



H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

Morelia, Michoacán, a 01 de junio del 2018

PRESENTE . -

ASUNTO: Resolución Administrativa

Con fundamento en el artículo 16, 27 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 7, 8, 10, 11 y 13 primero y último párrafo del Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo; artículos 1, 3, 4, 5, 7, 152, 274 fracción XLI, 277 fracción III, 332, 417, 421 y 422 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; artículos 1º y 9 del Decreto por el que se declara como zona de restauración y protección ambiental la Loma de Santa María y depresión aledañas, del Municipio de Morelia, publicado en el periódico oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo el 31 de diciembre de 2009, artículos 7, 9, 23, 24, 42 fracción VI, inciso e) del Bando de Gobierno Municipal de Morelia.

RESULTANDO:

- a) Derivado del estudio de los expedientes 146/16 y 389/17, ambos sobre Autorización de subdivisión en el predio denominado el Astillero, ubicado en la Tenencia de Jesús del Monte, Municipio de Morelia Michoacán se advierte que los mismos se ubican dentro del polígono detallado en líneas más adelante.
- b) Con oficio sin fecha mediante formato pre elaborado, los ciudadanos en cuanto apoderada legal de las personas morales denominadas





H. AYUNTAMIENTO DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

presentaron solicitud de Subdivisión de una superficie del terreno denominado "El Astillero", según se advierte de Jesús del Monte y que ampara las escrituras número _____ inscrita en el registro Público de la propiedad y de comercio de Morelia, Michoacán número _____ del Tomo _____ del libro de Propiedad del Distrito de Morelia, Michoacán AQUI ES LA PRIMERA SOLICITUD LA DEL EXPEDIENTE 146/2016.

c) Con fecha 28 de octubre de 2016 se emitió el oficio **SDMI-DOU-RU-4126/16 expedido por la ARQ. MARIA FABIOLA RAMIREZ MORENO** que autorizó llevar a cabo la subdivisión del predio rustico denominado el Astillero ubicado en la Tenencia de Jesús del Monte, municipio de Morelia, de la siguiente manera facción I 7-20-00 has, y la fracción II 64-92-64.49 has para uso agrícola, conforme al croquis que forma parte integral de su expediente 146/2016.

d) Según consta en el expediente 389/2017, por escrito recibido en fecha 20 de octubre de 2017, _____ en cuanto apoderada legal de las personas morales denominadas

presento solicitud de Subdivisión de una superficie del terreno denominado "El Astillero", según se advierte ubicado en Jesús del Monte y que ampara con la escritura número 35108 inscrita en el registro Público de la propiedad y de comercio de Morelia, Michoacán número 36 del Tomo 13140 del libro de Propiedad del Distrito de Morelia, Michoacán. Con oficio sin fecha el Ciudadano _____ presento solicitud de Subdivisión de una superficie del terreno identificado en líneas precedentes y que ampara con la misma escritura número _____ inscrita en el registro Público de la propiedad y de comercio de Morelia, Michoacán número : _____ del Tomo _____ del libreo de Propiedad del Distrito de Morelia, Michoacán y que de manera conjunta gestionó con

e) Con fecha 01 de noviembre de 2017, se emitió el oficio **SDMI-DOU-RU-4685/17, expedido por la LIC. MARICRUZ ONTIVEROS AGUILAR**, que autorizó llevar a cabo la subdivisión del predio rustico denominado el Astillero ubicado en la Tenencia de Jesús del Monte, municipio de Morelia, de la



H. AYUNTAMIENTO DE MORELIA



H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

siguiente manera fracción I 12-80-45.15 has, y fracción II 5-39-20.89 Y fracción III 46-72-97.96 has, conforme al croquis que forma parte integral de su expediente 389/2016.

- f) Es importante señalar que dichas personas al acudir ante la Autoridad Administrativa, proporcionaron información incorrecta a la Dirección de Orden Urbano, pues con los documentos exhibidos no acreditaron el derecho de propiedad ostentado; así como que para la fecha en que solicitaron la segunda subdivisión que nos ocupa, no eran titulares de la totalidad del derecho de propiedad del inmueble motivo del procedimiento administrativo, tal y como se pudo corroborar de la revisión del expediente y de los archivos del Registro Público de la Propiedad, así como de la Tesorería Municipal, en donde consta lo siguiente:

Que el señor . . . no acredita con la escritura número . . . inscrita en el registro Público de la propiedad y de comercio de Morelia, Michoacán número : . . . del Tomo . . . del libro de Propiedad del Distrito de Morelia, Michoacán, ser propietario del predio denominado "El Astillero", según se advierte de ya que en la misma se hizo constar el contrato de Compraventa celebrado con las morales . . .

. . . es decir en dicho instrumento no consta ni se acredita la propiedad que ostento ante la autoridad administrativa el citado . . . incumpliendo por omisión uno de los requisitos fundamentales para la procedencia del trámite referido.

