



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

En la ciudad de La Paz, Baja California Sur, a veinte de febrero de dos mil veintitrés, y **VISTOS** los autos para resolver en definitiva el Juicio de Nulidad contenido en el expediente registrado bajo el número **096/2020-LPCA-III**, promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en contra de la **DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO** del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, y de la **DIRECCIÓN MIUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA** del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, la suscrita Magistrada de esta Tercera Sala Instructora del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, ante el Secretario de Estudio y Cuenta, quien da fe, de conformidad a lo que establecen los artículos 56 y 57, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, procede a emitir sentencia definitiva en los siguientes términos:

#### **RESULTANDOS:**

I. Mediante escrito recibido el tres de noviembre de dos mil veinte, por la Secretaria de Acuerdos de guardia de este Tribunal de Justicia Administrativa de Baja California Sur, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , presentó demanda de nulidad en contra del oficio **OV/206/PU/2020**, folio **483/2020**, de fecha dos de septiembre de dos mil veinte, emitido por el **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO**, del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur. (Visible en autos a fojas de la 002 a la 017).

II. Mediante auto de fecha once de noviembre de dos mil veinte, se tuvo por recibido el escrito de demanda, se ordenó formar el expediente y registrar en el libro de gobierno correspondiente, bajo el número **096/2020-LPCA-III**, requiriendo a la parte demandante para que aclarara su demanda, toda vez que ésta resultaba oscura, otorgándosele un plazo de **CINCO DÍAS**, legalmente computado, apercibiéndola que, de no hacerlo, se le desecharía la demanda, debiendo presentar dos copias del escrito aclaratorio, con el apercibimiento que de no cumplir, se tendría por no presentada la demanda. (Visible en autos a fojas de la 054 a la 055).

III. En fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, se tuvo al demandante por cumpliendo los requerimientos señalados en el resultando anterior, se admitió la demanda, ordenándose correr traslado a las autoridades demandadas, para los efectos legales conducentes; teniéndose por ofrecidas, admitidas y desahogadas por su propia y especial naturaleza las **pruebas documentales** descritas en los incisos **A), B) y C)**, señaladas en el capítulo de pruebas del escrito de demanda; en cuanto a las pruebas señaladas en los incisos **E) y F)**, consistentes en la **presuncional en su aspecto legal y humana e instrumental de actuaciones**; se determinó que se valorarían en el momento procesal oportuno; en relación al expediente administrativo, se requirió a las autoridades demandadas para que lo remitieran íntegramente; asimismo, se tuvieron por no ofrecidas las pruebas documentales referidas en los puntos **1 y 2** del escrito aclaratorio, por los motivos que expuso en el mismo. (Visible en autos en fojas 061 y 062).



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

**IV.** Por acuerdo de fecha cuatro de febrero de dos mil veintiuno, se tuvo al **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO** del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, por produciendo contestación a la demanda, así como en representación de la **DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA** del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur; teniéndosele por ofrecidas, admitidas y desahogadas, por su propia y especial naturaleza, las **pruebas documentales** citadas en los puntos **1, 2 y 3**, del capítulo de hechos, así como **la presuncional y confesión expresa**; las que deberán ser valoradas en el momento procesal oportuno, teniéndosele por cumpliendo con el requerimiento del expediente administrativo realizado mediante proveído de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, por tal motivo se tuvo por admitida y desahogada la prueba documental ofrecida por la demandante descrita en el inciso **D**), del capítulo de pruebas del escrito de demanda; teniéndosele por designando delegados de su parte. (Visible en autos en foja 287 y 288).

**V.** En fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demandante por ampliando su demanda en contra de la **DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL** del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, de quien reclama el oficio **DMC/158/2021**, de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, y que refirió, le fue notificado el día cinco de marzo de dos mil veintiuno, ordenándose emplazar a juicio a dicha autoridad, en términos de ley y otorgando un plazo de diez días a las diversas autoridades, **DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO** del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, y **DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA** del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, para que produjeran la contestación a la ampliación

de la demanda; de igual forma se determinó que no ha lugar a acordar de conformidad en cuanto a tener como terceros interesados al **Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal**, ni al **Notario Público número Dieciocho** en esta Entidad Federativa y del Patrimonio Federal, con residencia en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; asimismo, se tuvo por ofrecida, admitida y desahogada por su propia y especial naturaleza, la **prueba documental**, consistente en copia certificada del oficio número **DMC/158/2021**, emitido en fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, por la **DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL** del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; y en cuanto al ofrecimiento del expediente administrativo de donde deriva dicho oficio, se determinó requerir a la autoridad demandada en ampliación, para que remitiera las constancias que lo integran. (Visible en fojas 305, 306 y 307 de autos).

**VI.** En fecha veintisiete de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por admitido el escrito como parte complementaria de la ampliación de demanda, presentado el veintiséis de marzo de dos mil veintiuno por la parte demandante, y se ordenó correr traslado a las autoridades demandadas para que en un plazo de diez días legalmente computados, produjeran contestación a la ampliación de demanda, con excepción de la **DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL**, del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, que contó con un plazo de treinta días para que produjera la contestación; toda vez que respecto de ella se tuvo por ampliada la demanda en auto de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno; de igual forma, se tuvo al **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO** del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, por produciendo contestación a la ampliación de la



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

demanda en los términos aducidos en su oficio **DGDU/SJC/167/2021**, y se tuvieron por ofrecidas admitidas y desahogadas, por su propia y especial naturaleza, las pruebas que mencionó en el capítulo respectivo, de igual forma se ordenó atender el requerimiento del Secretario del Juzgado Tercero de Distrito, con residencia en Baja California Sur, el cual solicitó de esta autoridad, copia certificada de las constancias que integran el expediente relativo al juicio contencioso administrativo que ahora se resuelve. (Visible en autos en fojas 342 y 343).

**VII.** Mediante proveído de fecha veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo al **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO** del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur; por produciendo la contestación a la demanda en los términos que adujo, por lo que se ordenó correr traslado a la parte demandante para que en el plazo de diez días legalmente computado, ampliara en su caso, su demanda; teniéndose por ofrecidas, admitidas y desahogadas por su propia y especial naturaleza las **pruebas documentales** descritas y señaladas en los números **1, 2, 3 y 4**, mismas que fueron exhibidas en copias certificadas, así como las marcadas con los números **5 y 6**, consistentes en la **instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana**, del capítulo de pruebas, las cuales, se dijo, serían valoradas en el momento procesal oportuno; en cuanto a la prueba marcada con el número **4**, del mismo capítulo de pruebas, se le tuvo a la autoridad demandada por cumpliendo con lo requerido en el auto de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, al exhibir copia certificada de las documentales que conforman el expediente de la clave catastral **401-003-501-001**, mismas que se estiman constituyen el expediente administrativo de donde deriva el acto impugnado, el cual fue ofrecido por la parte demandante en el

punto **D**), del capítulo respectivo del escrito de demanda, ordenándose dar vista al actor para que hiciera las manifestaciones que considerara pertinentes; asimismo, se determinó que no ha lugar a tener por ofrecida la documental exhibida en copia simple, con la leyenda “Catastro Los Cabos”, de un predio con clave catastral \*\*\*\*\* , a nombre de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ya que no la ofreció como prueba de su intención; por último se tuvo a la autoridad demanda por señalando domicilio y delegados de su parte. (Visible en autos en fojas 410 y 411).

**VIII.** Por proveído de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido el telegrama número **973649**, enviado a este Tribunal por parte del **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO** del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, en el cual dio contestación a la demanda, y toda vez que por diverso auto de fecha veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo a dicha autoridad por contestando la demanda; se instruyó agregar únicamente al expediente dicho telegrama, para que obrara como correspondiera; de igual forma se acordó respecto del escrito signado por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en el que realizó manifestaciones en torno a la vista otorgada en fecha veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, mismas que se le tuvieron por hechas, para los efectos legales a que hubiera lugar, teniéndose por ofrecida, admitida y desahogada por su propia y especial naturaleza, la prueba consistente en copia certificada de las documentales que conformaban el expediente con clave catastral \*\*\*\*\* , mismas que se estimaron constituían el expediente administrativo de donde derivaba el acto impugnado, mismas que serían valoradas en el momento procesal oportuno. (Visible en autos en foja 421).



**IX.** Mediante proveído del cinco de julio de dos mil veintiuno, toda vez que esta autoridad no se había pronunciado respecto del señalamiento de nuevas autoridades demandadas, como son el **H. XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, y la **COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, PLANEACIÓN, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE** del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, con el objeto de atender la totalidad de las peticiones formuladas en el escrito de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, mediante el cual se amplió la demanda inicial, y al analizar el planteamiento de referencia, se requirió a la parte demandante para que aclarara qué les demandaba a dichas autoridades, toda vez que éste resultaba oscuro, con el apercibimiento de que de no hacerlo, se desecharía la ampliación en relación con las dos nuevas autoridades indicadas, debiendo además acompañar cinco copias del escrito aclaratorio, apercibida de que de no hacerlo, se tendría por no presentada la ampliación. (Visible en fojas 427, 428 y 429).

**X.** Por proveído del veinte de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo al demandante por cumpliendo parcialmente los requerimientos de fecha cinco de julio de dos mil veintiuno, reservándose esta autoridad de acordar lo procedente una vez agotado el plazo que se le otorgó para tal efecto, pues toda vez que éste pretendió cumplir en el tercer día del plazo legalmente otorgado, por ello se determinó que le subsistía el requerimiento, para que en su caso, diera cumplimiento en el plazo que aún disponía; se determinó también, derivado de lo expresado por el **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO** del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, quien expresó que el oficio materia de impugnación **DMC/158/2021**, de fecha tres de marzo de dos mil

veintiuno, ya era materia del diverso juicio de amparo **306/2021-III**, promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , seguido en el Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Baja California Sur, el cual se encontraba pendiente de resolución, promovido esencialmente contra las mismas autoridades y por los mismos actos, solicitar del Juez Tercero de Distrito en el Estado, copia certificada del Juicio de Amparo **306/2021-III**, en virtud de que pudiera derivar una causal de improcedencia del presente juicio. (Visible en autos de la foja 435 a la 439).

**XI.** En proveído de fecha ocho de noviembre del año dos mil veintiuno, **se desechó la ampliación de demanda** con contra del **H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, en virtud de que el demandante no expresó en el plazo legalmente otorgado, cuáles eran los actos concreto de autoridad que le atribuía a dicho Ayuntamiento, y pretendía combatir en esta instancia; asimismo, **se admitió la ampliación de la demanda** en contra de la **COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, PLANEACIÓN, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTO** del **H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, emisora del oficio **TR/XIR/XIII/499/2020**, de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, ordenándose su emplazamiento a juicio en los términos legales conducentes; por otra parte, se ordenó correr traslado a las demás partes, haciéndoseles saber que contaban con diez días contados a partir del día siguiente al en que surtiera efectos la notificación correspondiente, para que dieran contestación a la ampliación de demanda que se admitió en esa fecha; también se tuvo por **ofrecida, admitida y desahogada** por su propia y especial naturaleza la **prueba documental** consistente en el oficio **DMC/158/2021**, de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, emitido por





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

el **DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL** del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, la cual debería ser valorada en el momento procesal oportuno; asimismo, se **admitió la ampliación de demanda** en contra del **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO** del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, y en consecuencia, se ordenó correr traslado a las autoridades demandadas, para que, en el plazo de diez días legalmente computado, produjeran la contestación correspondiente; en dicho acuerdo se tuvo al promovente por **objetando en cuanto a su alcance y valor probatorio**, las documentales exhibidas por el **DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL** del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur; de igual forma se recibieron copias certificadas del juicio de amparo número **306/2021-III**, remitidas por el Secretario del Juzgado Tercero de Distrito en el Estado, por lo cual se le tuvo por cumpliendo requerimiento de fecha veinte de septiembre de dos mil veintiuno; por último en virtud de que el Secretario del Juzgado antes mencionado devolvió las copias certificadas del expediente en el que se actúa, al ser éstas una reproducción de los presentes autos, y dada la voluminosidad de ellas, se ordenó formar un cuadernillo por separado relativo al presente juicio para los efectos legales conducentes. (Visible en autos en fojas de la 852 a la 856).

**XII.** Mediante proveído del seis de enero de dos mil veintidós, se acordó respecto a los escritos presentados por el **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO** del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, y **DIRECTOR DE PLANEACIÓN URBANA** del Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, que dentro del plazo de cinco días legalmente computado, exhibieran cuatro juegos de copias de dichos escritos para correr traslado a las demás partes, apercibidos

que de no exhibirlos se tendría por no presentados los escritos de contestación a la ampliación de demanda, sin perjuicio de lo anterior se tuvo a dichas autoridades por señalando domicilio y delegados de su parte; por otro lado, en torno al telegrama enviado por el **DIRECTORA MUNICIPAL DE CATASTRO** del Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, mediante el cual pretendió dar contestación a la ampliación de demanda, se le requirió para que en el plazo de cinco días legalmente computado presentara cuatro copias de su contestación a la ampliación de demanda y sus anexos, apercibido que de no presentarlas se tendría por no presentados los mismos; respecto a la contestación a la ampliación de demanda presentada por la **COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, PLANEACIÓN, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE** del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, se le requirió para que dentro del plazo de cinco días legalmente computado exhibieran dos juegos de copias de su escrito así como cuatro juegos de copias de los anexos, apercibida que de no exhibirlas se le tendría por no presentada la contestación a la ampliación de demanda, por lo que sin perjuicio a lo anterior se le tuvo por señalando domicilio y delegados de su parte. (Visible en autos en fojas 926 y 927).

