TJA -II-2232/2019. Caso "Villas Panamericanas".

Planteamiento del problema

¿Es válida la negativa de la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura y de la Dirección de Ordenamiento del Territorio del Ayuntamiento de Zapopan (ZAP) de recibir las obras de urbanización de la "Villas Panamericanas" (VP)? lo cual implica la no emisión de cuentas prediales, claves catastrales y la formalización del régimen de condóminos.

Premisa 1

El artículo 241 del Código Urbano establece que **no** se deberá expedir el certificado de habitabilidad a edificación alguna, en tanto no se reciban por el Ayuntamiento las respectivas obras de urbanización.

Para otorgar el certificado de habitabilidad, se deberá acreditar en el dictamen de la dependencia municipal que se ejecutaron las obras de conformidad con los planos autorizados en la licencia de edificación expedida por el ayuntamiento.

Premisa 2

La empresa urbanizadora de las Villas Panamericanas ofreció pruebas documentales privadas y públicas que acreditan la existencia de diversos actos administrativos realizados por el Ayuntamiento de Zapopan tales como:

1. Plan Parcial de Desarrollo ZPN-/15 Bajío Norte y ZPN-9/16 Bajío Centro.
2. Dictamen de Trazos, Usos y Destinos específicos;
3. Licencia de Urbanización;
4. Licencia de Edificación;
5. Autorización de la preventa de la obra;
6. Oficio de cambio de proyecto;
7. Certificado de Alineación y
8. Negativa verbal por parte de ZAP de recibir la urbanización de las Villas Panamericanas.

Premisa 3

El Tribunal de Justicia Administrativa (TJA) solicitó a ZAP, mediante tres acuerdos (agosto, septiembre y octubre de 2019), información sobre la conformidad de las obras con los planos autorizados en la licencia de edificación expedida por ZAP. Zap **no** respondió al TJA.

Premisa 4

El TJA apercibió a ZAP que de no obtener respuesta aplicaría de manera supletoria el artículo 293 del Código de Procedimientos Civiles según el cual, en lo que interesa indica: "Cuando una de las partes se oponga […] a la inspección o reconocimiento ordenados por el tribunal […] o no conteste a las preguntas que el tribunal le dirija, éste debe tener por ciertas las afirmaciones de la contraparte, salvo prueba en contrario, si previo el apercibimiento que se le haga de estos efectos, insiste en su oposición..". Zap **no** respondió al TJA.

Premisa 5

El TJA hizo efectivo el apercibimiento formulado a ZAP, en consecuencia, declaró aprobada la construcción de la Villa Panamericana de acuerdo al proyecto autorizado. La fecha legal de recepción de las obras de urbanización la estableció el 10 de septiembre de 2020 y facultó a la parte actora del juicio a continuar con los trámites posteriores a la recepción entre los que se encuentran la emisión de cuentas prediales, claves catastrales y la formalización del régimen de condóminos.