De igual manera, que a la fecha en que solicitaron la subdivisión a que se refiere el expediente 389/2017, así como la relativa al otorgamiento del citado permiso, el inmueble motivo del procedimiento administrativo de Subdivisión no era en su totalidad de su propiedad como lo indicaron, pues a través de diversos actos jurídicos traslativos de dominio, dicho inmueble en un porcentaje había salido de su patrimonio, circunstancia que propició que la Autoridad administrativa emitiera la manifestación de voluntad, mediando error de derecho sobre el objeto del acto, ya que de manera dolosa y con mala fe, **los solicitantes omitieron manifestar a la Autoridad, la existencia de más propietarios del predio, circunstancia que era de su**





H. AYUNTAMIENTO DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

conocimiento, pues ellos fueron los causantes del derecho que asiste a los terceros afectados, por tanto al no cumplirse con el elemento de validez del acto administrativo previsto en el artículo 7 fracción II, del Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo, la autorización otorgada por la Directora de Orden Urbano, se considera viciada.

Para la plena identificación de los titulares del cien por ciento del derecho de propiedad del inmueble motivo del permiso de subdivisión, me permito señalarlos a continuación:

PROPIETARIO	COPROPIEDAD	ADQUISICIÓN

- g) De la citada revisión, se pudo determinar que en fecha 22 de noviembre del año 2017, la copropietaria I, celebro ante la fe del licenciado Juan Carlos Bolaños Abraham, Notario Público número 30 con ejercicio y residencia en esta ciudad, **un contrato de compraventa, respecto de la totalidad de las acciones y derechos de copropiedad que le pertenecían, a favor de la señora** **acto jurídico que se celebró, sin considerar que para entonces la Dirección de Orden Urbano, a solicitud de parte de los copropietarios,** había otorgado un permiso de subdivisión, respecto del citado predio, circunstancia que evidencia el desconocimiento y falta de consentimiento



H. AYUNTAMIENTO DE MORELIA



H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

de la referida copropietaria, con el trámite que indebidamente se solicitó ante la autoridad administrativa por sus copropietarios.

- h) Mención especial merece, la omisión dolosa de los solicitantes, respecto a la exhibición de la escritura pública **número**

Estrada, Notario Público número 105 en la entidad, relativa a la rectificación de medidas colindancias y superficie del predio, la que si bien no se mencionó en la solicitud, de la lectura del permiso otorgado, **se evidencia que consta en el expediente y fue considerada por la autoridad; por tanto al no existir certeza en el derecho de propiedad**, se reitera que la voluntad de la autoridad fue emitida mediando error, y los solicitantes concedores de dichas circunstancias dolosamente omitieron informarlo, violentando con ello el principio de buena fe que priva en el procedimiento administrativo, en términos de lo establecido en el artículo 42 del Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo.

- i) Con fecha 31 de diciembre de 2009, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional de Morelia, el Decreto por el que se declara como **zona de restauración y protección ambiental la Loma de Santa María y depresión aledañas**.

De un nuevo análisis a lo anterior, se advierte que se cuentan con elementos legales suficientes para que opere, en términos del artículo 152 del Código de Desarrollo Urbano en relación al artículo 430 del mismo ordenamiento, **la nulidad de las subdivisiones contenidas en los oficios:**

1. **SDMI-DOU-RU-4126/16 de fecha 28 de octubre de 2016 expedido por la ARQ. MARIA FABIOLA RAMIREZ MORENO, en su calidad de otrora Directora de Orden Urbano de la Secretaria de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura, en términos de lo dispuesto por el artículo 152 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; y el diverso**
2. **SDMI-DOU-RU-4685/17 de fecha 01 de noviembre de 2017 expedido por la LIC. MARICRUZ ONTIVEROS AGUILAR, en su calidad de Directora de Orden**





H. AYUNTAMIENTO DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

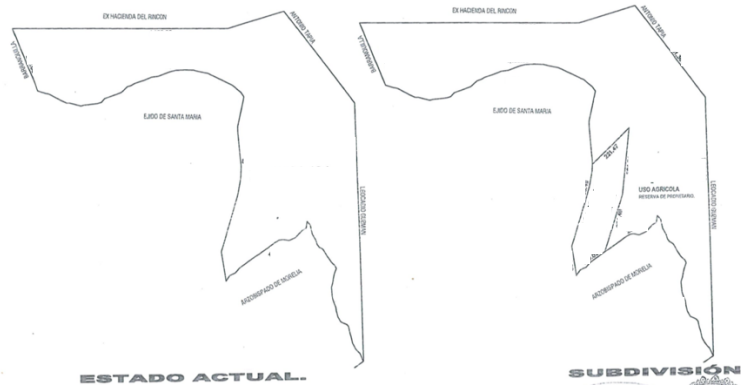
Urbano de la Secretaria de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura, en términos de lo dispuesto por el artículo 152 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; de conformidad con lo siguiente:

IDENTIFICACION DE LOS PREDIOS.