**XIII.** Por proveído de fecha veintisiete de enero de dos mil veintidós, se tuvo a la **DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL** del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, por dando contestación a la ampliación de demanda, y al **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO** del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, **DIRECTOR DE PLANEACIÓN URBANA** del Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, y a la **COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, PLANEACIÓN, ECOLOGÍA Y**



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

**MEDIO AMBIENTE** del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, por cumpliendo con los requerimientos determinados en el proveído de seis de enero de dos mil veintidós, teniéndoseles por **produciendo contestación a la ampliación de la demanda**; asimismo, se tuvieron por **ofrecidas, admitidas y desahogadas**, por su propia y especial naturaleza, las pruebas que ofrecen en los numerales **1, 2, 3 y 4**, del capítulo de pruebas del oficio número **040**, mismas que fueron exhibidas en su contestación de demanda, así como las número **5 y 6**, consistentes en la **instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana** respectivamente, así como las marcadas con los números **1, 2 y 3** del capítulo de pruebas, del oficio con número **2377**, mismas que obran en los presentes autos; así como **5 y 6**, consistentes en la **instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana**, respectivamente, las cuales deberían ser valoradas en el momento procesal oportuno. (Visible en autos en foja 943).

**XIV.** Por acuerdo de fecha once de febrero de dos mil veintidós, en cuanto al oficio **DMX/XIV/114/2022**, signado por la **DIRECTORA DE CATASTRO MUNICIPAL**, del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, se le dijo que en fecha veintisiete de enero de dos mil veintidós **se le tuvo por contestando la ampliación de la demanda**, ello para los efectos legales a que hubiere lugar; también se acordó en cuanto al escrito presentado por el demandante, se le dijo que **no ha lugar a acordar de conformidad la ampliación de demanda**, ya que no se actualizaban las hipótesis legales referentes a los supuestos en que procede la ampliación del escrito inicial y se le tuvo por objetando la documental consistente en el oficio número **TR/XIR/XIII7449/2020**; en dicho acuerdo se le dijo al demandante que no ha lugar tener por

ofrecidas las pruebas descritas en los incisos **a)**, **b)**, **c)** y **d)**, del escrito promovido en fecha nueve de febrero de dos mil veintidós por el demandante, toda vez que no era el momento procesal para presentarlas. (Visible en autos en fojas 956 y 957).

**XV.** Mediante proveído de veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, en relación con el oficio **DGDU/DJC/096/2022**, signado conjuntamente por el **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO** y el **DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEACIÓN**, ambos del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, se le dijo que, en proveído de veintisiete de enero de dos mil veintidós, se les tuvo por contestando la ampliación de la demanda. (Visible en autos en foja 961).

**XVI.** Por proveído del veintisiete de mayo de mayo de dos mil veintidós, se le tuvo al demandante por señalando domicilio procesal y autorizando para oír y recibir notificaciones a distintas personas. (Visible en autos en foja 964).

**XVII.** En fecha siete de julio de dos mil veintidós, se desecharon las pruebas documentales ofrecidas por el demandante en su escrito presentado en veintidós de junio de dos mil veintidós, por las razones ahí expuestas; y se le tuvo por señalando domicilio y autorizados de su parte. (Visible en autos en fojas 975 y 976).

**XVIII.** Por proveído del treinta de septiembre de dos mil veintidós, se otorgó a las partes un plazo de cinco días, legalmente



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

computado para formular alegatos por escrito, en la inteligencia de que vencido dicho plazo, con alegatos o sin ellos, sin necesidad de declaratoria expresa, quedaría cerrada la instrucción, para los efectos legales a que hubiera lugar. (Visible en autos en foja 972).

**XIX.** Por proveído de fecha trece de octubre de dos mil veintidós, se tuvo al demandante, por formulando alegatos de su intención, para los efectos legales a que hubiera lugar. (Visible en autos en foja 988).

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

**PRIMERO: Competencia.** Esta Tercera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, con fundamento en los artículos 116, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 64, fracciones XLIV y XLV, y 157, fracciones IV y V, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur; 1, 2, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 15 y 35, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur; 9 y 19, fracciones IV, X y XX, del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur; **es competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio** de conformidad a los artículos 1, párrafos primero y segundo, 56 y 57, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

**SEGUNDO: Existencia de la resolución impugnada.** En cuanto al requisito establecido en la fracción II, del artículo 20, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, relativo a la resolución que se impugna, en el punto II del escrito de demanda, la parte actora señaló lo siguiente:

“II. Resolución o acto administrativo impugnado.

Oficio **OV/206/PU/2020, Folio 483/2020**, de fecha **de fecha (sic) 2 de septiembre de 2020**, emitido por el C. Arq. **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, Director General de Desarrollo Urbano, del Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, mediante el cual viene negándoseme USO DEL SUELO solicitada (sic) por el suscrito en fecha 07 de agosto de 2020, **respecto del lote de terreno \*\*, manzana \*\*\*, Zona \*\*, ubicado en la colonia \*\*\*\*\***, dentro del Plano Oficial de San José del Cabo, Baja California Sur, con clave catastral **\*\*\*\*\***, con una superficie de **1,062.87 metros cuadrados**, predio propiedad del suscrito quejoso, del cual me hago sabedor el día 18 de septiembre de 2020, debido a que no precedió acta de notificación, . . .”

Lo resaltado es de origen.

Respecto al citado oficio, que conforma la resolución impugnada, se acredita su existencia toda vez que el mismo fue exhibido anexo al escrito inicial de demanda, lo cual, cumple con el requisito establecido en la fracción III, del artículo 21 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, al que se le concede valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto en los artículos 53, párrafo primero, fracción I, de la legislación antes mencionada, en relación con los artículos 399 y 408 párrafo primero del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, de aplicación supletoria en la materia, en virtud de que fue presentado en copia certificada, lo que se corrobora con lo asentado por la Secretaria de Acuerdos de guardia de este Tribunal en foja 002 vuelta, misma que obra agregada en autos en fojas 044 y 045, la que a través de proveído



de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, se tuvo por ofrecida, admitida y desahogada, como documental pública, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 20, fracción V, y 47 de la ley de la materia antes mencionada.

**TERCERO: Causales de improcedencia y sobreseimiento.**

Estas se analizan a petición de parte o de oficio, por ser cuestiones de orden público y de estudio preferente, por lo que, al no haber manifestaciones al respecto por parte de las autoridades demandadas, se analizará de forma oficiosa si se actualizan los supuestos contenidos en los artículos 14, y 15 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur,

A efecto de atender con toda precisión el presente considerando, la suscrita Magistrada considera pertinente transcribir el contenido íntegro de los citados artículos, mismos que a la letra establecen lo siguiente:

**“De la Improcedencia y del Sobreseimiento**

**ARTÍCULO 14.-** Es improcedente el juicio ante el Tribunal en los casos, por las causales y contra los actos siguientes:

**I.-** Contra actos de autoridades de otras entidades federativas o dependientes de la Administración Pública Federal;

**II.-** Contra actos legislativos del Congreso del Estado, sentencias o resoluciones formal y materialmente judiciales, laudos de autoridades de trabajo y resoluciones de autoridades electorales, derechos humanos y en materia de transparencia, acceso a la información pública y protección de datos personales;

**III.-** Contra actos que sean materia de otro juicio, recurso o medio de defensa administrativo que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo actor, contra las mismas autoridades y por los mismos actos, aunque los agravios alegados sean diversos;

**IV.-** Contra actos que hayan sido materia de otro juicio contencioso administrativo;

**V.-** Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del actor; que se hayan consumado de un modo irreparable; o que hayan sido consentidos expresa o tácitamente, entendiéndose por éstos aquellos contra los que no se promovió el juicio en los plazos señalados por la presente Ley;

**VI.-** Contra reglamentos de carácter general, que no se hayan aplicado concretamente al promovente;

**VII.-** Cuando de las constancias de autos apareciere claramente demostrado que no existe el acto impugnado;

**VIII.-** Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal o material alguno, y

**IX.-** Los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición legal.

La improcedencia del juicio será examinada aun de oficio.

**ARTÍCULO 15.-** Procede el sobreseimiento:

**I.-** Por desistimiento del demandante;

**II.-** Cuando durante el juicio aparezca o sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;

**III.-** En el caso de que el demandante muera durante el juicio si su pretensión es intransmisible o, si su muerte, deja sin materia el proceso;

**IV.-** Si la autoridad demandada deja sin efecto la resolución o acto impugnados, siempre y cuando se satisfaga la pretensión del demandante;

**V.-** Si el juicio queda sin materia;

**VI.-** Cuando no se haya efectuado ningún acto procesal durante el plazo de ciento ochenta días consecutivos, ni el actor hubiere promovido en ese mismo lapso, siempre que la promoción sea necesaria para la continuación del procedimiento. En los juicios que se encuentren en revisión, la inactividad producirá caducidad de esa instancia y el Pleno declarará firme la resolución recurrida. Celebrada la audiencia de ley o propuesto el asunto para resolverse, no procederá el sobreseimiento o la caducidad, y

**VII.-** En los demás casos en que, por disposición legal, haya impedimento para emitir resolución en cuando al fondo del asunto.”

Una vez analizadas todas y cada una de las causales contenidas en los preceptos transcritos, y al estudiar detalladamente la demanda y la resolución impugnada, se advierte que la parte actora en su escrito de demanda viene señalando como autoridad demandada en el segundo párrafo, del punto III, denominado “*Autoridad demandada*”, a la **DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA, DEL**





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

**MUNICIPIO DE LOS CABOS, DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR;** calidad que de acuerdo a la legislación en la materia, en este caso la tiene, **la autoridad que dictó la resolución impugnada**, de conformidad al artículo 3º, fracción II, inciso a), de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, por lo que al revisar íntegramente la resolución impugnada consistente en el oficio número **OV/206/PU/2020**, folio **483/2020**, de fecha dos de septiembre de dos mil veinte, se observa claramente que **sólo fue emitida y suscrita** por el **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO** del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, sin que se consigne en la misma que se haya dictado de manera conjunta o coordinada con la **DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**, y sin que la parte actora en la demanda haya especificado el por qué lo señalaba como autoridad demandada; por ello, esta autoridad señalada como demandada, no puede tener este carácter, por tanto, se determina que por la disposición legal antes mencionada, resulta improcedente el juicio en contra de la **DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.**

Por lo anterior, esta Tercera Sala considera que se actualiza el supuesto contenido en la fracción IX, del artículo 14, de la citada ley en la materia, toda vez que la improcedencia resulta de la disposición legal antes mencionada, por lo que se estima procedente en términos del artículo 15, fracción II, en relación con el 14, fracción IX, ambos de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, **SOBRESEER** el presente juicio sólo por lo que respecta a la autoridad demandada **DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN**

**URBANA DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR,** por los razonamientos y fundamentos de derechos aquí expuestos; por ello en cuanto a la **DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO** del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, se determina que **no se sobresee el presente juicio contencioso administrativo**, por ende, se procede con el estudio de la causa que nos ocupa.

No obstante lo anterior, en acatamiento a la garantía a la **tutela jurisdiccional** consagrada en el artículo 17 de la constitución federal<sup>1</sup>, la que se define como ***“el derecho público subjetivo que toda persona tiene, dentro de los plazos y términos que fijan las leyes, para acceder de manera expedita a tribunales independientes e imparciales, a plantear una pretensión o a defenderse de ella, con el fin de que a través de un proceso en el que se respeten ciertas formalidades, se decida sobre la pretensión o la defensa y, en su caso, se ejecute esa decisión”***; deriva la imperiosa necesidad para todo órgano jurisdiccional de cuidar o vigilar el debido cumplimiento de los plazos legales establecidos para administrar justicia de manera pronta, completa e imparcial; sirve de apoyo a lo anterior, lo sustentado en la tesis 1a./J. 42/2007; registro digital: 172759; Novena Época; instancia: Primera Sala; fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXV, Abril de 2007, página 124; materia: Constitucional; tipo: Jurisprudencia, en cuyo rubro y texto se establece lo siguiente:

---

<sup>1</sup> **Artículo 17.-** [...]

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijan las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.  
[...]



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

**“GARANTÍA A LA TUTELA JURISDICCIONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SUS ALCANCES.** La garantía a la tutela jurisdiccional puede definirse como el derecho público subjetivo que toda persona tiene, dentro de los plazos y términos que fijen las leyes, para acceder de manera expedita a tribunales independientes e imparciales, a plantear una pretensión o a defenderse de ella, con el fin de que a través de un proceso en el que se respeten ciertas formalidades, se decida sobre la pretensión o la defensa y, en su caso, se ejecute esa decisión. Ahora bien, si se atiende a que la prevención de que los órganos jurisdiccionales estén expeditos -desembarazados, libres de todo estorbo- para impartir justicia en los plazos y términos que fijen las leyes, significa que el poder público -en cualquiera de sus manifestaciones: Ejecutivo, Legislativo o Judicial- no puede supeditar el acceso a los tribunales a condición alguna, pues de establecer cualquiera, ésta constituiría un obstáculo entre los gobernados y los tribunales, por lo que es indudable que el derecho a la tutela judicial puede conculcarse por normas que impongan requisitos impeditivos u obstaculizadores del acceso a la jurisdicción, si tales trabas resultan innecesarias, excesivas y carentes de razonabilidad o proporcionalidad respecto de los fines que lícitamente puede perseguir el legislador. Sin embargo, no todos los requisitos para el acceso al proceso pueden considerarse inconstitucionales, como ocurre con aquellos que, respetando el contenido de ese derecho fundamental, están enderezados a preservar otros derechos, bienes o intereses constitucionalmente protegidos y guardan la adecuada proporcionalidad con la finalidad perseguida, como es el caso del cumplimiento de los plazos legales, el de agotar los recursos ordinarios previos antes de ejercer cierto tipo de acciones o el de la previa consignación de fianzas o depósitos.

Amparo directo en revisión 1670/2003. Fianzas México Bital, S.A., Grupo Financiero Bital. 10 de marzo de 2004. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Bonilla López.

Amparo directo en revisión 806/2004. Rosa López Zúñiga y otros. 11 de agosto de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Leticia Flores Díaz.

Amparo directo en revisión 1158/2005. Nicolás Alberto Ferrer Casellas. 24 de agosto de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Manuel González Díaz.

