

Folio 1

Previo a la resolución de cada una de las preguntas, es preciso dejar establecidas algunas situaciones que como supuestos se presentan y en la explicación del caso no suceden, pero sí son comunes en la práctica, siendo las siguientes:

- A. Se tiene como fecha de realización de los actos el año 2019, pues de otra forma tendrá que observarse en cada momento la configuración legislativa de los instrumentos de planeación existentes, así como régimen legal aplicable<sup>1</sup>, recordando que un Ayuntamiento en uso de su atribución reglamentaria en la materia puede modificar de forma constante los requisitos y formas de gestión del desarrollo urbano. Así, en cada caso de respuesta, de haber necesidad de presunciones a partir de ello, se dejarán de forma clara establecidas.
- B. Se tendrá por cierto que el cambio del uso de suelo fue una actualización del instrumento municipal de planeación (Programa Municipal de Desarrollo Urbano, Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en un municipio que no es integrante de área metropolitana) en términos de lo señalado por los artículos 98 y 123, y no la creación de un nuevo centro de población por decreto del Legislativo estatal en términos de lo señalado por el artículo 141 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, puesto que al haberse permitido ya la edificación de viviendas, al menos se tenía un uso de suelo habitacional, lo que implica, como presupuesto necesario, que existiera un instrumento de planeación.

De otra forma, si se realizó un cambio de uso del suelo a través de un acto administrativo sin que se haya modificado el plan o programa, dicho acto administrativo tiene nulidad absoluta en términos de lo señalado por los artículos 12, fracción III y 15 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, en relación con lo señalado por los artículos 128, 129, 130 y 131 del Código Urbano, ante la imposibilidad jurídica de emisión del acto puesto que, aunque tuviera uso habitacional, el proyecto mixto no estaba autorizado (por eso la necesidad de "cambio" o actualización del instrumento de planeación.)

- C. Conforme lo señalado en el párrafo anterior y la magnitud del proyecto indicado, a partir de lo señalado en el artículo 76 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en relación con el principio de racionalidad ahí contenido, así como lo señalado por la fracción I del artículo 11 y último párrafo del artículo 23 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, respecto de los criterios de congruencia, coordinación y ajuste, a su vez, en relación con el artículo 81 bis del Código Urbano para el Estado de Jalisco, debía considerarse en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano dicho proyecto, al tener como presunción que impacta que por sí mismo generará el proyecto desde su creación, al requerir, entre otros elementos: satisfacción del incremento proporcional de los servicios públicos (agua, luz, drenaje, vialidades, seguridad pública, sistemas de transporte) y equipamientos (salud, educación) para la población local y flotante que acuda al desarrollo turístico. Por tanto, se parte de que también se actualizó el Programa Municipal de Desarrollo Urbano. Lo que se corrobora con lo señalado por el artículo 80, fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

---

<sup>1</sup> Recuérdese que, al menos, el Código Urbano para el Estado de Jalisco ha tenido reformas importantes en los años 2015, 2018 y, unas de ellas, vinculadas con áreas cesión, requeridas por el proyecto del caso en estudio, así como en materia de participación ciudadana en procesos de planeación. Igualmente, el proyecto tendría que ser posterior al 29 de noviembre de 2016, fecha en la que inició vigencia la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, vigente.

*Felipe*

- D. Ahora bien, genera cierta confusión en lo jurídico que en un momento en el caso se hable de una comunidad indígena, luego de un ejido. Esa diferencia implica un tratamiento distinto de los derechos de comunidad, que se consideran más amplios que los del ejido, al menos en lo que se refiere al deber/derecho de consulta del Estado, lo que se abordará más adelante.

Ahora, bajo la figura de ejido, que parece ser la más correcta por la línea de argumentación del caso propuesto, se considera que se han realizado diversas incorporaciones al dominio pleno de tierra, puesto que de no ser así no se justifica que INFONAVIT haya dado créditos en términos de lo señalado por las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de julio de 2019, lo que se corrobora al señalar que las viviendas “fueron adquiridas” por nuevos residentes y personas de la comunidad.

- E. Bajo esa línea de pensamiento, ejidal, no se tiene claridad acerca de cómo es que la empresa “Turismo Verde, S.A. de C.V. Internacional” pudo actuar en ese suelo, sino es con convenio o alguna forma que haya convenido con el Ejido, siendo que todos los trámites ante la autoridad municipal debían ser realizados por el Comisariado Ejidal, al ser representante del ejido, propietario del suelo, a partir de lo señalado en los artículos 9 y 79 de la Ley Agraria, con participación de los ejidatarios.