UNICO. Tal como obran en los expedientes administrativos, se acredita la existencia de los predios, así como su ubicación en la zona de protección ambiental señalada en el Decreto por el que se declara como zona de restauración y protección ambiental la Loma de Santa María y depresión aledañas, del Municipio de Morelia bajo los siguientes datos:

Expediente 146/16

ESCRITURA	SUPERFICIE	REGISTRO	TOMO	RECIBO DEL PREDIAL



Expediente 389/17

ESCRITURA	SUPERFICIE	REGISTRO	TOMO	RECIBO DEL PREDIAL
	64-92-64 has.			



H. AYUNTAMIENTO DE MORELIA

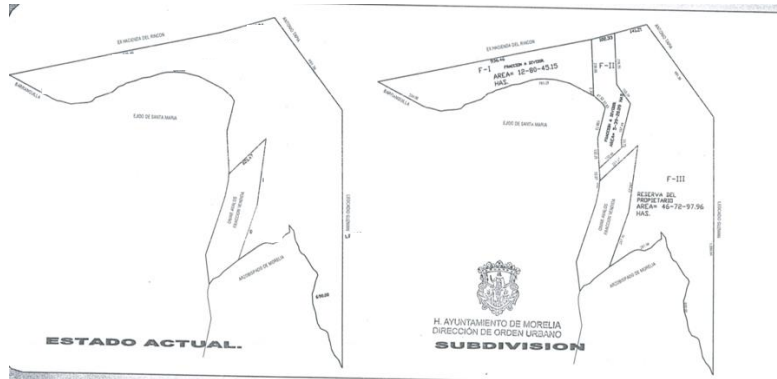


H. AYUNTAMIENTO DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17



MOTIVOS DE LA RESOLUCION:

El presente asunto en términos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo se considera de orden público, observancia general e interés social, según lo dispone el artículo Primero del ordenamiento que al efecto se transcribe:

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de este Código son de orden público, observancia general e interés social.

Surte sus efectos el siguiente Criterio:

SUSPENSIÓN EN EL AMPARO. ALCANCE Y VALORACIÓN DE LOS CONCEPTOS "INTERÉS SOCIAL" Y "ORDEN PÚBLICO", PARA EFECTOS DE SU CONCESIÓN. El vocablo "interés" implica nociones como bien, beneficio, utilidad, valor de algo, importancia, conveniencia y trascendencia. Cuando se ubica en el ámbito social, debe tratarse de un beneficio, utilidad, valor, importancia, conveniencia o trascendencia o bien para la comunidad o sociedad. Asimismo, el vocablo "orden" hace referencia a la idea de un mandato que debe ser obedecido. En el contexto de lo público, es decir, de orden público, puede entenderse como un deber de los gobernados de no alterar la organización del cuerpo social. Tales nociones, en materia de suspensión del acto reclamado, deben plantearse en función de elementos objetivos mínimos que reflejen preocupaciones fundamentales y trascendentes para la sociedad, como las establecidas en el artículo 124 de la Ley de Amparo (funcionamiento de centros de vicio, comercio de drogas, continuación de delitos, alza de precios de artículos de primera necesidad, peligro de epidemias graves, entre otras). Por tanto, para distinguir si una disposición es de orden público y si afecta al interés social - nociones que, por cierto, guardan un estrecho vínculo entre sí- debe atenderse a su finalidad directa e inmediata en relación con la colectividad.





SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Queja 8/2005. Manuel López López. 20 de enero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Mondragón Reyes. Secretaria: Sonia Rojas Castro.

Ahora bien, del análisis de las resoluciones administrativas contenidas en los oficios **SDMI-DOU-RU-4126/16 de fecha 28 de octubre de 2016 expedido por la ARQ. MARIA FABIOLA RAMIREZ MORENO** y **SDMI-DOU-RU-4685/17 de fecha 01 de noviembre de 2017 expedido por la LIC. MARICRUZ ONTIVEROS AGUILAR**, ambas en su oportunidad Directoras de Orden Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura, es evidente que en los mismos se inobservó lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable al inmueble (polígono(s)) de referencia, dada su ubicación dentro de la **Zona de Restauración y Protección ambiental denominada** "La Loma de Santa María y depresiones aledañas, del municipio de Morelia" por lo siguiente:

1. De manera puntual, el artículo 9º del Decreto por el que se declara como Zona de Restauración y Protección ambiental La Loma de Santa María y depresiones aledañas, del municipio de Morelia, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo el 31 de diciembre de 2009, establece:

"Artículo 9. **Las obras o actividades que se realicen en La Zona, deberán sujetarse a los lineamientos establecidos** en El Programa y a **las disposiciones jurídicas aplicables**, quedando prohibidas las acciones de lotificación, construcción de vialidades de cualquier tipo o **cualquier otra actividad de naturaleza análoga que pudiera poner en riesgo el equilibrio ecológico de los elementos que conforman el área declarada o impedir el cumplimiento de los fines del presente Decreto.**"