Amparo directo en revisión 1394/2005. Antonino Martínez Santamaría y otros. 19 de octubre de 2005. Cinco votos. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretaria: Miriam Flores Aguilar.

Amparo directo en revisión 631/2006. Almacenadora Regional del Golfo, S.A. de C.V. 4 de agosto de 2006. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Tesis de jurisprudencia 42/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de catorce de marzo de dos mil siete.”

En atención a lo anterior, y antes de analizar cuestiones de fondo del presente juicio, se advierte por parte de esta Tercera Sala que al efectuar un estudio minucioso tendiente a verificar el cumplimiento de los requisitos formales del mismo, como lo es la oportunidad en que las partes acuden a este Tribunal a plantear sus pretensión o defenderse de ellas, según sea el caso, se observó la **extemporaneidad en la**

**presentación de la contestación de la demanda** por parte de la autoridad demandada, **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO** del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur; sin que sea obstáculo para lo anterior, el hecho que por error se haya admitido la contestación de la demanda mediante proveído de fecha cuatro de febrero de dos mil veintiuno, pues este hecho no vincula al resolutor a tomar en consideración dicha contestación y las consecuencia que derivan de la misma, en virtud de que el error vicia el consentimiento, lo que implica que un acto jurisdiccional basado en un error, o sea, viciado por una falsa creencia de la realidad, en torno a la oportunidad con que se presentó la contestación de la demanda resulta nulo y sus consecuencias pueden y deben ser anuladas en sentencia, pues válidamente se puede reexaminar la procedencia de ésta, en virtud de que es facultad de la suscrita analizarla oficiosamente, en debida aplicación de las normas que regulan el trámite del presente juicio, donde la preclusión opera respecto de las partes, pero no para el órgano emisor de la sentencia.

Sirve de apoyo a lo anterior por analogía lo sustentado en la tesis: (IV Región) 1o. J/15 K (10a.); registro digital: 2022098; instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 78, Septiembre de 2020, Tomo II, página 896; materia: Común; tipo: Jurisprudencia; en cuyo rubro y texto se establece lo siguiente:

**“AUTO DE PRESIDENCIA QUE POR ERROR ADMITE UN RECURSO. ES NULO Y NO VINCULA AL PLENO DEL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO PARA QUE RESUELVAN EL FONDO.** De conformidad con la teoría del acto jurídico y sus nulidades relativas y absolutas que se regulan en los artículos 2224 a 2227 del Código Civil Federal, el error vicia el consentimiento, lo que implica que un acto jurídico judicial basado en un error, o sea, viciado por una falsa creencia



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

de la realidad, por ejemplo, en cuanto a la legitimación de quien interpuso un recurso o a la oportunidad con que se presentó resulta nulo y sus consecuencias pueden y deben ser anuladas por el órgano colegiado. Además, el error vicia el acto judicial de que se trata, y aunque provisionalmente produce efectos jurídicos y materiales, como lo es que se tramite el recurso con vista a las partes y el turno a ponencia, esos efectos pueden anularse por el órgano colegiado actuando en pleno al dictar sentencia, porque un acto viciado por error no puede vincular a resolver un recurso que es improcedente, ya que es facultad del pleno realizar el análisis oficioso de su procedencia y demás presupuestos procesales, en debida aplicación de las normas que regulan el trámite de que se trate, así como porque son actos de voluntad distintos en etapas diferentes, donde la preclusión opera respecto de las partes, pero no para el órgano que emite la sentencia y que es la máxima voluntad del tribunal que excepcionalmente es recurrible. De ahí que el auto de presidencia que por error admite a trámite el recurso, no vincula al Pleno del Tribunal Colegiado de Circuito para que resuelva el fondo.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA CUARTA REGIÓN.

Amparo en revisión 310/2019 (cuaderno auxiliar 985/2019) del índice del Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito, con apoyo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. 11 de diciembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Livia Sánchez Campos.

Amparo en revisión 289/2019 (cuaderno auxiliar 1065/2019) del índice del Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito, con apoyo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Martha Elena Keb Cauch. 15 de enero de 2020. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Vega Ramírez. Secretaria: Lucero Edith Fernández Beltrani.

Amparo en revisión 341/2019 (cuaderno auxiliar 1028/2019) del índice del Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito, con apoyo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Francisca Carrillo Arroyo y otros. 15 de enero de 2020. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Marcelo Cabrera Hernández.

Amparo en revisión 296/2019 (cuaderno auxiliar 1066/2019) del índice del Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito, con apoyo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Edith Zavala Damián. 6 de febrero de 2020. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Marcelo Cabrera Hernández.

Amparo en revisión 381/2019 (cuaderno auxiliar 65/2020) del índice del Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito, con apoyo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Presidente del Ayuntamiento del Municipio de Escárcega del Estado de Campeche. 6 de febrero de 2020. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Riveros Caraza. Secretaria: Ingrid Jessica García Barrientos.

Esta tesis se publicó el viernes 11 de septiembre de 2020 a las 10:20 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del jueves 17 de septiembre de 2020, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 16/2019."

Robustece lo anterior por analogía lo sustentado en la tesis: (III Región) 3o.8 A (10a.); registro digital: 2007704; instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 11, Octubre de 2014, Tomo III, página 2869; materia: Administrativa; tipo: Aislada, en cuyo rubro y contenido se establece lo siguiente:

**“JUICIO DE NULIDAD. LAS SALAS DEL TRIBUNAL DE LO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE JALISCO PUEDEN SOBRESERLO SI ADVIERTEN QUE ES IMPROCEDENTE, NO OBSTANTE QUE LA DEMANDA HUBIERA SIDO ADMITIDA POR AUTO DE PRESIDENCIA.** No es obstáculo para declarar la improcedencia del juicio de nulidad, el hecho de que el Magistrado presidente de cualquiera de las Salas del Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco haya admitido la demanda correspondiente, pues el auto relativo es un acuerdo de trámite derivado del examen preliminar de los antecedentes del procedimiento que no causa estado y, por lo mismo, en un momento posterior puede válidamente reexaminarse la procedencia del juicio y, en su caso, sobreseer en éste.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA TERCERA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN GUADALAJARA, JALISCO.

Amparo directo 193/2014 (cuaderno auxiliar 571/2014) del índice del Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito, con apoyo del Tercer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con residencia en Guadalajara, Jalisco. Primitivo Madrigal Michel. 14 de agosto de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Mario Alberto Domínguez Trejo. Secretaria: Karla Lizet Rosales Márquez.

Esta tesis se publicó el viernes 17 de octubre de 2014 a las 12:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.”

A efecto de demostrar la **extemporaneidad** aducida, de autos se desprende que mediante proveído de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, fue admitida la demanda presentada por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, derivándose de esto, la determinación de comisionar al Actuario de este Tribunal, a efecto de que emplazara a juicio a las “autoridades demandadas”, **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR** y **DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, y en ese acto, les hiciera de su conocimiento de que se les concedía el plazo de **TREINTA DÍAS**, contados a partir del día siguiente al en que surtiera efectos la notificación del presente acuerdo, **para que produjeran contestación de la demanda** instaurada en su contra, apercibidas que de no hacerlo, se estarían a lo señalado en el artículo 26<sup>2</sup> de la Ley de

---

<sup>2</sup> **ARTÍCULO 26.-** Admitida la demanda se correrá traslado de ella al demandado, emplazándolo para que la conteste dentro de los treinta días siguientes a aquél en que surta efectos el emplazamiento. El plazo para contestar la ampliación de la demanda será de diez días siguientes a aquél en que surta efectos la notificación del acuerdo que admita la ampliación. Si no se produce la contestación en tiempo y forma, o ésta no se refiere a todos los hechos, se tendrán como ciertos los que el actor impute de manera precisa al demandado, salvo que por las pruebas rendidas o por hechos notorios resulten desvirtuados.



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

En cumplimiento a la citada determinación, el Actuario de este Tribunal, llevó a cabo el emplazamiento ordenado, notificando el proveído mencionado en el párrafo que antecede, el día **veintisiete de noviembre de dos mil veinte**, lo que se corrobora con las constancias actuariales contenidas en los oficios **TJABCS/ACT/1015/2020** y **TJABCS/ACT/1014/2020**, ambas de igual fecha, las que corren agregadas en autos en fojas 063 y 064; donde se hizo constar la transcripción del acuerdo de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, así como la entrega de la copia de la demanda y sus anexos debidamente selladas y cotejadas con su original, para los efectos legales correspondientes; observándose en ambas constancias documentales, sellos de recepción de la **DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA** del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, y de la **DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO** del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, el día **veintisiete de noviembre de dos mil veinte**.

Tomando en consideración que la **notificación** se efectuó el día **veintisiete de noviembre de dos mil veinte**, dicha notificación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 78<sup>3</sup> de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, **surtió efectos** el día hábil siguiente, es decir, el día **treinta de noviembre de dos mil veinte**, toda vez que los días **veintiocho** y **veintinueve** de

---

[...]

<sup>3</sup> **ARTÍCULO 78.-** Las notificaciones surtirán sus efectos, el día hábil siguiente a aquél en que fueren hechas.

noviembre fueron **inhábiles** por ser **sábados y domingos**, en atención a lo establecido en la primera parte, del artículo 74<sup>4</sup> de la legislación antes mencionada.

Ahora bien, si la notificación efectuada a las autoridades demandadas surtió efectos el día **treinta de noviembre de dos mil veinte**, como quedó especificado en el párrafo precedente, **el plazo de treinta días** concedido para que produjeran contestación a la demanda **empezó a correr**, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 82, párrafo primero, fracción I<sup>5</sup>, de la ley de la materia, **a partir del día siguiente a aquél en que surtió efectos la notificación**, es decir, el **uno de diciembre de dos mil veinte**, para fenecer el día **veintisiete de enero de dos mil veintiuno**, de conformidad al cómputo siguiente:

**Uno, dos tres, cuatro, siete, ocho, nueve, diez, once, catorce, quince, dieciséis, diecisiete, y dieciocho de diciembre de dos mil veinte; seis, siete, ocho, once, doce, trece, catorce, quince, dieciocho, diecinueve, veinte, veintiuno, veintidós, veinticinco, veintiséis y veintisiete de enero de dos mil veintiuno.**

Al anterior plazo, se le descuentan los días **cinco, seis, doce, trece, diecinueve y veinte de diciembre de dos mil veinte**; así como los días **nueve, diez, dieciséis, diecisiete, veintitrés y veinticuatro de**

---

<sup>4</sup> **“ARTÍCULO 74.-** Para los efectos de la presente Ley, son días hábiles todos los días del año menos los sábados y domingos, ...”

<sup>5</sup> **ARTÍCULO 82.-** Cuando no se señale plazo para la práctica de alguna actuación, este será de tres días. El cómputo de los plazos se sujetará a las reglas siguientes:  
I.- Empezarán a correr a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación;





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

**enero de dos mil veintiuno**, por resultar **inhábiles** por ser **sábados y domingos** de conformidad a lo dispuesto en el artículo 74, primera parte, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur; asimismo, se descuenta el periodo comprendido del **veintiuno de diciembre de dos mil veinte**, al **cinco de enero de dos mil veintiuno**, por resultar **inhábil** por ser el **segundo periodo vacacional** del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, en atención al **Acuerdo de Pleno 001/2020**, derivado de la Primera Sesión Ordinaria Administrativa de este órgano jurisdiccional, celebrada el veintinueve de enero de dos mil veinte, publicado en el número 03, del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el treinta y uno de enero de dos mil veinte.

Con base en el anterior cómputo, se establece que el plazo de **treinta días** otorgado a las autoridades demandadas para la presentación ante este Tribunal de la contestación de la demanda incoada en su contra, transcurrió del **uno de diciembre de dos mil veinte al veintisiete de enero de dos mil veintiuno**, por lo que al haberse presentado el día **veintiocho** siguiente, se advierte claramente que su presentación **es extemporánea**, pues así se corrobora con lo asentado por la Oficial de Partes de este mismo Tribunal, en el reverso de la foja 068 de autos, así como en la Cuenta dada por la Secretaria de Acuerdos de este órgano jurisdiccional, previo al Acuerdo de fecha cuatro de febrero de dos mil veintiuno, visible en foja 287 de autos, donde se hace constar que el oficio **DGDU/SJC/045/2021 y anexos**, fue presentado ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, el día **veintiocho de enero de dos mil veintiuno**, es decir, **un día después** de haber fenecido el plazo de treinta días concedido para que las autoridades demandadas

produjeran contestación a la demanda, en términos de lo dispuesto por la primera parte, del párrafo primero, del artículo 26, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, mismo que a la letra establece lo siguiente:

**“ARTÍCULO 26.- Admitida la demanda se correrá traslado de ella al demandado, emplazándolo para que la conteste dentro de los treinta días siguientes a aquél en que surta efectos el emplazamiento. ...”**

Lo resaltado es propio.

Precisado lo anterior, en el proveído de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, visible en autos en fojas 061 y 062, se apercibió a las autoridades demandadas que, de no presentar la contestación de demanda en el plazo concedido para ello, se estarían a lo señalado en el artículo 26, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, mismo que contempla íntegramente lo siguiente:

**“ARTÍCULO 26.- Admitida la demanda se correrá traslado de ella al demandado, emplazándolo para que la conteste dentro de los treinta días siguientes a aquél en que surta efectos el emplazamiento. El plazo para contestar la ampliación de la demanda será de diez días siguientes a aquél en que surta efectos la notificación del acuerdo que admita la ampliación. **Si no se produce la contestación en tiempo y forma, o ésta no se refiere a todos los hechos, se tendrán como ciertos los que el actor impute de manera precisa al demandado, salvo que por las pruebas rendidas o por hechos notorios resulten desvirtuados.****

Cuando alguna autoridad que deba ser parte en el juicio no fuese señalada por el actor como demandada, de oficio se le correrá traslado de la demanda para que la conteste en el plazo a que se refiere el párrafo anterior.

Cuando los demandados fueren varios el plazo para contestar les correrá individualmente.”



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

Lo resaltado es propio.