Con las precisiones iniciales indicadas, las respuestas a partir de diversos razonamientos:

1. En el caso, sólo la comunidad puede acudir a la Procuraduría de Desarrollo Urbano en ejercicio de la representación a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 357 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, pues quien podría tener una afectación en su calidad de vida, presupuesto necesario para ello, no así la empresa. Por tanto, a la comunidad se le representaría y a la empresa no, puesto que no se aprecia una afectación directa a su calidad de vida. Sin embargo, para la empresa se podría generar asesoría respecto de la situación que proponga (antes requerirla, en términos de lo señalado por el artículo 37, en relación con el artículo 36, fracción IV, de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, para saber qué pide y si su petición encuadra en algún supuesto de acción a su favor de los que son competencia de la Procuraduría de Desarrollo Urbano.
2. Por lo que se refiere al aspecto ambiental, la Procuraduría de Desarrollo Urbano resulta incompetente, por lo que deberá remitir la parte de daño ambiental de la solicitud de las partes, en términos del artículo 50 de la Ley del Procedimiento Administrativo en relación con la fracción XXVIII del artículo 14 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y a la Procuraduría Estatal de Protección al Ambiente, al ser competentes en materia ambiental.
3. Ahora, podría agotar un proceso de mediación o arbitraje entre las partes, a fin de llegar a un acuerdo respecto de las afectaciones o probables ilegalidades existentes, lo que es posible en términos de lo señalado por la fracción XXVIII del artículo 14 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, lo que es preferible ante la judicialización del asunto, por las probables ilegalidades que se observan.
4. En caso de no haber mediación o arbitraje y seguir la representación a favor de la comunidad, siguiendo el deber de legalidad general de los servidores públicos a que se refiere el artículo 16 de

Folio 1

la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al ejercerse dicha representación con base en señalado por el artículo 357 del Código Urbano para el Estado de Jalisco que remite a lo establecido por la fracción XIV del artículo 14 del Código en cita, es entonces que se debe actuar de conformidad con lo señalado por el artículo 17 del Código Urbano, esto es, solicitar un informe fundado y motivado a la autoridad respecto de los actos que son materia de la afectación señalada por la Comunidad y, derivado de ello, analizar si se presenta o no una ilegalidad. En dicho acto, requerir la totalidad de documentos que hayan sido soporte para la realización de la acción urbanística en su aspecto de urbanización, edificación y giro de los negocios.

5. En la comunicación a que hace referencia el punto 4 anterior, solicitar la actuación del Ayuntamiento por conducto de sus dependencias competentes en materia de Inspección y vigilancia, a fin de que, con fundamento en las fracciones XIX y XXV del artículo 14 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, realicen inspección o verificación en cada uno de los puntos de acción urbanística, en relación con lo señalado por los artículos 67, 68 y 70, según corresponda, de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco; en caso de apreciar violación a la norma, incidir a fin de aplicar la sanción correspondiente al particular y, de haber daño patrimonial, dar vista al Órgano Interno de Control de la dependencia, en términos de lo señalado por el artículo 373, fracción V, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
6. A este momento, aunque no se aprecia muy clara la necesidad de requerir alguna medida de seguridad en términos de lo señalado por los artículos 370 y 371 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, a partir de lo señalado en las fracciones VII y IX del artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 2 de dicha Ley, a partir del deber de prevención, ante la alta probabilidad de deterioro a la calidad de vida del asentamiento humano, sí requeriría a la autoridad que determine una medida de seguridad, siendo que podría estimarse como idónea la señalada en la fracción I o II del artículo 370 del Código Urbano. De haber infracciones a la normatividad, la Procuraduría no es competente para imponer sanciones, sino la autoridad administrativa municipal.
7. Las ilegalidades previsibles con motivo de los daños que se aprecian son:
  - a) Contrario a los supuestos B y C del apartado anterior, esto es, que no se haya actualizado ninguno de los instrumentos de planeación:

Se analizaría la legalidad de acto administrativo, es decir, si se cumplieron o no los elementos y requisitos de validez señalados por los artículos 12 y 13 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, siendo que se presume su incumplimiento, puesto que no se ajustaron a las norma jurídica obligatoria en materia de planeación, lo que implica la imposibilidad jurídica y material de emisión del acto, por lo que se refiere a la utilización del suelo.

Analizaría, además, si se cumplieron los requisitos legales para la emisión del acto, en términos de la legislación aplicable, entre los que destacan, entre otros: áreas de cesión para destinos, puesto que se trató de un cambio de régimen que implicó urbanización a partir de lo señalado en el artículo 175 y el estudio de impacto ambiental en términos de lo señalado por el artículo 86, ambos, del Código Urbano para el Estado de Jalisco; que se haya dado el derecho de preferencia del artículo 84 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Folio 1

Daría vista del delito urbanístico contenido en el artículo 253 bis, fracción III, del Código Penal para el Estado de Jalisco, con motivo de la emisión de licencia contraria a las normas jurídicas correspondientes.

b) Siguiendo bajo los supuestos B y C del apartado anterior:

Ilegalidad del Programa Municipal de Desarrollo Urbano o del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, puesto que, derivado de los daños que se aprecian, en caso que no se hayan generado los estudios necesarios para cada uno de ellos, entre otros, lo relativo a la necesidad de infraestructura de agua, lo que viola el derecho humano al agua y el derecho humano a la vivienda digna, señalados en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como lo dispuesto por los artículos 78, apartado B, 86, 97 y 122 del Código Urbano o, de haberse realizado, que no hayan sido elaborados con los elementos necesarios que los dotaran de objetividad, lo que violaría los principios de política pública señalados en las fracciones I, V y IX del artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y lo señalado por el artículo 6, párrafo segundo, fracción V de la Ley General indicada.