Es decir, que en los predios de propiedad pública, privada o social que la conforman, **quedan prohibidas las acciones de lotificación, construcción de vialidades de cualquier tipo o cualquier otra actividad de naturaleza análoga** que pudiera poner en riesgo el equilibrio ecológico de los elementos que conforman el área declarada o impedir el cumplimiento de los fines del decreto, situación que se contraviene al expedir la mencionada subdivisión de fecha 9 de octubre de 2017, pues de la simple lectura que se aprecia del numeral 332 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, establece que:





H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

ARTÍCULO 332.- Las autorizaciones de los Desarrollos, desarrollos en condominio, relotificaciones, **subdivisiones** y fusiones, se otorgarán siempre y cuando no se afecten:

- I. Zonas arboladas, así como terrenos forestales o preferentemente forestales;
- II. Zonas de valores naturales;
- III. Zonas de monumentos históricos o aquellos considerados como patrimonio cultural.
- IV. Las medidas del lote tipo predominante en la zona y las características del Desarrollo o desarrollo en condominio;
- V. El equilibrio de la densidad de población y construcción, y VI. La imagen urbana.

Se advierte con meridiana claridad que **las autorizaciones de subdivisiones, se otorgarán siempre y cuando no se afecten las Zonas arboladas,** así como terrenos forestales o preferentemente forestales, circunstancia que es plenamente aplicable al caso que nos ocupa, **pues es de dominio público que la subdivisión autorizada recae en un inmueble que se ubica dentro de la zona de restauración y protección ambiental,** es decir que existe una declaratoria formal del interés público que dicha zona representa para el adecuado desarrollo del centro de población de Morelia.

Pues el impedimento legal radica en lo dispuesto por el artículo 332 antes mencionado del Código de Desarrollo que señala: **Las autorizaciones subdivisiones, “se otorgarán siempre y cuando no se afecten”,** es decir, que la autorización de la subdivisión está supeditada a la norma, que indica, “siempre y cuando no se afecten Zonas arboladas, así como terrenos forestales o preferentemente forestales; y Zonas de valores naturales; y es pues que para el caso concreto existe afectación toda vez que con fundamento en el Decreto por el que se declara como zona de restauración y protección ambiental la Loma de Santa María y depresión aledañas, del Municipio de Morelia, publicado en el periódico oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de





H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

Ocampo el 31 de diciembre de 2009, los predios subdivididos se encuentra dentro de la zona de restauración y protección, **acción que conlleva un riesgo ambiental.**

Por lo que al ser un terreno comprendido en el mencionado decreto queda legalmente protegido, por lo cual la afectación radica en el hecho de que no puede ser objeto de autorizaciones o permisos que irrumpen en la esfera jurídica territorial de la zona protegida, de ahí que se desprende que existe una afectación en los términos señalados en el artículo 332 fracción I y II del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

De igual manera, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 417 fracciones I y III del referido Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo señala:

ARTÍCULO 417.- La autorización de las relotificaciones fusiones y subdivisiones de áreas o predios en el territorio del Estado tendrá por objeto:

- I. Controlar la adecuada conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- II. Evitar la saturación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios en las diversas colonias, áreas y zonas de los centros de población;
- III. Vigilar la aplicación de los programas y declaratorias de desarrollo urbano;
- IV. Propiciar la integración y adecuada operación del sistema de vialidad y transporte en los centros de población;
- V. Vigilar que los Desarrollos guarden sus características, normas y especificaciones; y,
- VI. Que se respeten los frentes y superficies mínimas en las fracciones resultantes, así como las densidades de población, de conformidad con las determinaciones del programa de desarrollo urbano.





H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

Es claro que las autorizaciones de subdivisión de áreas o predios en el territorio del Estado, tendrán por objeto entre otros, vigilar la adecuada conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y, vigilar la aplicación de los programas y declaratorias de desarrollo urbano; **circunstancia que no se cumplió en la expedición de las Autorizaciones de subdivisiones de referencia;** toda vez que la Autoridad (Dirección de Orden Urbano) que expidió el acto, lo hizo en contravención a las normas de Desarrollo Urbano y las normas aplicables, **en razón de que existe una norma jurídica lo cual es el “Decreto por el que se declara como zona de restauración y protección ambiental la Loma de Santa María y depresión aledañas”,** del Municipio de Morelia, que tiene aplicación al predio objeto del permiso, tal como quedo debidamente acreditado, en el que se determina el orden público e interés social, por lo que la realización de las acciones necesarias en la zona para su restauración y beneficio ecológico, deberán ser observadas en todo momento por las autoridades, incluidas las Municipales.