Robustece a lo anterior lo sustentado en la tesis XVII.2o. P. A. 3 A (11a.); registro digital: 2023631; instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Undécima Época; fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 6, Octubre de 2021, Tomo IV, página 3799; materia: Administrativa; tipo: Aislada; en cuto rubro y contenido se establece lo siguiente:

**“JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. CUANDO LA AUTORIDAD DEMANDADA OMITA DAR CONTESTACIÓN A LA DEMANDA EN TIEMPO Y FORMA, SE DEBEN TENER COMO CIERTOS LOS HECHOS QUE EL ACTOR LE IMPUTE EN FORMA PRECISA, SALVO QUE POR LAS PRUEBAS RENDIDAS O POR HECHOS NOTORIOS RESULTEN DESVIRTUADOS.**

Hechos: Se admitió a trámite la demanda en el juicio contencioso administrativo federal y se corrió traslado a la autoridad demandada para que diera su contestación, apercibiéndola que de no hacerlo en la forma y términos señalados, se tendrían como ciertos los hechos imputados, y no obstante que dicha autoridad no contestó, la Sala Regional del Tribunal Federal de Justicia Administrativa declaró infundados los conceptos de impugnación y declaró la validez de la resolución impugnada. Inconforme, el particular interpuso amparo directo.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que cuando la autoridad demandada omite dar contestación a la demanda en tiempo y forma, se deben tener como ciertos los hechos que el actor le impute en forma precisa, salvo que por las pruebas rendidas o por hechos notorios resulten desvirtuados.

Justificación: Lo anterior es así, porque el artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo dispone que **admitida la demanda se correrá traslado de ella al demandado, emplazándolo para que la conteste dentro de los treinta días siguientes a aquel en que surta efectos el emplazamiento y que el plazo para contestar la ampliación de la demanda será de diez días siguientes a aquel en que surta efectos la notificación del acuerdo que la admita; asimismo, que si no se produce la contestación en tiempo y forma, o ésta no se refiere a todos los hechos, se tendrán como ciertos los que el actor impute de manera precisa al demandado, salvo que por las pruebas rendidas o por hechos notorios resulten desvirtuados. Por lo tanto, si se admitió a trámite una demanda y se corrió traslado a la parte demandada para que diera su contestación, con el apercibimiento que de no hacerlo se estaría a lo dispuesto en la última parte del primer párrafo del artículo citado, es decir, se tendrían como ciertos los hechos que la parte actora le imputó, y aquella omitió contestar, se debe declarar la nulidad de la resolución impugnada.**

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y ADMINISTRATIVA DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 174/2020. 25 de junio de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Refugio Noel Montoya Moreno. Secretario: Jesús Armando Aguirre Lares.

Esta tesis se publicó el viernes 01 de octubre de 2021 a las 10:11 horas en el Semanario Judicial de la Federación."

Lo resaltado es propio.

Atento a la extemporaneidad en la presentación de la contestación de demanda, y dado el apercibimiento contenido en el auto admisorio de la demanda, se hace efectivo dicho apercibimiento en cumplimiento a lo establecido en el artículo mencionado con antelación, en el sentido que se tienen por cierto los hechos que el actor imputa de manera precisa a las autoridades demandadas, lo que en la especie y luego de haber analizado los hechos vertidos en el escrito de demanda se advierte que de manera precisa se imputan los siguientes:

**"2.-** Que en fecha 10 de agosto de 2020, se presentó ante la Dirección de General (sic) de Desarrollo Urbano, de la Dirección Municipal de Planeación Urbana, solicitud de **USO DE SUELO**, respecto del bien inmueble identificado como **lote \*\***, **manzana \*\*\*\***, **Zona \*\***, **ubicado en la Colonia \*\*\*\*\***, **dentro del Plano Oficial de San José del Cabo, Baja California Sur, con clave catastral \*\*\*\*\***, **con una superficie de 1062.87 metros cuadrados**, reuniendo todos los requisitos exigidos por la ley para dicho trámite.

**3.-** Derivado de lo narrado en párrafos que anteceden, se recibió por parte de la (sic) **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO, DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**, ambas autoridades del Municipio de Los Cabos, con Residencia en San José del Cabo, Baja California Sur, oficio número **OV/206/PU/2020, Folio 483/2020, de fecha 2 de septiembre de 2020, mediante el cual se nos informa que el trámite para uso de suelo presentado por el suscrito quejoso, fue declarado improcedente y negado, manifestando que el lote de terreno del cual soy propietario no tiene uso de suelo asignado, aunado a que mediante oficio OV/090/PU/2020, de fecha 1 de abril de 2020, se acordó modificar el oficio de autorización LOT/010/PU/2020, folio 499/2019, por medio del cual las aquí señaladas como responsables negaron el uso de suelo respecto del bien inmueble señalado (sic) supra líneas, y que fuera negado derivado del oficio TR/XIR/XIII/499/2020, signado por la Arquitecta \*\*\*\*\***, **Décima Primera Regidora y Presidente de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, Planeación, Ecología y Medio Ambiente del XIII Ayuntamiento de Los Cabos.**

Lo que sí resulta de todo lo anterior que es evidentemente cierto, es que la autoridad señalada como responsable **DIRECTOR GENERAL**



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

**DE DESARROLLO URBANO, y DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**, ambas autoridades del Municipio de Los Cabos con Residencia en San José del Cabo, Baja California Sur, así como en apariencia **la Arquitecta \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, **Décima Primera Regidora y Presidente de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, Planeación, Ecología y Medio Ambiente del XIII Ayuntamiento de Los Cabos**, coartaron el derecho del suscrito ante la negativa arbitraria a otorgar el uso de suelo solicitado, del bien inmueble de mi propiedad, en forma por demás arbitraria y autoritaria, sin derecho alguno, llevando actos unilaterales y transgresores violentando con ello a todas luces mis garantías individuales y de derechos humanos más elementales en mi favor tuteladas por nuestra Carta Magna, toda vez que como hice mención a lo largo del presente curso, el suscrito propietario y quejoso, cumplió con las exigencias de ley para la procedencia y el otorgamiento de uso de suelo, ya habiéndose autorizado, como ella misma lo señala en el oficio OV/206/PU/2020, folio 483/2020, que fue modificado el oficio LOT/010/PU/2020 folio 499/2019, ya previamente otorgado por dicha autoridad, luego entonces, desde aquel momento, la autoridad señalada como responsable tiene conocimiento cierto y legal de la autorización otorgada por ella misma, y que ahora pretende dejar sin efecto de forma arbitraria, unilateral y fuera de todo procedimiento, razón por la cual acudo ante esta jurisdicción demandando la protección constitucional de mis derechos, mediante la invocación de los siguientes”

Lo resaltado es de origen.

Lo anterior, como se dejó establecido, salvo que por las pruebas rendidas o por hechos notorios resulten desvirtuados, tal y como el numeral 26 de la ley de la materia lo establece.

Por tanto, se colige que en virtud de que la contestación de demanda presentada ante este Tribunal, a través de su Oficialía de Partes el día **veintiocho de enero de dos mil veintiuno** por el **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO y DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**, del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, **resultó extemporánea**, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativos para el Estado de Baja California Sur, es evidente que su estudio, así como las probanzas ofrecidas en la misma y las actuaciones que derivan de ella, son inatendibles, sirviendo para ello por analogía lo

sustentado en la tesis I.9o.A.57 A; registro digital 185933; Novena Época; instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Septiembre de 2002, página 1421; materia: Administrativa; tipo: Aislada, en cuyo rubro y texto se establece lo siguiente:

**“PRUEBAS EN EL JUICIO DE NULIDAD. NO DEBEN TOMARSE EN CUENTA AL DICTAR SENTENCIA, LAS OFRECIDAS Y EXHIBIDAS CON EL ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA, SI ÉSTE FUE EXTEMPORÁNEO. Resulta jurídicamente improcedente tomar en cuenta, al dictar sentencia, las pruebas ofrecidas y exhibidas con la contestación de la demanda si ésta resulta extemporánea,** ya que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 214 del Código Fiscal de la Federación, dichos medios convictivos deben ofrecerse anexos a la contestación; en tal caso, si la contestación es extemporánea precluye el derecho adjetivo de las demandadas para ofrecer pruebas, ya que éstas deben correr igual suerte que la contestación, puesto que es en este momento procesal donde la demandada adjuntará las pruebas documentales que ofrezca; en esa virtud, cuando la Sala Fiscal estima que la contestación fue extemporánea, se insiste, precluye el derecho de las demandadas para ofrecerlas si se tuvo por no contestada la demanda en tiempo.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Revisión fiscal 1529/2002. Administradora Local Jurídica del Centro del Distrito Federal. 5 de junio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Ángel Mandujano Gordillo. Secretaria: Carolina Huitrón González.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo VI, Segunda Parte-1, julio a diciembre de 1990, página 187, tesis de rubro: "JUICIO FISCAL, PRUEBAS EN EL. SON INATENDIBLES LAS EXHIBIDAS CON LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, CUANDO ÉSTA ES EXTEMPORÁNEA."

Lo resaltado es propio.

De igual forma sirve de apoyo a lo anterior por analogía lo sustentado en la tesis (IV Región) 1o. J/15 K (10a.); registro digital: 2022098; instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 78, Septiembre de 2020, Tomo II, página 896; materia: Común; tipo: Jurisprudencia; en cuyo rubro y texto se establece lo siguiente:



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

**“AUTO DE PRESIDENCIA QUE POR ERROR ADMITE UN RECURSO. ES NULO Y NO VINCULA AL PLENO DEL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO PARA QUE RESUELVAN EL FONDO.** De conformidad con la teoría del acto jurídico y sus nulidades relativas y absolutas que se regulan en los artículos 2224 a 2227 del Código Civil Federal, el error vicia el consentimiento, **lo que implica que un acto jurídico judicial basado en un error, o sea, viciado por una falsa creencia de la realidad, por ejemplo,** en cuanto a la legitimación de quien interpuso un recurso o a **la oportunidad con que se presentó resulta nulo y sus consecuencias pueden y deben ser anuladas por el órgano colegiado.** Además, el error vicia el acto judicial de que se trata, y aunque provisionalmente produce efectos jurídicos y materiales, como lo es que se tramite el recurso con vista a las partes y el turno a ponencia, esos efectos pueden anularse por el órgano colegiado actuando en pleno al dictar sentencia, porque un acto viciado por error no puede vincular a resolver un recurso que es improcedente, ya que es facultad del pleno realizar el análisis oficioso de su procedencia y demás presupuestos procesales, en debida aplicación de las normas que regulan el trámite de que se trate, así como porque son actos de voluntad distintos en etapas diferentes, donde la preclusión opera respecto de las partes, pero no para el órgano que emite la sentencia y que es la máxima voluntad del tribunal que excepcionalmente es recurrible. De ahí que el auto de presidencia que por error admite a trámite el recurso, no vincula al Pleno del Tribunal Colegiado de Circuito para que resuelva el fondo.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA CUARTA REGIÓN.

Amparo en revisión 310/2019 (cuaderno auxiliar 985/2019) del índice del Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito, con apoyo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. 11 de diciembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Livia Sánchez Campos.

Amparo en revisión 289/2019 (cuaderno auxiliar 1065/2019) del índice del Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito, con apoyo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Martha Elena Keb Cauich. 15 de enero de 2020. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Vega Ramírez. Secretaria: Lucero Edith Fernández Beltrani.

Amparo en revisión 341/2019 (cuaderno auxiliar 1028/2019) del índice del Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito, con apoyo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Francisca Carrillo Arroyo y otros. 15 de enero de 2020. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Marcelo Cabrera Hernández.

Amparo en revisión 296/2019 (cuaderno auxiliar 1066/2019) del índice del Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito, con apoyo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Edith Zavala Damián. 6 de febrero de 2020. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Marcelo Cabrera Hernández.

Amparo en revisión 381/2019 (cuaderno auxiliar 65/2020) del índice del Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito, con apoyo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Presidente del Ayuntamiento del Municipio de Escárcega del Estado de Campeche. 6 de febrero de 2020. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Riveros Caraza. Secretaria: Ingrid Jessica García Barrientos.

Esta tesis se publicó el viernes 11 de septiembre de 2020 a las 10:20 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del jueves 17 de septiembre de 2020, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 16/2019.”

Lo resaltado es propio.

En cuanto a las pruebas exhibidas por la autoridad demandada, serán tomadas en cuenta las relativas al expediente administrativo, mismo que fue ofrecido como prueba por la parte actora, el cual mediante proveído de fecha cuatro de febrero de dos mil veintiuno, se tuvo por dicha probanza por admitida y desahogada por su propio y especial naturaleza.

**CUARTO: Análisis de los conceptos de impugnación.** De forma previa, resulta oportuno señalar que mediante diversas resoluciones emitidas por las salas que integran este órgano jurisdiccional<sup>6</sup>, se ha dejado patente que la naturaleza jurídica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, lo define como un órgano autónomo, apegado en todos sus actos y resoluciones a los principios de legalidad, de máxima publicidad, respeto a los derechos humanos, verdad material, razonabilidad, debido proceso, entre otros, dotado de plena jurisdicción en los asuntos que le competen, como en el caso, la de dirimir las controversias de carácter contencioso-administrativo que se susciten entre cualquier autoridad administrativa perteneciente a la administración pública estatal o municipal, de sus municipios, órganos descentralizados con los particulares, que vean afectado o transgredido sus intereses jurídicos; así como, de estos con aquellos, esto, conforme al procedimiento previamente establecido en la ley<sup>7</sup>.

Luego, este tribunal, al ser de plena jurisdicción, que enmarca

---

<sup>6</sup> Ver: <https://www.tjabcs.gob.mx/category/resoluciones-sentencias/>

<sup>7</sup> Artículo 1 y 2 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el 27 de junio de 2017.





