presentada con lo que a continuación se indica a fin de poder dar trámite a la misma:*

1. *De acuerdo al Permiso de Urbanización con número de control […], el lote18 de la manzana 22 cuenta con Uso de Suelo para Comercio de Intensidad Alta por lo anterior no es procedente el uso de Torre de Departamentos (78) De conformidad con los artículos 259 y 260 […]*
2. *Deberá de presentar su Permiso de Uso de Suelo y los dictámenes que este le indique, de conformidad con el artículo 296 fracción IV*
3. *Deberá de indicar la vialidad, la sección de la banqueta y las rampas de acceso […]*
4. *Deberá de presentar ficha técnica de ascensores que se indica en su proyecto, ya que no la presenta. […]*
5. *Deberá de proveer ventilación adecuada y naturalmente al baño de la Planta Baja […]*
6. *Deberá de respetar el ancho de las escaleras que es de 1.20 cm para uso habitacional con más de dos unidades, […]*
7. *Deberá de revisar y corregir las cotas generales del predio, ya que estas no corresponden con las descritas en su Permiso de Urbanización […]*
8. *Deberá de revisar y corregir la leyenda de responsabilidad en los planos estructural, ya que esta no corresponde con la indicada […]*
9. *De acuerdo a la ubicación del lote o predio, se autorizará el número de niveles de construcción, considerando el tipo de vía y la densidad de la zona, por lo anterior ya que el predio se encuentra en una Vía Primaria en una zona de Densidad Baja la altura permitida es hasta 10 niveles, por lo que de acuerdo al uso solicitado para Edificio de Departamento (78 Unidades) en Quince Niveles, NO ES PROCEDENTE; Lo anterior de conformidad con el artículo 60 del Código Reglamentario […]*
10. *En la tabla de datos técnicos no considera la construcción de la planta de azotea, ya que esta no corresponde con la indicada en el artículo 16 del anexo 6 del Código Reglamentario […]*
11. *Deberá presentar los planos a una escala legible, ya que, aunque en el formato se indica como escala del proyecto […]*

*Por lo anterior se hace la devolución de los documentos presentados, contando con su comprensión quedamos en la espera de la debida integración de su petición.*

El motivo de disenso del acto impugnado estriba en que el actor argumenta que se resuelve tramite de permiso de construcción de manera incongruente y que además dicha resolución carece de una debida fundamentación y motivación, lo cual se considera FUNDADO. -------------------

En principio en el punto número dos del oficio impugnado, se determina como no procedente el uso de torre de departamento, ya que dicho inmueble cuenta con uso de suelo para comercio de intensidad alta, fundado dicha determinación en los artículos 259 y 260 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el municipio de León, Guanajuato, preceptos legales que señalan lo siguiente:

**Artículo 259.** La modificación de traza con motivo de las adecuaciones a la lotificación es el documento expedido por la Dirección, mediante el cual se autoriza al desarrollador modificar las condiciones de frente, fondo o superficie de los lotes que integran un fraccionamiento o desarrollo en condominio, para obtener una cantidad diferente de lotes con respecto a la autorización original.

**Artículo 260.** La modificación de traza con motivo de las adecuaciones a la lotificación operará antes o después de que el desarrollador cuente con el permiso de venta correspondiente y para su obtención deberá presentarse la información y documental que prevé el Código Territorial.

El tiempo de respuesta al ciudadano, una vez que se presenten todos los requisitos, será de hasta 5 días hábiles; dentro de dicho término, la Dirección deberá expedir el permiso correspondiente o, en su caso, notificar al particular sobre la negativa del mismo, fundando y motivando su resolución.

De los permisos otorgados al amparo de este artículo, la Dirección deberá rendir un informe al menos mensualmente a la Comisión de Desarrollo Urbano, o bien cuando ésta se lo requiera.