Del análisis del croquis que se expidió con el permiso de subdivisión referido y que forma parte del mismo por disposición expresa de la autoridad en la resolución, resulta evidente que el predio a que el mismo se refiere, es una parte del polígono que se declaró como zona de restauración y protección ambiental denominada “La Loma de Santa María y depresiones aledañas”, en el municipio de Morelia, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, de fecha 31 de diciembre del año 2009.

La circunstancia referida no fue considerada por la autoridad administrativa, en atención a la omisión del interesado y la complacencia de la propia autoridad con el incumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 421 del Código de Desarrollo Urbano referidos. Violentando con ello lo dispuesto en el artículo 9º del citado decreto, en el que puntualmente se señala que las obras que se realicen en la Zona, deberán sujetarse a los lineamientos establecidos en el Programa de Restauración y Protección que al efecto se apruebe y a las disposiciones jurídicas aplicables, quedando prohibidas las acciones de lotificación, construcción de vialidades de cualquier tipo o cualquier otra actividad de naturaleza análoga que pudiera poner en riesgo el equilibrio ecológico de los elementos que conforman el área declarada o impedir el cumplimiento de los fines del decreto.





H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

De lo expuesto se deduce, que existe una prohibición expresa para lotificar los predios ubicados en la zona referida, es decir no se debió autorizar la división o partición del terreno en lotes, hipótesis que se ajusta al caso que se analiza, pues lo otorgado es una subdivisión, en un área que no reúne las condiciones para el efecto, en términos de la legislación vigente en materia de desarrollo urbano y ambiental.

No pasa desapercibido del análisis de los expedientes administrativos que conforman las solicitudes de subdivisión, que el solicitante presentó ante la Autoridad, "para sustentar su petición", diversas documentales y manifestaciones "para acreditar" lo establecido en el artículo 421 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo que dice:

ARTÍCULO 421.- Toda persona física o moral que pretenda fusionar o subdividir áreas o predios, deberá presentar la solicitud por escrito ante la Dependencia Municipal; anexando los datos y documentos siguientes:

I. Datos generales del solicitante;

II. Título de propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad;

III. Croquis de localización del terreno o los terrenos, en relación al centro de población, señalando la orientación de los mismos y las áreas contiguas;

IV. Plano a escala con acotaciones y superficies de la fusión o subdivisión que se pretenda realizar; en el cual se indicará el estado actual y la propuesta de fusión o subdivisión;

V. Uso o destino actual y el propuesto del inmueble o inmuebles;

VI. Factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica;

VII. Constancia de no adeudo del impuesto predial del o los predios del año en que la solicite; y,





H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

VIII. En el caso de terreno urbanos (sic), constancia de alineamiento.

Sin embargo, se puede advertir que dichos solicitantes incumplen con lo dispuesto en la fracción V, del multireferido artículo, **pues no señalaron el uso o destino actual del predio y el propuesto del inmueble o inmuebles resultantes de su solicitud**, dicho elemento que se pasó por alto y que resulta fundamental, pues además de estar expresamente establecido en la Ley, en el caso concreto, resulta de suma importancia, pues ello implica el compromiso del "propietario-solicitante", **de sujetar el uso y disfrute del predio, a las disposiciones establecidas en los programas de desarrollo urbano y en particular a lo establecido en el multireferido decreto.**

Otro aspecto importante para esta autoridad administrativa, es el hecho de que se está en presencia de instrumentos notariales que acreditan la propiedad de diversos particulares, circunstancia adicional que impide por razón de orden legal, se colmen los requisitos que al efecto establece el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, en su artículo 421 que señala:

Toda persona física o moral que pretenda fusionar o subdividir áreas o predios, deberá presentar la solicitud por escrito ante la dependencia municipal; anexando los datos y documentos siguientes:

II.- Título de Propiedad debidamente registrado ante el Registro Público de la Propiedad.

A pesar de existir en el expediente administrativo los documentos antes aludidos con los que se pretende acreditar tal extremo, se advierte la existencia de diversos dueños, lo que genera una evidente confusión jurídica, y por consecuencia un impedimento administrativo, al no ser el área competente a efecto de dilucidar dicho conflicto, pues de los expedientes aludidos y los que obran en los archivos de esta administración, se advierte existe un propietario adicional que se ostenta aparente dueño del predio rústico ubicado en las inmediaciones de Jesús del Monte, amparado en la escritura número 2503, volumen 55, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el tomo 13524, registro 10, del libro de propiedad de Morelia, y que también había solicitado





H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

autorización de subdivisión, misma que de igual forma fue anulada con fecha 26 de abril de 2018.

En el mismo tenor de la acreditación del derecho de propiedad sobre el predio a que se refieren los permisos de Subdivisión referidos, se debe destacar que el señor . , no acreditó derecho alguno de propiedad sobre el inmueble, con los documentos aportados, ya que estos se refieren únicamente al derecho ostentados por las personas morales solicitantes; destacando además que la escritura aclaratoria exhibida, se refiere únicamente al título que en el mismo se relaciona, por lo que no incide en su caso en el derecho de propiedad del citado circunstancia que omitió considerar la autoridad administrativa, en atención a la conducta dolosa de los solicitantes.