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

su espectro de actuación en determinar la legalidad o ilegalidad de los actos y/o resoluciones de las autoridades referidas, de acuerdo a las pretensiones que se deduzcan en el procedimiento establecido en la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur<sup>8</sup>, misma que regula el juicio que hoy nos ocupa, es necesario establecer que la materia de los asuntos que se ventilan en esta sede contenciosa son de legalidad.

Reseñado lo anterior, esta Tercera Sala se avoca conjuntamente al análisis de los planteamientos vertidos en los conceptos de impugnación **PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**, contenidos en el escrito inicial de demanda respecto de la resolución impugnada en el presente juicio, en virtud de que los mismos contemplan agravios concernientes a la indebida fundamentación y motivación de ésta; con apoyo en lo sustentado en la tesis: (IV. Región) 2º. J/5 (10ª); Décima Época; número de registro: 2011406; instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29, Abril de 2016. Tomo III; materia: Común; tipo: Jurisprudencia; página: 2018; cuyo rubro y texto establecen lo siguiente.

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.** El artículo 76 de la Ley de Amparo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 2013, en vigor al día siguiente, previene que el órgano jurisdiccional que conozca del amparo podrá examinar en su conjunto los conceptos de violación o los agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero, no impone la obligación a dicho órgano de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente, sino que la única condición que establece el referido precepto es que no se cambien los hechos de la demanda. Por tanto, el estudio correspondiente puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA

<sup>8</sup> Publicada el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el 14 de mayo de 2018.

#### CUARTA REGIÓN.

Amparo directo 539/2015 (cuaderno auxiliar 831/2015) del índice del Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Décimo Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Petróleos Mexicanos y otro. 16 de octubre de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Adrián Avendaño Constantino. Secretario: Ángel Rosas Solano.

Amparo directo 624/2015 (cuaderno auxiliar 861/2015) del índice del Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Décimo Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Nacajuca, Tabasco. 16 de octubre de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Adrián Avendaño Constantino. Secretario: Ángel Rosas Solano.

Amparo directo 640/2015 (cuaderno auxiliar 870/2015) del índice del Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Décimo Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Efrén de Dios López. 23 de octubre de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Adrián Avendaño Constantino. Secretario: Ángel Rosas Solano.

Amparo directo 605/2015 (cuaderno auxiliar 858/2015) del índice del Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Décimo Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. José Enrique León Díaz. 23 de octubre de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Adrián Avendaño Constantino. Secretario: Ángel Rosas Solano.

Amparo en revisión 308/2015 (cuaderno auxiliar 1021/2015) del índice del Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Décimo Circuito, con apoyo del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. 13 de noviembre de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Adrián Avendaño Constantino. Secretario: Ángel Rosas Solano."

En atención al principio de economía procesal, no se realizará la transcripción de los conceptos de impugnación, tomando como sustento la Jurisprudencia 2a./J.58/2010; con número de registro: 164618; visible en página 830; Tomo XXXI, Mayo de 2010; Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Novena Época del Semanario de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice:

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.** De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez."

El demandante considera que la resolución impugnada consistente en el oficio **OV/206/PU/2020**, folio **483/2020**, de fecha dos de septiembre de dos mil veinte, emitido por el **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, es violatorio de los artículos 6, 7 y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, en relación con el artículo 8, primer párrafo, fracción II, de Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y los Municipios de Baja California Sur, y el artículo 16 de la constitución federal, ya que aduce que el artículo 6, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, refiere que el derecho de la propiedad, o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de áreas o predios, los puede obtener una vez que éstos hayan sido publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y que los artículos 7 y 57 del mismo ordenamiento, obliga a que los contratos refieran la cláusula relativa a la utilización de áreas y que hayan sido inscritos en registro público y autorizados ante Notario, refiriendo que contrario a ello, la autoridad argumentó que su negativa era de acuerdo al **Plan de Zonificación Secundaria PDU/2040-ET-403**, manifestando el demandante que no está demás comentar, que en líneas anteriores a esta parte de la resolución, la autoridad mencionó como aplicables las **páginas de la 250 a la 287 de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo y Plano con clave PDU/2040-ET-403 anexo**,

considerando violatoria la resolución ya que no es precisa al mencionar cuál es el motivo o circunstancias especiales donde se configura la negativa a su solicitud de uso de suelo, considerándola ilegal a todas luces, en virtud de que encierra una falta de fundamentación y motivación.

De igual manera, el actor manifiesta que la resolución impugnada es violatoria de los artículos 6, 13, fracción X, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, en relación con el artículo 5, primer párrafo, artículo 8, primer párrafo, fracción V, y artículo 17, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y los Municipios de Baja California Sur y 16 de la constitución federal; pues considera que su solicitud la realizó ejerciendo el derecho de propiedad con base en el artículo 6, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, y el Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, está obligado a otorgarle dicha autorización en concordancia con el artículo 13, fracción X, del mismo ordenamiento, que faculta a los Ayuntamientos a expedir los permisos de usos de suelo, expresando que la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y los Municipios de Baja California Sur, en su artículo 5, primer párrafo, refiere a que los procedimientos se rijan bajo el principio de legalidad; asimismo, para que el acto administrativo de autoridad sea válido, debe estar fundado y motivado de acuerdo con el artículo 8, primer párrafo, fracción V, y que en el caso particular, se puede observar que la fundamentación es incorrecta y carece de total motivación, lo que convierte a los actos nulos de acuerdo con el artículo 17 del mismo ordenamiento, expresando que coincide con el artículo 16 de nuestra carta magna, que señala que todo acto debe estar fundado y motivado.



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

Refiere también, que se puede advertir que en la redacción de la resolución impugnada, la autoridad funda y motiva incorrectamente, dejándolo en estado de indefensión en razón de lo siguiente:

Considera que cuando se establece en la resolución impugnada: ***“En base a croquis de localización y en los términos de ley y de normatividad, aplicables y Vigentes en el municipio de los Cabos... Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de B.C.S. Artículo 13, Fracción X...”***, la autoridad no es clara en su redacción, puesto que debió mencionar también, el párrafo primero del artículo invocado, el cual establece lo siguiente:

**“ARTÍCULO 13.-** Corresponde a los ayuntamientos ejercer, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:”

Considerando el demandante que de lo anterior, se puede advertir que la autoridad pretende comprobar sus facultades, pero no fundar ni motivar la negativa a su petición, y dice que lo que termina haciendo es darle la razón legal, puesto que en efecto, el artículo 13, párrafo primero, y fracción X, es la fracción que la obliga a expedir el documento de uso de suelo solicitado.

De igual forma refiere que la autoridad manifiesta que su negativa la realiza con base en los artículos 4, 5 y 6 del Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California Sur, de donde con el artículo 4 pretende limitar su competencia, en el artículo 5, que contiene una serie de fracciones, la autoridad no refiere en específico qué pretende decir con dicha argumentación, y el artículo 6, contiene una clasificación de uso, pero dicha autoridad tampoco es clara, al mencionar cuál es su

pretensión al mencionar dicho numeral para resolver la negativa de uso de suelo solicitado.

Aduce también, que la autoridad argumenta su negativa basándose en lo siguiente: ***“...Ley de equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de B.C.S. Decreto 829... Título Segundo capítulo Primero Artículo 5 fracción III... relativo a la Estructuración del Ordenamiento Ecológico y Fracción VII, relativo a ... que a la letra dice:...”y en su caso condicionar el otorgamiento de autorización para uso del suelo o de las licencias de construcción u operación”***; considerando el demandante que hasta esta parte de la resolución, la autoridad sigue fundando sus facultades en el artículo antes referido, y que prosigue argumentando su negativa en el siguiente ordenamiento, ***“Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, B.C.S. publicado en el Boletín oficial del Gobierno del Estado de B.C.S. bajo el Número 30 Tomo XXII en la Cd. De La Paz de fecha 31 de Agosto del año 1995, de acuerdo a Decreto número 1054 y acta de Cabildo Municipal número 49 de la sesión Extraordinaria del 05 de junio del año 1995 del Honorable V ayuntamiento de los cabos y con certificación de la Secretaría General de fecha 28 de agosto del año 1995, teniendo como uno de sus objetivos y a la letra dice: ... “ser un instrumento de Planeación que oriente a los gobiernos Estatal y Municipal en las tareas de autorizar, concesionar y licenciar el uso del suelo y el aprovechamiento de los recursos naturales” y en apego a los criterios empleados relativos a los usos del suelo aplicables en la actual y vigente “segunda actualización del plan director de desarrollo urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040””***,



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III

*autorizado bajo la certificación del Honorable Cabildo Municipal Número 287-XXXV-2013, de fecha 26 de abril del 2013, de la sesión ordinaria número 35, celebrada el día 23 de abril del 2013 , y publicado en el boletín oficial de fecha 06 de mayo de 2013 y vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XL extraordinario, del boletín oficial del gobierno del estado de Baja California Sur, registrado ante el registro público de la propiedad y del comercio de la ciudad de San José del Cabo, municipio de Los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 01, foja 01, del volumen II, de la Sección V, de fecha 30 de mayo del año 2013, con fundamento a lo establecido en el nivel estratégico, en la zonificación secundaria (aplicables páginas 250 a la 287, Tabla de compatibilidad de usos del suelo y plano con clave PDU2040-ET-403 anexo), según su localización.* (Lo subrayado es de origen).

De lo anterior, el demandante manifiesta que se advierte que la autoridad refiere la negativa con base al **Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur**, que se encuentra entre las páginas de la 250 a la 287; **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo y Plano con clave PDU2040-ET-403 anexo**, sin especificar precisamente las circunstancias o el motivo por el cual se le negó la solicitud de uso de suelo, aun y cuando refiere que cumplió con todos los requisitos para dicho trámite, lo que aduce resulta violatorio de sus derechos humanos, puesto que es indebidamente fundado e indebidamente motivado.

Por otro lado, en cuanto a lo dicho por la autoridad en torno a: ***Esta dirección le informa que su solicitud de autorización de uso de suelo***

*es improcedente, toda vez que de acuerdo al plano de zonificación secundaria PDU2040-ET-403 de la segunda actualización del plan director de desarrollo urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, el lote \*\*, manzana \*\*\* de 1,062.87 m2 no tiene uso de suelo asignado.*”; el demandante refiere que se puede dar cuenta que la autoridad aduce que su solicitud es improcedente de acuerdo a un **Plano de Zonificación Secundaria PDU2040-ET-403**, sin dejar de advertir que en su argumentación anterior, había referido a una **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo y Plano con Clave PDU2040-ET-403**, lo que lo hace pensar que se refiere a lo mismo, de lo contrario, dice que lo dejaría en estado de indefensión al no saber a qué normatividad se está refiriendo; y luego dice que, la autoridad remata diciendo que el lote del cual se le solicitó el uso de suelo, no tiene uso de suelo asignado, pero que jamás funda y motiva en qué parte en específico de la normatividad invocada refiere su dicho, de aquí que el demandante considera ilegal la resolución impugnada.

Asimismo, expresa el demandante que, la autoridad por capricho de particulares pretende negarle el uso de suelo, por lo que consideró importante resaltar el argumento siguiente: “... **además que de acuerdo al oficio OV/090/PU/2020 del 01 de abril de 2020, se acordó modificar el oficio de autorización LOT/010/PU/2019, folio 499/2019, derivado del oficio No. TR/XIR/XIII/449/2020, signado por la Arq. \*\*\*\*\***  
**\*\*\*\*\*** **\*\*\*\*\*** **décima primera Regidora y presidente de la comisión Edilicia de desarrollo urbano Planeación, ecología y medio Ambiente de la XIII ayuntamiento de los cabos, donde nos solicita la suspensión de cualquier cambio de uso de suelo y la emisión de licencias de construcción del predio con clave \*\*\*\*\* y**





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

*respecto a lo manifestado con anterioridad y la exclusión del predio antes descrito, es decir, no se otorga permiso y/o autorización municipal alguno en materia de desarrollo y planeación urbana respecto al lote antes descrito.*”; por lo anterior, el actor expresa que la negativa de la autoridad municipal para otorgarle el uso de suelo solicitado, se debe a una orden directa, con base a un oficio dirigido por la Décima Primera Regidora **Arq. \*\*\*\*\***, situación que tampoco fundan ni motivan, y más aún, resultan violatorios de todas sus garantías, puesto que un oficio de esa índole, para negarle su derecho de uso de suelo, carece de sustento legal e incluso podría constituir un delito, puesto que no está dentro de sus facultades tal decisión, por lo cual exige que deje sin efecto dicha negativa y se le dé cumplimiento a su solicitud expidiéndole la autorización de uso de suelo.

Dice que la autoridad responsable no debe pasar por alto que debe expresar con precisión el precepto legal, poner la norma, y las circunstancias especiales, que se adecuen unas con otras, asimismo, que su negativa caiga en una hipótesis normativa, de lo contrario resulta que estaría violentando su derecho a la motivación y fundamentación al que refiere el artículo 8, párrafo V, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y los Municipios de Baja California Sur, de lo que deriva que él desconozca precisamente cuáles son los motivos por los que rechaza su trámite de solicitud de uso de suelo, por lo que el Tribunal debe dejar sin efecto la resolución combatida, ordenándole a la autoridad dé cumplimiento a su solicitud, toda vez que ha cumplido con la normatividad y reunido a cabalidad todos los requisitos exigidos para la obtención del dictamen de uso de suelo.

El actor reitera que la negativa de la solicitud del uso de suelo es violatorio del artículo 13, fracción X, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, en relación con el artículo 5, primer párrafo, artículo 8, primer párrafo, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y Municipios de Baja California Sur, y el artículo 16 de la constitución federal; considerando que es claro que es facultad del municipio por medio de sus respectivas dependencias, expedirle autorización de uso de suelo de forma institucional, y no con base en una decisión unilateral y transgresora de parte de una Regidora, puesto que opera el principio de *nulla poena sine lege*, lo que hace a la resolución combatida carente de toda ilegalidad, en virtud de que pasa por alto lo dispuesto en los artículos 8, fracción II, y 5, primer párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y los Municipios de Baja California Sur, pues no hay ninguna disposición legal que sostenga la negativa y menos se puede fundar en oficio ordenando de forma directa, puesto que es contrario a cualquier disposición legal, es la nada jurídica.