Ahora bien, en el punto número 09 nueve de la resolución impugnada se determina *De acuerdo a la ubicación del lote o predio, se autorizará el número de niveles de construcción, considerando el tipo de vía y la densidad de la zona, por lo anterior ya que el predio se encuentra en una Vía Primaria en una zona de Densidad Baja la altura permitida es hasta 10 niveles, por lo que de acuerdo al uso solicitado para Edificio de Departamento (78 Unidades) en Quince Niveles, NO ES PROCEDENTE; Lo anterior de conformidad con el artículo 60 del Código Reglamentario […]*

Bajo tal contexto se aprecia, que en la resolución que constituye el acto impugnado la demanda no responde al justiciable, de una manera fundada y motivada y además congruente sobre el trámite de permiso de construcción solicitado por la parte actora. -----------------------------------------------------------------

Se arriba a lo anterior, considerando que, del acto impugnado, por una parte, la demanda respecto al lote 18 dieciocho, de la manzana 22 veintidós, de la colonia La Campigna, en el punto 1 uno del mismo señala como NO PROCEDENTE, el uso de Torre de Departamentos, usando como fundamento, los relativos a la modificación de traza, sin embargo, el actor niega lisa y llanamente haber solicitado permiso alguno para modificación de traza. --------

Por otro lado, en el punto 2 dos de su resolución, de igual manera en los puntos 3, tres, 4 cuatro, 5 cinco, 6 seis, 7 siete, 8 ocho, 10 diez y 11 once realiza una serie de observaciones y requerimientos respecto a los documentos presentados para el trámite de construcción solicitado. -------------------------------

En el punto 09 nueve de la resolución de mérito, señala como NO PROCEDENTE, el número de niveles de construcción solicitados (15 quince), ya que señala que el predio se encuentra en una vía primaria de densidad baja, si razonar, dicha determinación, es decir, mencionar los motivos del porqué dicho predio es considerado de *“densidad baja”*. -------------------------------------------

De lo anterior se desprende un indebida fundamentación y motivación, ya que no se le dan a conocer al gobernado las razones claras y precisas por las cuales se le niega el permiso solicitado, lo anterior, considerando que en el informe de autoridad solicitado, la Directora General de Desarrollo Urbano manifiesta que de acuerdo a la licencia de urbanización emitida por dicha dependencia, el lote de terreno 18 dieciocho, de la manzana 22 veintidós del fraccionamiento Campigna, se encuentra autorizado para un lote para área Comercial de Intensidad Alta, y que el permiso de construcción para obra nueva, solicitado por el actor fue negado, por solicitar un uso distinto al que fue otorgado. ----------------------------------------------------------------------------------------

De igual manera la demandada, en su contestación a la demanda de manera general refiere que la parte actora cuenta con un Permiso de Urbanización, el cual clasifica al predio de la solicitud como Comercio de Intensidad Alta y que el emitir un Permiso de Uso de Suelo y/o Permiso de Construcción con giro autorizado diferente a lo ya establecido en el Permiso de Urbanización, sería incongruente, y que es necesario modificar las condiciones en que fue emitido el Permiso de Urbanización, para lo cual debe de solicitar la modificación de traza, por así establecerlo la norma aplicable.-------------------

Sin embargo, lo argumentos antes señalados no fueron expuestos en el acto impugnado, por lo que, considerar dichas manifestaciones por quien resuelve, violaría, en perjuicio de la parte actora, los derechos humanos de audiencia y de debido proceso, consagrados en los artículos 14 y 16 constitucionales, dejándolo en completo estado de indefensión, lo anterior, se apoya en el criterio emitido por el ahora Tribunal de Justicia Administrativa que señala:

**CONTESTACIÓN DE DEMANDA. NO PUEDE CAMBIARSE EN ELLA LA FUNDAMENTACIÓN O MOTIVACIÓN DEL ACTO O RESOLUCIÓN IMPUGNADOS.-** En términos del primer párrafo del artículo 282 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, en la contestación de la demanda no pueden cambiarse los fundamentos de derecho de la resolución impugnada ni mejorarse su motivación. De ahí que, para determinar la validez o nulidad de una resolución o acto administrativo, las Salas del Tribunal deben atender exclusivamente a la fundamentación y motivación externadas en ellos, sin considerar los argumentos planteados en la contestación a la demanda tendientes a modificar o ampliar la fundamentación y motivación dadas en la resolución o acto combatido. Esto violaría, en perjuicio de los afectados, los derechos humanos de audiencia y de debido proceso, consagrados en los artículos 14 y 16 constitucionales, cuyo reflejo observa el artículo 282 ya citado, colocando al gobernado en indefensión, ya que la promoción de la instancia serviría para empeorar su situación legal y no para aliviarla, cuando el fin del proceso administrativo precisamente es combatir actos y resoluciones deficientemente fundados o motivados. (Toca 148/12 PL. Recurso de Reclamación interpuesto por el Delegado y por el Oficial de Tránsito, adscritos a la Dirección General de Tránsito y Transporte del Estado, autoridades codemandadas. Resolución de 5 de septiembre de 2012)