Ahora bien del análisis de los expedientes integrados con motivo del procedimiento administrativo de subdivisión del predio rústico denominado "El Astillero", se determinó, que los mismos no cumplieron con lo dispuesto en el artículo 421 fracciones III, VI y VII del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, pues de la simple lectura de la solicitud y documentos adjuntos, se observa que el solicitante fue omiso en aportar y la autoridad competente incumplió con su obligación de requerirle lo siguiente:

El croquis de localización del terreno o los terrenos, en relación al centro de población, señalando la orientación de los mismos y las áreas contiguas; El uso o destino actual y el propuesto del inmueble o inmuebles; Factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; Constancia de no adeudo del impuesto predial del o los predios del año en que la solicite.

La omisión de los requisitos referidos, además de implicar una franca violación al procedimiento administrativo, **generó que la resolución se emitiera mediando error en la voluntad de la autoridad**, pues al no contar con los elementos legalmente necesarios para cerciorarse de la ubicación del predio con relación al centro de población, ello le impidió verificar sí dicho procedimiento cumplía con el objeto de toda subdivisión establecida en el artículo 417 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; destacando que no es suficiente el croquis que aparece en el plano a escala con acotaciones y





H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

superficie que obra en el expediente, ya que el mismo no reúne las características que señala la ley, es decir indicar la orientación del o los predios motivo del procedimiento y las áreas contiguas a los mismos, amén de que dicho plano resulta ilegible en el cuadro de construcción de la poligonal, lo que imposibilita su georreferenciación.

De igual manera, la omisión de la manifestación expresa del solicitante respecto del uso actual y el propuesto del inmueble a subdividir, así como la actitud complaciente de la autoridad para requerir su cumplimiento, implicó que previo a la resolución del procedimiento, no se valorara la pertinencia del cumplimiento del objeto de todo permiso de subdivisión, en específico procurar la adecuada conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población, así como vigilar la aplicación de los programas y declaratorias de desarrollo urbano, esto es así, pues de la geo localización del predio a que se refiere el citado permiso, resulta que el mismo se ubica dentro del área establecida como sujeta a restauración y protección ambiental denominada La Loma de Santa María y depresiones aledañas, es decir se trata de una zona del centro de población en la que se determinó necesario realizar acciones para la recuperación y el restablecimiento de las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los procesos naturales que se llevaba en la zona, en beneficio de un medio ambiente adecuado para el desarrollo y bienestar de los habitantes de la ciudad y del estado, así como el compromiso del particular de respetar íntegramente los usos y restricciones de uso de suelo que privan en el predio.

Finalmente, y por lo que ve a los requisitos de factibilidad de servicios y constancia de no adeudo, su cumplimiento resulta necesario, en principio, para que la autoridad además de integrar correctamente el expediente valorara e identificara la ubicación del inmueble y la pertinencia en su caso de contar con servicios públicos, y respecto de los segundos, el cumplimiento de sus obligaciones fiscales municipales, así como los sujetos obligados al mismo. Sin que sea obstáculo que exista en el expediente una copia del recibo de pago del impuesto predial del ejercicio 2017, ya que dicho documento no suple la función de la constancia de no adeudo.

Bajo ésta tesitura se dejan a salvo los derechos de los adquirentes de buena fe para que en la vía y términos que consideren ejerzan sus acciones civiles





H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

correspondientes, si con motivo de la presente resolución administrativa, se ven afectados en sus derechos, toda vez que en estas condiciones son actos que rebasan competencia material de esta administración a efecto de su pronunciamiento sobre el ámbito civil, pues esta dependencia en uso de sus funciones y facultades solamente se pronuncia en el ámbito netamente administrativo.

Por tal motivo y al existir diversas irregularidades contrarias al Código de Desarrollo Urbano y acorde a lo señalado en el artículo 13 primero, segundo y último párrafo del Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo en concordancia con el artículo 152 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo que establecen:

ARTICULO 13: El superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto, podrá de oficio reconocer la nulidad o declarar la anulabilidad del acto, cuando éste no reúna los elementos o requisitos de validez que señala el Código.

De igual manera cuando el acto impugnado provenga del titular de una dependencia, la nulidad o anulabilidad será declarada por el mismo; **de igual manera podrá revocarlo de oficio, cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad e interés público previstos en las normas.**

Sin embargo, cuando se haya generado algún derecho o beneficio al particular, no se podrá anular o revocar de oficio el acto administrativo y la autoridad competente tendrá que iniciar el procedimiento de lesividad ante el Tribunal, **salvo en los casos en que las normas aplicables permitan a la autoridad revocar o anular de oficio dichos actos administrativos.**

ARTÍCULO 152.- Los ayuntamientos sólo podrán expedir permisos, licencias o autorizaciones que no contravengan lo establecido en los programas de desarrollo urbano, este Código y demás normatividad aplicable.