Ahora bien, respecto a lo vertido en alegatos expresados por el demandante, se advierte claramente que la parte actora en la mayoría de lo manifestado, resalta conductas infractoras de la **ARQ.** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, circunstancias que se observa se deducen de las constancias derivadas de la contestación de la demanda, sin que se advierta recapitulación alguna en defensa de sus intereses jurídicos en torno a lo planteado en los conceptos de impugnación en estudio, es decir, referente a la indebida fundamentación y motivación que aduce carece la resolución impugnada.



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

Por cuanto hace a los conceptos de impugnación en estudio, se advierte de conformidad al artículo 57, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, que la controversia a dirimir en el presente asunto, es **determinar si la resolución contenida en el oficio número OV/206/PU/2020, folio 483/2020, de fecha dos de septiembre de dos mil veinte, de la cual se hace sabedor el demandante el dieciocho de septiembre de esa misma anualidad, emitido por el DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL H. XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, fue debidamente fundada y motivada.**

Por lo que, del análisis de los conceptos de impugnación analizados de manera conjunta, esta Tercera Sala Instructora del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, los considera **FUNDADOS**, en virtud, de las siguientes consideraciones y argumentos jurídicos de hecho y de derecho:

En principio, esta Tercera Sala considera necesario para el debido sustento de la presente resolución, precisar qué se entiende por **fundar y motivar**, como **obligación de toda autoridad** al llevar a cabo sus **actos** o emitir sus **resoluciones**, lo que en la especie le es atribuible a la **DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL H. XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, en términos del artículo 8º, párrafo primero, fracción V<sup>9</sup>, de la Ley de

<sup>9</sup> "ARTÍCULO 8º.- Son elementos y requisitos de validez del acto administrativo los siguientes:  
V.- Estar fundado y motivado;"

Procedimiento Administrativo para el Estado y los Municipios de Baja California Sur, en relación al artículo 7º, párrafo tercero, primera parte,<sup>10</sup> de esa misma legislación.

Al respecto encontramos que dicha obligación prevista en el precepto antes aludido proviene y se sustenta de la garantía de legalidad consagrada en el párrafo primero, del artículo 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, misma que a la letra refiere:

**“Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. En los juicios y procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo.”**

Asimismo, la Constitución local contempla dicha obligación en el párrafo primero del numeral 15, mismo que a la letra dispone lo siguiente:

**“Artículo 15. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.**

Lo resaltado en ambas transcripciones es propio.

Por las referidas acciones obligatorias para toda autoridad, en cuanto al deber de **fundar** se entiende como la obligación de  *citar los preceptos legales sustantivos y adjetivos en que se apoye la determinación*

---

<sup>10</sup> **“ARTÍCULO 7º.-** [...]

La presente Ley se aplicará de manera supletoria a los diversos ordenamientos jurídicos que regulan la actuación de la Autoridad Administrativa;”



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

*adoptada; y por la obligación de motivar, se entiende que la autoridad exprese una serie de razonamientos lógico-jurídicos respecto a por qué consideró que el caso concreto se ajusta a la hipótesis normativa.*

Sirve de apoyo a lo anterior, lo sustentado en la jurisprudencia VI. 2o. J/31; Octava Época; número de registro: 227627; instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, Segunda Parte-2, Julio-Diciembre de 1989; materia: Común; página: 622, en cuyo rubro y texto establece lo siguiente:

**“FUNDAMENTACION Y MOTIVACION.** Por fundar se entiende que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso, y por motivar que deberán señalarse, claramente las circunstancias especiales, razones o causas inmediatas que se hayan tenido en cuenta 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 configuren las hipótesis normativas.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 194/88. Bufete Industrial Construcciones, S. A. de C. V. 28 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Revisión fiscal 103/88. Instituto Mexicano del Seguro Social. 18 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Alejandro Esponda Rincón.

Amparo en revisión 333/88. Adilia Romero. 26 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Enrique Crispín Campos Ramírez.

Amparo en revisión 401/88. Enrique Sánchez Pérez. 28 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.

Amparo en revisión 286/89. Antonio Meza García. 10 de octubre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Nota: La presente tesis no fue reiterada como vigente para los efectos de la publicación del Apéndice 1917-1995, según los acuerdos a que llegó la Comisión encargada de su integración, quedando a salvo las atribuciones de los órganos judiciales federales para aplicarla, reiterarla, interrumpirla o modificarla en los términos que establecen las disposiciones constitucionales y legales.”

Precisado lo anterior, esta Sala considera pertinente transcribir el contenido de la resolución impugnada, la cual en lo que interesa y entre otras cosas establece lo siguiente:

“OFICIO: OV/206/PU/2020. FOLIO: 483/2020.  
ASUNTO: SOLICITUD IMPROCEDENTE.  
San José del Cabo, B.C.S., a 02 de Septiembre el 2020.

**C. \*\*\*\*\* (Promovente)**

**PRESENTES:** (SIC)

El suscrito, en mi carácter de Director General de Desarrollo Urbano **M.V. Arq. \*\*\*\*\*** del Honorable XIII Ayuntamiento de Los Cabos; por este conducto respetuosamente me permito dar seguimiento a su promoción, siendo en los términos siguientes:

En atención a su oficio sin número, recibido en nuestra Dirección el 10 de Agosto de (sic) presente año y a través del cual solicita la **Autorización de Uso de Suelo**, promovido para Lote \*\*, Manzana \*\*\*\*, Zona \*\*, \*\*\*\*\* entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , Colonia \*\*\*\*\* , San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, clave catastral \*\*\*\*\* y superficie de 1062.87 m<sup>2</sup>.

**Antecedentes:**

- Instrumento Público No. 148, Volumen del Patrimonio Inmueble Federal No. 4, de fecha 27 de Septiembre de 2019, debidamente registrado ante las instancias Correspondientes, que hace constar el Contrato de Compraventa.
- Copia de recibo de pago predial 2020.
- Copia de identificación del propietario.
- Copia de oficio No. OV/090/PU/2020, de fecha 01 de Abril de 2020, expedido por esta Dirección General de Desarrollo Urbano.
- Copia de oficio oficio (sic) No. TR/XIR/XIII/449/2020, signado por la Arq. Tabita Rodríguez Morales.

**Localización:**

(Se omite transcripción de localización).

**Resolutivo:**

En base a croquis de localización y en los Términos de Ley y de Normatividad aplicables y Vigentes en el Municipio de Los Cabos... Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de B.C.S. Artículo 13 Fracción X, Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de B.C.S. Artículos 4,5,6, Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de B.C.S. Decreto 829 ... Título Segundo capítulo Primero Artículo 5 Fracción III...relativo a la Estructuración del Ordenamiento Ecológico y Fracción VII relativo a...que a la letra dice: ...”y en su caso condicionar el otorgamiento de autorizaciones para uso del suelo o de las licencias de construcción u operación”, Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, B.C.S. publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S. bajo el Número 30 Tomo XXII en la Cd. De La Paz de fecha 31 de Agosto del año 1995, de acuerdo a Decreto número 1054 y Acta de Cabildo Municipal número 49 de la Sesión Extraordinaria del 05 de Junio del año 1995 del Honorable V Ayuntamiento de Los Cabos y con Certificación de la Secretaría General de fecha 28 de Agosto del año 1995, teniendo como uno de sus objetivos y a la letra dice: ... “ser un instrumento de Planeación que oriente a los Gobiernos Estatal y Municipal en las tareas de autorizar, concesionar y licenciar el uso del suelo y el aprovechamiento de los recursos naturales” y en apego a los Criterios empleados relativos a los usos de suelo aplicables en la actual y vigente “**Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040**”, autorizado bajo la Certificación del Honorable Cabildo Municipal Número 287-XXXV-2013, de fecha 26 de abril del 2013, de la Sesión Ordinaria número 35, celebrada el día 23 de abril del 2013, y publicado en el Boletín Oficial de



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

fecha 06 de Mayo de 2013 y Vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XL extraordinario, del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 01, foja 01, del volumen II, de la Sección V, de fecha 30 de Mayo del año 2013, con fundamento a lo establecido en el Nivel Estratégico, en la Zonificación Secundaria (aplicables Páginas 250 a la 287, Tabla de compatibilidad de Usos del Suelo y plano con Clave PDU2040-ET-403 anexo), según su localización. Esta Dirección le informa que su solicitud de autorización de uso de suelo es improcedente, toda vez que de acuerdo al plano de Zonificación Secundaria PDU2040-ET-403 de la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, el Lote \*\*, Manzana \*\*\*\* de 1062.87 m<sup>2</sup> no tiene uso de suelo asignado, además que de acuerdo al oficio OV/090/PU/2020 del 01 de abril de 2020, se acordó modificar el oficio de autorización LOT/010/PU/2019, Folio 499/2019, derivado del oficio No. TR/XIR/XIII/449/2020 signado por la Arq. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Décima Primera Regidora y Presidenta de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, Planeación, Ecología y Medio Ambiente del la (SIC) XIII Ayuntamiento de Los Cabos, donde nos solicita la suspensión de cualquier cambio de uso de suelo y la emisión de licencias de construcción del predio con clave \*\*\*\*\* y respecto a lo manifestado con anterioridad y a la exclusión del predio antes descrito, es decir, no se otorga permiso y/o autorización municipal alguno en materia de desarrollo y planeación urbana respecto al lote antes descrito.

Por lo anterior descrito, se hace la devolución de su expediente, en las condiciones en que fue ingresado.”

Lo resaltado es propio.

En atención a lo que se entiende por **fundar**, derivado de la tesis de jurisprudencia anteriormente invocada en la presente resolución, a efecto determinar si la autoridad cumplió con la obligación constitucional y legal de fundar y motivar debidamente los actos que emita, del transcrito acto impugnado se advierte la cita de los preceptos legales y normatividad siguientes:

Artículo 13, fracción X, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur; artículos 4, 5 y 6 del Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California Sur; Título Segundo, Capítulo Primero, artículo 5, fracción III, y fracción VII; Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, publicado en el Boletín

Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y cinco; Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el seis de mayo de dos mil trece, con fundamento en el Nivel Estratégico en la Zonificación Secundaria (páginas de la 250 a la 287), Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo y Plano con clave PDU2040-ET-403; por tanto, esta Tercera Sala considera necesario verificar el contenidos de los anteriores preceptos legales a fin de dirimir la presente controversia, por lo que se transcriben a continuación:

- **Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California**

**Sur:**

“**Artículo 13.-** Corresponde a los ayuntamientos ejercer, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

**X.-** Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de usos de suelo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, desarrollos turísticos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano, reservas, usos y destinos de áreas y predios;”

- **Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja**

**California Sur:**

“**Artículo 4.-** Es competencia de los Ayuntamientos, regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos en los fraccionamientos de los municipios; administrar adecuadamente las áreas de donación, prestar los servicios públicos municipales, expedir las autorizaciones, licencias o permisos de usos de suelo, de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificación, de conformidad con los Planes de Desarrollo Urbano, participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, informar y orientar a los interesados acerca de los tramites requeridos, realizar la recepción de los fraccionamientos, las demás que se señalen en el presente Reglamento, así como las disposiciones legales que sean aplicables.

**Artículo 5.-** Todos los fraccionamientos serán regulados por este Reglamento y deberán sujetarse a:





I. Los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico Ambiental y de los Asentamientos Humanos, a nivel Nacional, Estatal, Municipal, de Zonas Conurbanas, Subregionales, de Centros de Población, Parciales y Sectoriales.

II. Los estudios que para el uso del suelo se realicen del entorno, con respecto a las zonas que se pretendan fraccionar.

III. La factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

IV. La clasificación de fraccionamientos, en función de su uso;

V. La organización de la estructura vial, con su integración a la traza y trama urbana, así como a los servicios municipales.

VI. Las características y dimensiones de los lotes.

**Artículo 6.-** En base a su uso y densidad los fraccionamientos se clasifican en:

**a) Habitacional:**

- \* Residencial Turístico
- \* Residencial Alto
- \* Residencial Medio
- \* De Interés Medio
- \* De Interés Social Institucional
- \* De Habitación popular
- \* De Urbanización Progresiva
- \* Campestre Residencial

**b) Industrial:**

- \* Industria Ligera
- \* Industria Mediana
- \* Industria Pesada

**c) Agropecuario:**

- \* Campestre rústico
- \* Granjas familiares

**FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES**

**Residencial Turístico.-** Los fraccionamientos de tipo residencial turístico tendrán como uso el de vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y/o de servicios, debiendo presentar un Reglamento Interno, que será aprobado por la Dirección. En este tipo de fraccionamientos no se podrá tener un uso mixto residencial y condominal.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 8 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 800.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 20.00 metros lineales.
- IV. El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote.
- V. El C.U.S. no deberá exceder el 0.8 de la superficie total del lote.
- VI. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.50 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.
- VII. Deberá contar con 4 cajones para estacionamiento.
- VIII. La restricción frontal será de 5.00 metros como mínimo, y 40 % de esta área será jardinada. Deberá tener restricciones laterales de acuerdo al Reglamento Interno del fraccionamiento.

**IX.** Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

**Residencial Alto.-** Los fraccionamientos tipo residencial alto tendrán como uso el de vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y/o de servicios, debiendo presentar un Reglamento Interno que será autorizado por la Dirección.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos.