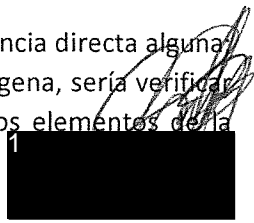
Hasta aquí, la respuesta a las preguntas 1 y 2.

Respuesta a pregunta 3: La Procuraduría de Desarrollo Urbano es incompetente en materia ambiental de forma directa, por lo que sólo puede actuar vía análisis de los instrumentos de planeación en su creación, a fin de que cumplan de forma previa los criterios ambientales a que se refiere el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la particular del Estado. De forma posterior, impugnar vía acción judicial la constitucionalidad de algún instrumento de planeación que no se haya ajustado a los deberes de protección ambiental.

Incluso, en la emisión de un acto administrativo en materia urbanística, revisar que se hayan cumplido los requisitos que establezca la legislación urbana, con vinculación en materia ambiental o aspectos de sustentabilidad y agua. Acción que es posible con fundamento en la fracción 395, fracción II del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Respuesta a la pregunta 4: Si esta pregunta es en referencia a la edificación, se aprecia como consumada la demolición de 20 casas, pues allí se desarrolló un centro comercial. Respecto de las otras 180, no hay un supuesto de afectación definido, aunque claro, puede haber un impacto que pueda implicar la necesidad de modificación de uso con motivo del centro comercial y pueda o pudo generarse un proceso de gentrificación, caso en el que habría que analizar si se cumplen los derechos humanos señalados en el artículo 2 y los principios de política pública señalados en el artículo 4, fracciones I, II VI, VII y VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Si es en relación con saldar los créditos, no existe a favor de PRODEUR competencia directa alguna, si acaso, por la protección especial sólo de los integrantes de la comunidad indígena, sería verificar una probable violación al derecho humano a la vivienda digna, a partir de los elementos de la



Folio 1

Observación General 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas.

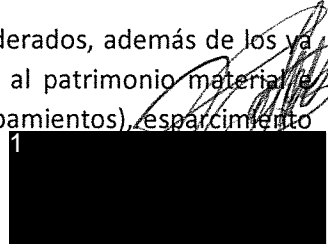
Respuesta a la pregunta 5:

Derecho a la vivienda digna y decorosa, a través del análisis de sus componentes, en específico los relativos a habitabilidad, gastos soportables, disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura, lugar y adecuación cultural, a través de la verificación del cumplimiento formal y sustantivo de los deberes de desarrolladores y autoridades en la autorización y ejecución de acciones urbanísticas.

Derecho humano al agua, así como los derechos vinculado con la vivienda, a partir del análisis de dotación oportuna y equitativa del agua en las urbanizaciones y edificaciones, lo que se puede hacer desde los procesos de planeación a fin de asegurar disponibilidad de agua e infraestructura previo a su aprobación, siempre que los estudios requeridos así lo indiquen, lo que limitará el crecimiento proporcional que se proponga.

En general, a partir de la creación los instrumentos de planeación, que sí es atribución de la Procuraduría de Desarrollo Urbano incidir en ellos desde su creación, con visión de largo plazo y racionalidad, todos los derechos humanos pueden ser protegidos, ya que parto de la idea de la ciudad o desarrollo como un todo, lo que nos lleva a considerar la existencia jurídica del derecho a la ciudad a partir de los componentes de cada uno de los derechos constitucionales existentes que tal como lo implica su característica de interdependencia e indivisibilidad.

Como ejemplo: dentro de los procesos de planeación han de ser considerados, además de los ya dichos, los derechos humanos a la cultura (zonificación de protección al patrimonio material e inmaterial), la educación y salud (proporción y distribución de los equipamientos), esparcimiento (con los espacios públicos) entre otros derechos.



Se elimino el dato 1 (la firma).... Por ser considerados un dato personal identificable.

Fundamento legal: Artículo 21.1 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios; Artículos 2 y 3 incisos IX y X de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios; y de los Lineamientos Generales en materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como, para la Elaboración de Versiones Públicas emitidos por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso de la Información Pública y Protección de Datos Personales en su quincuagésimo sexto, quincuagésimo séptimo y quincuagésimo octavo, por tratarse de un dato personal identificativo.