En caso de que servidores públicos expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior serán sujetos a las infracciones y sanciones contenidas en este Código y **estas serán nulas** y no producirán efecto jurídico alguno.

Tiene aplicación los siguientes criterios jurisprudenciales que dicen:

REVOCACION. FACULTADES DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. Por cuanto a la competencia y facultades de las autoridades administrativas para revocar sus propias resoluciones, **es cierto que la Suprema Corte ha estimado que dichas autoridades pueden revocar sus resoluciones, cuando crean derechos a favor de las partes interesadas;** y también es cierto que **la propia Corte ha resuelto que los actos de autoridades administrativas que no**





H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

han sido legalmente fundados, no otorgan derechos a sus titulares, y que el Ejecutivo Federal tiene facultades para declarar la nulidad de un contrato administrativo celebrado con violación de preceptos de derecho público, pues tal declaración sólo constituye la declaración de una existencia iuris et de iure. Pero entre ambas posiciones no hay contradicción, pues claramente se refieren a situaciones diferentes. En efecto, cuando el acto de autoridad constituye una concesión o derecho relacionado con la prestación de un servicio público, o con situaciones de derecho público, las autoridades administrativas a quienes la ley encarga la prestación o vigilancia de esos servicios o situaciones, **si pueden revocar sus determinaciones, en atención al interés público**, por el que deben velar en el orden administrativo. Pero cuando se trata de resoluciones que establecen un derecho que entra como derecho privado al patrimonio de un particular, en forma definitiva y, en principio, permanente, no pueden revocar por sí y ante sí sus determinaciones.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo en revisión RA-489/70. Manuel Díaz Arce. 19 de abril de 1971. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Guzmán Orozco.

AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS, REVOCACION DE LAS RESOLUCIONES DE LAS. Las autoridades administrativas no pueden revocar sus resoluciones libremente, sino que están sujetas a determinadas limitaciones, entre las que cuenta, de manera principal, la de que, siguiendo el principio de que la autoridad administrativa **sólo puede realizar sus actos bajo un orden jurídico, la revocación de los actos administrativos no puede efectuarse más que cuando lo autoriza la regla general que rige el acto.**

Revisión fiscal 74/84. Birds Eyes de México, S.A. de C.V. 18 de marzo de 1987. Cinco votos. Ponente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Secretaria: Luz María Díaz de Silva. Séptima Epoca, Tercera Parte: Volúmenes 127-132, página 33. Amparo en revisión 5198/78. Francisco Ramos Córdova y otro. 29 de agosto de 1979. Cinco votos. Ponente: Eduardo Langle Martínez. Secretario: Jaime C. Ramos Carreón. Quinta Epoca: Tomo LXXXVI, página 992. Amparo en revisión 5971/45. Unión Nacional de Productores y Exportadores de Garbanzo, S. de R.L. 7 de noviembre de 1945. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Alfonso Francisco Ramírez. La publicación no menciona el nombre del ponente. Tomo LXXVII, página 6214. Amparo en revisión 2764/43. Solís García Enrique. 8 de septiembre de 1943. Cuatro votos. Ausente: Mendoza González. Relator: Gabino Fraga. Tomo LXXI, página 2310. Amparo en revisión 6967/40. Carvajal de Baranda María. 11 de febrero de 1942. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Alfonso Francisco Ramírez. Relator: Gabino Fraga. Secretario: A. Magaña. Nota: En el Tomo LXXXVI, página 992, la tesis aparece bajo el rubro "RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS, REVOCACION DE LAS."

Pues no debe pasar desapercibido en todo momento que dichos actos vulneran el interés público, y que fueron otorgados viciados en su origen contrarias a las normas de desarrollo urbano y, las relativas al ordenamiento ecológico del territorio.





H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

CONSIDERANDOS:

Por lo tanto, en razón de que el presente asunto atañe al interés social y al ser de orden público, se advierte que tales autorizaciones de subdivisión contenidas en los oficios

1. **SDMI-DOU-RU-4126/16 de fecha 28 de octubre de 2016 expedido por la ARQ. MARIA FABIOLA RAMIREZ MORENO, en su calidad de otrora Directora de Orden Urbano de la Secretaria de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura; y el diverso**
2. **SDMI-DOU-RU-4685/17 de fecha 01 de noviembre de 2017 expedido por la LIC. MARICRUZ ONTIVEROS AGUILAR, en su calidad de Directora de Orden Urbano de la Secretaria de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura; de**