- I. La densidad máxima será de 10 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 600.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 20.00 metros lineales.
- IV. El C. O. S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote.
- V. El C. U. S. no deberá exceder el 0.8 de la superficie total del lote.
- VI. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.50 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.
- VII. Deberá contar con 3 cajones para estacionamiento.
- VIII. La restricción frontal será de 5.00 metros como mínimo, y 40 % de esta área será jardinada. Deberá tener restricciones laterales de acuerdo al Reglamento Interno del fraccionamiento.
- IX. Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

**Residencial Medio.-** Los fraccionamientos tipo residencial medio tendrán como uso la vivienda unifamiliar sin permitir la inclusión de áreas comerciales y/o de servicios, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Dirección.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 17 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 350.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 12.00 metros lineales.
- IV. El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote.
- V. El C.U.S. no deberá exceder el 0.8 de la superficie total del lote.
- VI. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.50 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.
- VII. Deberá contar con 2 cajones para estacionamiento.
- VIII. La restricción frontal será de 5.00 metros como mínimo, y 40 % de esta área será jardinada. Deberá tener restricciones laterales de acuerdo al reglamento interno del fraccionamiento.
- IX. Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

**De Interés Medio.-** Los fraccionamientos de interés medio tendrán como uso predominante el de vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y/o de servicios en un 10% de la superficie total vendible, debiendo presentar un Reglamento Interno que será autorizado por la Dirección.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 25 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 250.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 10.00 metros lineales.



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

- IV. El C.O.S. no será mayor del 0.6 de la superficie total del lote.
- V. El C.U.S. no deberá exceder el 1.2 de la superficie total del lote.
- VI. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.
- VII. Deberá contar con 1 cajón para estacionamiento como mínimo.
- VIII. La restricción frontal será de 3.00 metros como mínimo y 40 % de esta área será jardinada. Deberá tener restricciones laterales de acuerdo al Reglamento Interno del fraccionamiento.
- IX. Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

**De Interés Social Institucional.-** Los fraccionamientos de interés social tendrán como uso predominante la vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y/o de servicios en un 15% de la superficie total vendible, debiendo presentar un Reglamento Interno que será autorizado por la Dirección.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 45 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 140.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 7.00 metros lineales.
- IV. El C.O.S. no será mayor del 0.6 de la superficie total del lote.
- V. El C.U.S. no deberá exceder el 1.2 de la superficie total del lote.
- VI. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.
- VII. Deberá contar con un cajón para estacionamiento.
- VIII. La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo y 40 % de esta área será jardinada.
- IX. Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

**De Habitación Popular.-** Los fraccionamientos populares tendrán como uso predominante la vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y/o de servicios en un 15% de la superficie total vendible, debiendo presentar un Reglamento Interno que será autorizado por la Dirección.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 45 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 140.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 7.00 metros lineales.
- IV. El C.O.S. no será mayor del 0.7 de la superficie total del lote.
- V. El C.U.S. no deberá exceder el 1.4 de la superficie total del lote.
- VI. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.
- VII. Deberá contar con un cajón para estacionamiento.
- VIII. La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo y 40 % de esta área será jardinada.
- IX. Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

**De Urbanización Progresiva.-** Los fraccionamientos tipo urbanización progresiva tendrán las mismas características que el de tipo interés

social. Estos fraccionamientos solo se autorizarán a las instituciones oficiales y a particulares que participen con las mismas, por medio de asociaciones en participación. Estos fraccionamientos se podrán llevar a cabo en forma progresiva, a través de un programa de introducción de servicios y construcción de vivienda.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 45 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 140.00 metros cuadrado.
- III. El frente mínimo de lote será de 7.00 metros lineales.
- IV. El C.O.S. no será mayor del 0.6 de la superficie total del lote.
- V. El C.U.S. no deberá exceder el 1.2 de la superficie total del lote.
- VI. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.
- VII. Deberá contar con un cajón para estacionamiento. 10
- VIII. La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo y 40 % de esta área será jardinada.
- IX. Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

**Campestre Residencial.-** Los fraccionamientos de tipo campestre residencial serán destinados a uso habitacional y se ubicarán fuera de las manchas urbanas, debiendo presentar un Reglamento Interno que será aprobado por la Dirección.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 5 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 1,500.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 30.00 metros lineales.
- IV. El C.O.S. no será mayor del 0.15 de la superficie total del lote.
- V. El C.U.S. no deberá exceder el 0.30 de la superficie total del lote.
- VI. Deberá contar con 2 cajones para estacionamiento como mínimo.
- VII. La restricción frontal será de 5.00 metros como mínimo.
- VIII. Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable y drenaje.

## FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES

**Industria Ligera.-** Es aquella de baja demanda al ambiente, que por sus instalaciones y materiales que transforman y almacenan, no representa riesgo o contaminación para el personal que ahí labore, para los vecinos e instalaciones perimetrales.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. Cumplir con las disposiciones de la normatividad en la materia.
- II. La superficie mínima del lote será de 400.00 m<sup>2</sup>.
- III. El frente mínimo será de 20.00 m.
- IV. El C.O.S. no será mayor del 0.6 de la superficie total del lote.
- V. El C.U.S. no será mayor del 1.2 de la superficie total del lote.
- VI. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de los 10 m., a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación, los casos específicos se deberán justificar ante la dependencia correspondiente.
- VII. Deberá contar con un mínimo de 3 cajones para estacionamiento por cada lote de 400.00 m<sup>2</sup> o múltiplos de éste.
- VIII. La restricción frontal será de 6.00 m. como mínimo y deberán considerar áreas verdes;
- IX. Deberá contar con un reglamento interno, que será aprobado por la Dirección.



**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

**X.** Obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de las aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, banquetas y pavimento. Cada predio deberá contar con área específica para el depósito de basura con fácil acceso para su recolección.

**XI.** No se permitirá el uso habitacional.

**Industria Mediana.-** Es aquella que por sus instalaciones, materiales que maneja, transforma, almacena, y que genera: humo, ruido, vibraciones, olores, polvo, cuya presencia es molesta para el personal que ahí labore y para vecinos e instalaciones perimetrales.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.** Cumplir con las disposiciones de la normatividad en la materia.
- II.** La superficie mínima del lote será de 1000.00 m<sup>2</sup>.
- III.** El frente mínimo será de 25.00 m.
- IV.** El C.O.S. no será mayor del 0.5 de la superficie total del lote.
- V.** El C.U.S. no será mayor del 1.0 de la superficie total del lote.
- VI.** La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de los 10 m., a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación, los casos específicos se deberán justificar ante la dependencia correspondiente.
- VII.** Deberá contar con un mínimo de 6 cajones para estacionamiento por cada lote de 1000.00 m<sup>2</sup> o múltiplos de éste.
- VIII.** La restricción frontal será de 6.00 m. como mínimo y deberán considerar áreas verdes.
- IX.** Deberá contar con un Reglamento Interno, que será aprobado por la Dirección.
- X.** Obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para el tratamiento y disposición de las aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, banquetas, pavimento. Cada predio deberá contar con área específica para el depósito de basura con fácil acceso para su recolección.
- XI.** No se permitirá el uso habitacional.

**Industria Pesada.-** Es aquella que por su alto impacto al medio ambiente, transforma, manipula y almacena, materiales o sustancias que pueden originar accidentes altamente riesgosos para el personal que ahí labora, para los vecinos e instalaciones perimetrales.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.** Cumplir con las disposiciones de la normatividad en la materia.
- II.** La superficie mínima del lote será de 10,000.00 m<sup>2</sup>.
- III.** El frente mínimo será de 100.00 m.
- IV.** El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote.
- V.** El C.U.S. no será mayor del 0.8 de la superficie total del lote.
- VI.** Se deberá contar con un estudio específico para definir el número de cajones para estacionamiento, aprobado por la Dirección.
- VII.** La restricción para edificar será perimetral invariablemente y su dimensionamiento será producto de un estudio específico que será aprobado por la Dirección.
- VIII.** Deberá contar con un reglamento interno, que será aprobado por la Dirección.
- IX.** Obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento o factibilidad de dotación de agua potable, sistema para la disposición de las aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, telefonía, banquetas y pavimento. cada predio deberá contar con área específica para el depósito de basura con fácil acceso para su recolección.
- X.** No se permitirá el uso habitacional.

#### FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS

**Campestre Rústico.-** Los fraccionamientos tipo campestre rústico serán destinados a uso habitacional y estos son los que se ubican fuera de las manchas urbanas.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 5 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 1,500.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 30.00 metros lineales.
- IV. El C. O. S. no será mayor del 0.15 de la superficie total del lote.
- V. El C. U. S. no deberá exceder el 0.30 de la superficie total del lote.
- VI. Deberá contar con 2 cajones para estacionamiento como mínimo.
- VII. La restricción frontal será de 5.00 metros lineales como mínimo.
- VIII. Las obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.

**Granjas Familiares.-** Los fraccionamientos para granjas familiares serán destinados a uso habitacional y actividades agropecuarias y se ubicarán fuera de la mancha urbana.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 3 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 3,000.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 50.00 metros lineales.
- IV. El C. O. S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.
- V. El C. U. S. no deberá exceder el 0.50 de la superficie total del lote
- VI. Las obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento de agua, sistema para la disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.”

- **Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del**

**Estado de Baja California Sur:**

**“TITULO SEGUNDO**

**DE LA COMPETENCIA Y DE LA GESTION AMBIENTAL**

**CAPITULO I**

**COMPETENCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y DE LOS MUNICIPIOS**

**ARTÍCULO 5º.-** CORRESPONDE A LOS GOBIERNOS MUNICIPALES CON EL CONCURSO, SEGUN EL CASO, DEL GOBIERNO DEL ESTADO, DENTRO DE SUS RESPECTIVAS CIRCUNSCRIPCIONES TERRITORIALES:

**III.-** ESTRUCTURAR EL ORDENAMIENTO ECOLOGICO MUNICIPAL CON LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEMAS DISPOSICIONES APLICABLES DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN ESTA LEY.

[...]

**VII.-** REALIZAR Y PROMOVER ANTE LOS GOBIERNOS FEDERAL Y ESTATAL, EN LAS MATERIAS DE COMPETENCIA DE ESTE, LA EVALUACION DEL IMPACTO AMBIENTAL DE OBRAS O ACTIVIDADES QUE VAYAN A REALIZARSE DENTRO DEL TERRITORIO MUNICIPAL CORRESPONDIENTE, QUE PUEDAN ALTERAR EL EQUILIBRIO ECOLOGICO O EL AMBIENTE



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

RESPECTIVO, Y EN SU CASO CONDICIONAR EL OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIONES PARA USO DEL SUELO O DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION U OPERACION, AL RESULTADO SATISFACTORIO DE DICHA EVALUACION.”

- **Plan de Ordenamiento Ecológico, para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur:**

“Teniendo como uno de sus objetivos y a la letra dice: “...ser un instrumento de Planeación que oriente a los Gobiernos Estatal y Municipal en las tareas de autorizar, concesionar y licenciar el uso de suelo y el aprovechamiento de los recursos naturales”

- **Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040:**

“con fundamento a lo establecido en el Nivel Estratégico en la Zonificación Secundaria (aplicables Páginas 250 a la 287), Tabla de compatibilidad (sic) de Usos de Suelo y plano con Clave PDU2040-ET-403 anexo) según su localización.”

De la resolución impugnada también se advierte que la autoridad demandada basa la negativa de la solicitud de autorización de uso de suelo en los siguientes oficios:

- **OV/090/PU/2020**, de fecha uno de abril de dos mil veinte, suscrito por el Encargado del Despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, dirigido a Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FIFONAFE), mediante el cual, sustentado en el oficio **TR/XIR/XIII/499/2020**, de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, suscrito por la **Arq. \*\*\*\*\***, Decima

Primera Regidora y Presidente de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, Planeación, Ecología y Medio Ambiente del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, **se acordó modificar** el oficio **LOT/010/PU/2019**, folio **499/2019**, de fecha once de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual **fue autorizado proyecto de lotificación** respecto a la fracción de terreno denominado **“POLÍGONO D-1 CIUDAD”**, ubicado en la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, dentro de la cual **por error u omisión**, se contempló una fracción de terreno identificado como Lote \*\*, Manzana \*\*\*\*, Zona **2\*\*** colonia Guaymitas, respecto de una superficie de **1062.87** m2, con clave catastral **\*\*\*\*\***, la cual es improcedente por tratarse de un área sin **USO DE SUELO**, tal y como se advierte en el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, y destinado como **ÁREA VERDE**; documento visible en fojas 272 y 273 de autos, al cual en cumplimiento al proveído de fecha cuatro de febrero de dos mil veintiuno, por ser este el momento procesal oportuno, se le concede valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto en los artículos 53, párrafo primero, fracción I, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, en relación con el 399 y 408 párrafo primero del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, de aplicación supletoria en la materia, en virtud de que los mismos constituyen documentales públicas, expedidas por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, no fueron objetadas e impugnadas en juicio, ni desconocidas por sus emisores y las mismas obran en autos





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

en copias debidamente certificadas.

- **LOT/010/PU/2019, folio 499/2019**, de fecha once de junio de dos mil diecinueve, suscrito por el Director General de Desarrollo Urbano y Director Municipal de Planeación Urbana, del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, dirigido a Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FIFONAFE), mediante el cual, en atención a la solicitud de autorización para llevar a cabo la **LOTIFICACIÓN** (lotes de nueva creación) del polígono propiedad del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, ubicado en la ciudad de San José del Cabo, se autoriza la constitución de la **LOTIFICACIÓN** propuesta (lotes de nueva creación) de acuerdo a: Superficies, Medidas y Colindancias indicadas en planos adjuntos.
- **TR/XIR/XIII/449/2020**, de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, suscrito por la **Arq.** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Décima Primera Regidora del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, y Presidente de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, Urbano, Planeación, Ecología y Medio Ambiente; y Secretaria de las Comisiones Edilicias de Protección Civil, Obras Públicas, Asentamientos Humanos, Catastro y Registro Público de la Propiedad, Equidad y Bienestar Social de dicho Ayuntamiento; dirigido al Encargado del Despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, mediante el cual, solicita la **SUSPENSIÓN DE CUALQUIER CAMBIO DE USO DE SUELO Y LA EMISIÓN DE LICENCIAS DE**

**CONSTRUCCIÓN**, a los predios con claves catastrales \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en la ciudad de San José del Cabo, Baja California Sur, por estar destinadas a áreas verdes y estar a nombre de particulares.