En tal sentido, y ante las diversas manifestaciones y argumentos realizadas por la demandada, además considerando que, en la resolución impugnada, por un lado, se determina como no procedente a su solicitud, y por otro, se le realizan una serie de requerimientos al justiciable, es que se considera que la demandada, no resolvió de manera fundada, motivada y congruente a lo solicitado, dejando al justiciable en estado de indefensión. -----

Apoya lo anterior, la siguiente jurisprudencia número VI.2o. J/43., publicado en el Semanario Judicial de la Federación en la Novena Época, Tomo: III, Marzo de 1996, Página: 769, que al rubro y texto dicen: 18

FUNDAMENTACION Y MOTIVACION. La debida fundamentación y motivación legal, deben entenderse, por lo primero, la cita del precepto legal aplicable al caso, y por lo segundo, las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento.

Por tanto, dado que la indebida motivación y fundamentación del acto impugnado constituye un vicio de ilegalidad que trasciende a su aspecto material o de contenido, se declara la NULIDAD de la resolución contenida en el oficio con número de control 9-173450/2015 (nueve guión uno siete tres cuatro cinco cero diagonal dos mil quince), de fecha 27 veintisiete de agosto del año 2015 dos mil quince, suscrita por la Directora de Control de Desarrollo, lo anterior, con fundamento en los artículos 143, segundo párrafo, 300, fracción III y 302, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----------------------------------------

Ahora bien, como el acto cuestionado fue dictado en respuesta a una petición, la nulidad decretada no puede ser total, sino para efectos de que ese acto sea sustituido por otro, sin las deficiencias advertidas dentro de la presente sentencia. --------------------------------------------------------------------------------

No estimarlo así, implicaría dejar sin resolver la solicitud planteada, contraviniéndose con ello el principio de seguridad jurídica en detrimento del solicitante. Resulta importante precisar que el nuevo acto debe ser emitido por quien haya asumido las funciones de la otrora Dirección de Control de Desarrollo, lo anterior debido a la entrada en vigor del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, en fecha 04 cuatro de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, número 177 ciento setenta y siete, Tercera Parte. -

En apoyo a lo anterior, se cita la jurisprudencia 2a./J. 67/98 de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VIII, Septiembre de 1998, página 358, que dispone: -------------------------------------------

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

Dado lo anterior, la autoridad deberá cumplir con lo aquí ordenado en el término de 15 quince días hábiles, contados a partir de aquél en que cause ejecutoria la presente sentencia, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 321 y 322 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los municipios de Guanajuato. -----------------------------------------------------------------

**OCTAVO**. En cuanto a las pretensiones solicitadas por la parte actora, ésta requiere la prevista en la fracción I del artículo 255 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, eso es, la nulidad del acto impugnado, la cual se considera que ha sido colmada, de acuerdo al considerando que antecede. ------------------------------

Por lo expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 298, 299, 300, fracción III y 302, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es de resolverse y se.

**R E S U E L V E** :

**PRIMERO**. Este Juzgado Tercero Administrativo Municipal resultó competente para conocer y resolver del presente proceso administrativo. -------

**SEGUNDO.** Resultó procedente el proceso administrativo promovido por el justiciable, promovido en contra de la resolución contenida en el oficio con número de control 9-173450/2015 (nueve guión uno siete tres cuatro cinco cero diagonal dos mil quince), de fecha el 27 veintisiete de agosto del año 2015 dos mil quince. -------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Se decreta la **Nulidad** de la resolución contenida el oficio con número de control 9-173450/2015 (nueve guión uno siete tres cuatro cinco cero diagonal dos mil quince), de fecha el 27 veintisiete de agosto del año 2015 dos mil quince, para el efecto de que la demandada emita un nuevo acto; ello con base a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Séptimo de esta sentencia. ----------------------------------------------------------------------

**Notifíquese a la autoridad demandada por oficio y a la parte actora personalmente. --------**-----------------------------------------------------------------------------

En su oportunidad, archívese este expediente, como asunto totalmente concluido y dese de baja en el Libro de Registros que se lleva para tal efecto.

Así lo resolvió y firma la Jueza del Juzgado Tercero Administrativo Municipal de León, Guanajuato, licenciada **María Guadalupe Garza Lozornio**, quien actúa asistida en forma legal con Secretario de Estudio y Cuenta, licenciado **Christian Helmut Emmanuel Schonwald Escalante**,quien da fe. ---