Contravienen las disposiciones del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, así como al **Decreto por el que se declara como zona de restauración y protección ambiental la Loma de Santa María y depresión aledañas, del Municipio de Morelia**, que para tales efectos es una norma aplicable al Desarrollo Urbano según lo advierte el artículo 3 del mismo Código de Desarrollo Urbano en su fracción VII y el diverso 152, por los motivos precisados en el cuerpo del presente, por lo que con fundamento en lo anterior tiene aplicación la declaratoria de nulidad del acto de subdivisión y sus consecuentes actos derivados, sin que produzcan efectos jurídicos algunos, en los términos del artículo 152 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

No pasa desapercibido el hecho de que al caso concreto surte efectos lo dispuesto por el artículo 13 primero y último párrafo del Código de Justicia Aludido, por lo que en calidad de **Superior Jerárquico** de la autoridad que emitió el acto de conformidad con el **artículo 42 fracción VI, inciso e) del Bando de Gobierno Municipal de Morelia**; y al estar contemplada la nulidad en la norma de forma oficiosa y por ministerio de Ley, es procedente decretar la nulidad de los actos contenidos en los oficios números **SDMI-DOU-RU-4126/16 de fecha 28 de octubre de 2016** y **SDMI-DOU-RU-4685/17 de fecha 01 de noviembre de 2017**, por el que se autorizaron las subdivisiones en diversas fracciones, del predio





H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

denominado El Astillero, al cumplirse los extremos ya mencionados en el cuerpo del presente.

Al tenor de lo anteriormente fundado, motivado; y toda vez que se está en presencia de una norma de interés público que se antepone al interés particular y que mandata lo aquí expuesto se

RESUELVE.

PRIMERO. En términos de lo señalado en el artículo 13 primero y último párrafo del Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo y 152 del Código de Desarrollo Urbano de Michoacán de Ocampo, **opera la nulidad del oficio SDMI-DOU-RU-4126/16 de fecha 28 de octubre de 2016 expedido por la ARQ. MARIA FABIOLA RAMIREZ MORENO, en su otrora calidad de Directora de Orden Urbano de la Secretaria de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura, que contiene la autorización para llevar a cabo la subdivisión del predio rustico El Astillero, en la Tenencia de Jesús del Monte**, por expedir el documento contrario a las disposiciones del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, en los términos precisados en el cuerpo de esta resolución, por lo que no producen efecto jurídico alguno.

SEGUNDO. En términos de lo señalado en el artículo 13 primero y último párrafo del Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo y 152 del Código de Desarrollo Urbano de Michoacán de Ocampo, **opera la nulidad del oficio SDMI-DOU-RU-4685/17 de fecha 01 de noviembre de 2017, expedido por la LIC. MARICRUZ ONTIVEROS AGUILAR, en su calidad de Directora de Orden Urbano de la Secretaria de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura, que contiene la autorización para llevar a cabo la subdivisión del predio rustico El Astillero, en la Tenencia de Jesús del Monte**, por expedir el documento contrario a las disposiciones del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, en los términos precisados en el cuerpo de esta resolución, por lo que no producen efecto jurídico alguno.

TERCERO. En consecuencia, opera la nulidad de todos los actos derivados de los oficios **SDMI-DOU-RU-4126/16 de fecha 28 de octubre de 2016 y SDMI-DOU-RU-4685/17 de fecha 01 de noviembre de 2017**, con motivo de las subdivisiones, por lo





H. AYUNTAMIENTO
DE MORELIA

SECRETARÍA DE DESARROLLO METROPOLITANO E INFRAESTRUCTURA



OFICIO NUMERO:	SDMI/383/05/2018
DEPENDENCIA:	S.D.M.I.
NO. DE EXPEDIENTES	146/16 Y 389/17

que no producen efecto jurídico alguno, y en cumplimiento a lo anterior gírense los oficios correspondientes a las oficinas de la Dirección de Catastro Municipal y a la Dirección del Registro Público y Propiedad Raíz y del Comercio.

CUARTO. Túrnense los expedientes a Sindicatura a la Dirección de Asuntos Jurídicos Civiles y Penales a efecto de presentar las denuncias correspondientes en contra de quien o quienes resulten responsables por los probables ilícitos que de lo anterior se desprendan y dese vista a Contraloría Municipal para los efectos legales que corresponda.

QUINTO. Notifíquese Personalmente a los interesados; y publíquese en la Gaceta Municipal dentro de los tres días hábiles siguientes de la firma de la presente Resolución Administrativa.

La anterior sin perjuicio de instar los procedimientos de responsabilidad a que alude el artículo 152 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, de igual forma se le hace conocedor al particular que tiene expedito su derecho para en caso de considerarlo, acuda al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo.

Atentamente

Firma

Ing. Juan Fernando Sosa Tapia
Secretario de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura
Ayuntamiento de Morelia.

Ccp. Oficial del Presidente Municipal de Morelia. Para su conocimiento y efectos legales
Ccp. Sindicatura Municipal. Para los efectos legales conducentes.
Ccp. Dirección de Orden Urbano. Para los efectos legales conducentes.