Documentos visibles en fojas 272 y 273; de la 093 a la 097; y 275 de autos, respectivamente, a los cuales en cumplimiento al proveído de fecha cuatro de febrero de dos mil veintiuno, por ser este el momento procesal oportuno, se les concede valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto en los artículos 53, párrafo primero, fracción I, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, en relación con el 399 y 408, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, de aplicación supletoria en la materia, en virtud de que los mismos constituyen documentales públicas, expedidas por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, no fueron objetas e impugnadas en juicio, ni desconocidas por sus emisores y las mismas obran en autos en copias debidamente certificadas.

Ahora bien, en atención al cumplimiento de la obligación de la autoridad de motivar los actos o resoluciones que emita, derivado de lo sustentado en la tesis de jurisprudencia anteriormente invocada, mediante la cual se establece que por motivar se entiende que la autoridad exprese una serie de razonamientos lógico-jurídicos respecto a por qué consideró que el caso concreto se ajusta a la hipótesis normativa, al respecto en la especie, de la resolución impugnada se advierte lo siguiente:



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

“...Esta Dirección le informa que su solicitud de autorización de uso de suelo es improcedente, **toda vez que de acuerdo al plano de Zonificación Secundaria PDU2040-ET-403 de la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, el Lote \*\*, Manzana \*\*\*\* de 1062.87 m<sup>2</sup> no tiene uso de suelo asignado**, además que de acuerdo al oficio OV/090/PU/2020 del 01 de abril de 2020, **se acordó modificar el oficio de autorización LOT/010/PU/2019, Folio 499/2019, derivado del oficio No. TR/XIR/XIII/449/2020 signado por la Arq. \*\*\*\*\*** **\*\*\*\*\* Décima Primera Regidora y Presidenta de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, Planeación, Ecología y Medio Ambiente del la (SIC) XIII Ayuntamiento de Los Cabos, donde nos solicita la suspensión de cualquier cambio de uso de suelo y la emisión de licencias de construcción del predio con clave 4 y respecto a lo manifestado con anterioridad y a la exclusión del predio antes descrito**, es decir, no se otorga permiso y/o autorización municipal alguno en materia de desarrollo y planeación urbana respecto al lote antes descrito.”

Lo resaltado es propio.

Respecto a lo anterior, a efecto de analizar detalladamente lo vertido en los conceptos de impugnación en estudio, se verificó el contenido de la resolución impugnada, el contenido de los preceptos legales citados por la autoridad demandada y las porciones del “Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur”, y “Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040”, citadas por la autoridad, así como también el contenido de los oficios referidos en la resolución impugnada, mediante los cuales la autoridad sustenta la negativa para considerar improcedente la solicitud de autorización de uso de suelo requerida por el demandante \*\*\*\*\*; por lo cual, esta Tercera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa arriba a la conclusión que la autoridad demandada **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL H. XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, emitió la resolución motivo del presente juicio, en contravención a lo dispuesto por el artículo 16, párrafo primero, de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 15, párrafo primero, de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur; y 8º, párrafo primero, fracción V, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y Municipios de Baja California Sur, pues de la misma se advierte una indebida fundamentación y motivación.

Lo anterior es así, toda vez que si bien es cierto que de los preceptos legales citados, se advierte que el contenido de ellos versan respecto a la competencia de la autoridad en materia de desarrollo urbano, reservas, usos y destinos de áreas y predios; así como las normas, circunstancias o condiciones a las que habrán de sujetarse los fraccionamientos, y la clasificación de los mismos con base en su uso y densidad; se determina en cuanto a lo anterior, que no obstante que la cita de los preceptos legales en que se funde la competencia del emisor de la resolución impugnada, es requisito indispensable en todo acto de autoridad, también es requisito imprescindible que la autoridad cite aquellos preceptos legales en que se base para sustentar la naturaleza del acto que emite, siendo en este caso, aquellos que contengan o establezcan supuestos legales de improcedencia para poder autorizar usos de suelo, lo que en la especie, se observa que la autoridad demandada no citó en la resolución impugnada, de ahí la indebida fundamentación que la suscrita Magistrada advierte.

Por otro lado, en torno a la debida **motivación** que todo acto o resolución de autoridad debe contener, de la resolución impugnada se observa que la demandada no cumple a cabalidad con dicha obligación, pues la autoridad en lugar de señalar claramente las circunstancias especiales, razones o causas inmediatas que hubiera tenido en cuenta



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.**

**EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

para la emisión del acto, sólo se limitó a expresar que la solicitud de autorización de uso de suelo era improcedente, en virtud de que, de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **PDU2040-ET-403**, de la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, el Lote \*\*, Manzana \*\*\*\*, de **1,062.87** m<sup>2</sup> no tiene uso de suelo asignado, además, que de acuerdo al oficio **OV/090/PU/2020**, del uno de abril de dos mil veinte, se acordó modificar el oficio de autorización **LOT/010/PU/2019**, folio **499/2019**, derivado del oficio número **TR/XIR/XIII/449/2020**, signado por la **Arq. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, Décima Primera Regidora y Presidente de la Comisión Edilia de Desarrollo Urbano, Planeación, Ecología y Medio Ambiente del XIII Ayuntamiento de Los Cabos, donde les solicita la suspensión de cualquier cambio de uso de suelo y la emisión de licencias de construcción del predio con clave \*\*\*\*\*; de donde claramente se advierte que no existe precisión en cuanto a la causa de improcedencia que invoca, produciendo incertidumbre jurídica en el gobernado, pues aduce por un lado que dicha improcedencia proviene de que el lote no tiene uso de suelo asignado, y por otro, en virtud de que fue modificado el oficio de lotificación, a solicitud de la Décima Primera Regidora, sin que pase inadvertido para esta Tercera Sala, que dada la naturaleza y contenido de los oficios **LOT/010/PU/2019** y **TR/XIR/XIII/449/2020**, en ninguno de ellos se refiere a la causa que invoca la autoridad aquí demandada, es decir, que por no tener asignado uso de suelo resulte improcedente la solicitud planteada por el demandante; siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas, por tanto, al no haberse citado preceptos legales inherentes al motivo que refiere en la resolución (sólo preceptos que refieren a la competencia de la autoridad),

es imposible que exista adecuación entre éstos y los preceptos citados antes transcritos, por ello, se determina que existe una indebida motivación en la resolución impugnada consistente en el oficio **OV/206/PU/2020**, de fecha dos de septiembre de dos mil veinte, firmado por el **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL H. XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, produciendo un estado de indefensión en la figura del demandante \*\*\*\*\* .

Ahora bien, en virtud de que de lo anterior se puede deducir que en la citada resolución impugnada, se actualiza la hipótesis de **indebida fundamentación y motivación**, toda vez que si bien se citan preceptos legales, los mismos no guardan relación alguna al caso en particular, y los motivos de improcedencia no se ajustan a ninguno de los presupuestos de las normas legales citadas como fundamento aplicable al presente asunto<sup>11</sup>, ubicándose en el supuesto previsto en la fracción IV, del artículo 59<sup>12</sup> de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur y contraviniendo lo dispuesto por los artículos 16, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 15, párrafo primero, de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur; y 8º, párrafo primero, fracción V, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado y Municipios de Baja California Sur, se determina procedente declarar la **NULIDAD LISA Y LLANA** de la resolución impugnada y las consecuencias que la autoridad haya

---

<sup>11</sup> Tesis: I.6o.C. J/52, Novena Época; número de registro: 173565; instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Enero de 2007; página 2127; materia: común; tipo: Jurisprudencia, de rubro: "FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. SU DISTINCIÓN ENTRE SU FALTA Y CUANDO ES INDEBIDA."

<sup>12</sup> **ARTÍCULO 59.-** Se declarará que una resolución administrativa es ilegal cuando se demuestre alguna de las siguientes causales:

IV.- Si los hechos que la motivaron no se realizaron, fueron distintos o se apreciaron en forma equivocada, o bien si se dictó en contravención de las disposiciones aplicadas o dejó de aplicar las debidas, en cuanto al fondo del asunto;"



Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III

materializado con base en ella; en términos de la fracción II, del artículo 60 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, toda vez que de no otorgarle dicho alcance, permitiría que la autoridad demandada tuviera dos o más posibilidades de fundar y motivar su acto, mejorando su resolución, lo que implica una violación a los principios de legalidad y de seguridad jurídica consagradas en los artículos 14 y 16 de la constitución federal.

Sirve de apoyo a lo anterior por analogía lo sustentado en la tesis.6o.A.33 A: registro digital: 187531; Novena Época; instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Marzo de 202, página 1350; materia: Administrativa, en cuyo rubro y texto se establece lo siguiente:

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, FALTA O INDEBIDA. EN CUANTO SON DISTINTAS, UNAS GENERAN NULIDAD LISA Y LLANA Y OTRAS PARA EFECTOS.** La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido de manera reiterada que entre las garantías de legalidad y seguridad jurídica previstas en el artículo 16 constitucional, se encuentra la relativa a que nadie puede ser molestado en su persona, posesiones o documentos, sino a virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, y dicha obligación se satisface cuando se expresan las normas legales aplicables y las razones que hacen que el caso particular encuadre en la hipótesis de la norma legal aplicada. Ahora bien, el incumplimiento a lo ordenado por el precepto constitucional anterior se puede dar de dos formas, a saber: que en el acto de autoridad exista una indebida fundamentación y motivación, o bien, que se dé una falta de fundamentación y motivación del acto. La indebida fundamentación implica que en el acto sí se citan preceptos legales, pero éstos son inaplicables al caso particular; por su parte, la indebida motivación consiste en que en el acto de autoridad sí se dan motivos pero éstos no se ajustan a los presupuestos de la norma legal citada como fundamento aplicable al asunto. En este orden de ideas, al actualizarse la hipótesis de indebida fundamentación y motivación del acto reclamado, tal circunstancia se ubica en el supuesto previsto en la fracción IV del artículo 238 del Código Fiscal de la Federación y, por tanto, la nulidad debe ser lisa y llana, pues lo contrario permitiría a la autoridad demandada que tuviera dos o más posibilidades de fundar y motivar su acto mejorando su resolución, lo cual es contrario a lo dispuesto en la fracción II del artículo 239 del Código Fiscal de la Federación, lo que implica una violación a las garantías de legalidad y seguridad jurídica consagradas en los artículos 14 y 16 constitucionales. En cambio, la falta de

fundamentación consiste en la omisión de citar en el acto de molestia o de privación el o los preceptos legales que lo justifiquen; esta omisión debe ser total, consistente en la carencia de cita de normas jurídicas; por su parte, la falta de motivación consiste en la carencia total de expresión de razonamientos. Ahora bien, cuando se actualiza la hipótesis de falta de fundamentación y motivación del acto reclamado, tal circunstancia se ubica en el supuesto previsto en la fracción II del artículo 238 del Código Fiscal de la Federación y, por tanto, la nulidad debe ser para efectos, en términos de lo dispuesto en el párrafo final del numeral 239 del propio código.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1684/2001. Mundo Maya Operadora, S.A. de C.V. 16 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Emma Margarita Guerrero Osio. Secretaria: Patricia Maya Padilla.”

Lo resaltado es propio.

En virtud de la presente determinación, se dejan a salvo los derechos de la parte demandante, a efecto de que los haga valer como considere pertinentes en el tiempo y ante la instancia que corresponda.

Por último, en vista de la trascendencia de lo aquí resuelto y de conformidad a lo facultado en el párrafo final, del artículo 76, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, esta Tercera Sala estima pertinente ordenar notificar de manera personal a las partes, con testimonio de la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto, no habiendo otro asunto por desahogar y con fundamento en los artículos 56 y 57 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, se:

**RESUELVE:**





Tribunal de Justicia Administrativa  
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

**DEMANDANTE:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**DEMANDADO: DIRECCIÓN GENERAL  
DE DESARROLLO URBANO DEL H.  
XIII AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS,  
BAJA CALIFORNIA SUR.  
EXPEDIENTE: 096/2020-LPCA-III**

**PRIMERO:** Esta Tercera Sala es **COMPETENTE** para tramitar y resolver en definitiva el presente juicio, de conformidad al considerando PRIMERO de esta resolución.

**SEGUNDO: NO SE SOBRESEE EL PRESENTE JUICIO** por los fundamentos y motivos expuestos en el considerando TERCERO de esta resolución, **sobreseyéndose** sólo en lo que respecta a la autoridad demandada **DIRECTOR MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA**, por los fundamentos y motivos expuestos en dicho considerando.

**TERCERO: SE DECLARA LA NULIDAD LISA Y LLANA** de la resolución impugnada y las consecuencias que la autoridad haya materializado con base en ella, por los fundamentos y motivos expuestos en el considerando CUARTO de la presente resolución.

**CUARTO: NOTIFÍQUESE** personalmente a las partes con testimonio de la presente resolución, en atención al penúltimo párrafo del considerando CUARTO de la presente resolución.

**NOTIFÍQUESE. –**

Así lo resolvió y firma la Licenciada **Claudia Méndez Vargas**, **Magistrada Instructora de la Tercera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur**, ante el Licenciado Francisco Núñez Olachea, Secretario de Estudio y Cuenta con quien actúa y da fe. **Doy fe.**

DOS FIRMAS ILEGIBLES.

**JMFZ/fno**

En **veintiuno de febrero de dos mil veintitrés**, se notificó a las partes la resolución que antecede por medio de la lista fijada en los estrados de este Tribunal, en términos de los artículos 75, 77 y 78 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur. **DOY FE.**

El Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por Artículos 28, 29 fracciones III y IV, 106, 112 fracción III, 113 y 119 de la Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública del Estado de Baja California Sur; artículos 1 y 3, fracciones VIII y IX, de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Baja California Sur; así como el Lineamiento Séptimo fracción I y Lineamiento Trigésimo Octavo fracciones I y II, y Cuadragésimo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; indica que fueron suprimidos de la versión pública el nombre de la parte recurrente y el de las personas físicas ajenas al juicio. Información considerada legalmente como confidencial, por actualizar lo señalado en dichos supuestos normativos.