



Cuernavaca, Morelos, a veinticinco de octubre del dos mil dieciséis.

**V I S T O S** para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **TJA/3aS/51/2016**, promovido por [REDACTED] [REDACTED] contra actos de la **COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS**; y,

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

1.- Cumplimentada que fue la prevención, por auto de nueve de marzo dos mil dieciséis, se admitió la demanda presentada por [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] contra actos de la COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS Y DIRECTOR DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS, el que señalaron como acto reclamado; "...omisión de las autoridades demandadas consistente en dejar de contestar nuestra petición de fecha 12 de julio de 2015, recibida el 25 de agosto del mismo año...". (Sic). En ese mismo auto, se ordenó emplazar a la autoridad demandada, para que dentro del término de diez días produjera contestación a la demanda instaurada en su contra, con el apercibimiento de ley respectivo.

2.- Emplazada que fue, por auto de quince de abril del dos mil dieciséis, se tuvo por presentada a MARÍA DE LOURDES VALDEZ

CALDERÓN, en su carácter de Directora General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Morelos y en representación legal de la COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, autoridad demandada en el juicio, dando contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, haciendo valer causales de improcedencia y sobreseimiento; por último se ordenó dar vista a la parte actora para efecto de que manifestara lo que a su derecho conviniera.

**3.-** En auto de diecisiete de mayo del dos mil dieciséis, se tuvo por precluido el derecho de la parte actora respecto de la contestación a la vista ordenada por auto de fecha quince de abril del año en curso, en relación a la contestación de demanda formulada por la autoridad demandada.

**4.-** En auto de diecisiete de mayo del dos mil dieciséis, se tuvo por no interpuesta la demanda en contra del DIRECTOR DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS, toda vez que la parte actora no contestó la vista ordenada por cuanto al razonamiento actuarial de treinta y uno de marzo del mismo año, en el sentido de que tal autoridad no existe como tal en esa administración por lo que no fue posible emplazarle.

**5.-** Por auto de diecisiete de mayo del dos mil dieciséis, la Sala Instructora hizo constar que había transcurrido con exceso el término concedido en la hipótesis prevista en el artículo 80 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, y otorgado en auto de quince de abril del dos mil dieciséis; en consecuencia, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en dicho auto y se le declaró precluido su derecho a la parte actora para interponer ampliación de demanda. En ese auto se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de cinco días común para las partes.

**6.-** Previa certificación, por auto de ocho de junio de dos mil dieciséis, se hizo constar que las partes no ofertaron medio probatorio

alguno dentro del término otorgado para tales efectos, por lo que se les declaró precluido su derecho para hacerlo, sin perjuicio de que en el dictado de la presente sentencia se tomen en consideración las documentales exhibidas en su escrito de demanda y contestación, en ese auto se señaló fecha para la celebración de la audiencia de ley.

**7.-** Es así que, el veintidós de septiembre del dos mil dieciséis, tuvo verificativo la audiencia de ley, haciéndose constar la incomparecencia de las partes, ni de persona alguna que legalmente las representara; que no había pruebas pendientes de recepción y que las documentales se desahogaban por su propia naturaleza; pasando a la etapa de alegatos, en la que se hizo constar que las autoridades demandadas en el presente juicio, ofrecen por escrito los alegatos que a su parte corresponden por escrito y que la parte actora no los ofrece ni verbalmente ni por escrito; citándose a las partes para oír sentencia, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

**I.-** Este Tribunal de Justicia Administrativa en Pleno es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos 109 bis de la Constitución Política del Estado de Morelos; 1, 3, 16, 19, 23 fracción VI, 25, 40 fracción I, 124, 125 y 128 de la Ley de Justicia Administrativa vigente en el Estado de Morelos.<sup>1</sup>

**II.-** El acto reclamado se hizo consistir en la negativa ficta en que ha incurrido la autoridad demandada en relación al escrito fechado el doce de julio de dos mil quince, recibido el veinticinco de agosto de la misma anualidad, en donde se solicita iniciar el proceso de municipalización del Fraccionamiento Paraíso Tlahuica, ubicado en el kilómetro antes ciento dieciséis actualmente ochenta y seis de la Carretera Federal México Oaxaca en el Municipio de Ayala Morelos.

<sup>1</sup> Publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5366, vigente a partir del día cuatro de febrero del dos mil dieciséis.

**III.-** La autoridad demandada COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS, compareció a juicio e hizo valer la causal de improcedencia prevista en la fracción XIII del artículo 76 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos consistentes en que el juicio de nulidad es improcedente *cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal o material alguno por haber dejado de existir el objeto o materia del mismo.*

**IV.-** El artículo 76 de la Ley de Justicia Administrativa vigente en el Estado, dispone que este Tribunal deberá analizar de oficio si concurre alguna causal de improcedencia y en su caso decretar el sobreseimiento del juicio; sin embargo, como en el caso, la litis se centra en el tema de fondo relativo a la petición del particular y su denegación tácita por parte de la autoridad, este órgano jurisdiccional no puede atender cuestiones procesales para desechar el medio de defensa, sino que debe examinar los temas de fondo sobre los que versa la resolución negativa ficta para declarar su validez o invalidez.

Sirve de apoyo al anterior razonamiento lo sustentado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia número 2ª/J. 165/2006, visible en la página 202 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente a la Novena Época de rubro y texto siguientes:

**"NEGATIVA FICTA. EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA NO PUEDE APOYARSE EN CAUSAS DE IMPROCEDENCIA PARA RESOLVERLA.<sup>2</sup>** En virtud de que la litis propuesta al Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa con motivo de la interposición del medio de defensa contra la negativa ficta a que se refiere el artículo 37 del Código Fiscal de la Federación, se centra en el tema de fondo relativo a la petición del particular y a su denegación tácita por parte de la autoridad, se concluye que al resolver, el mencionado Tribunal no puede atender a cuestiones procesales para desechar ese medio de defensa, sino que debe examinar los temas de fondo sobre los que versa la negativa ficta para declarar su validez o invalidez."

Contradicción de tesis 91/2006-SS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito. 27 de octubre de 2006. Mayoría de tres votos. Ausente: Juan Díaz Romero. Disidente: Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Eduardo Delgado Durán.

---

<sup>2</sup>IUS Registro No. 173738

Tesis de jurisprudencia 165/2006. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintidós de noviembre de dos mil seis.

No. Registro: 173,738, Jurisprudencia, Materia(s): Administrativa, Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIV, Diciembre de 2006, Tesis: 2a./J. 165/2006, Página: 202.

**V.-** Analizando la configuración de la negativa ficta demandada, es de destacarse que la fracción V del artículo 40 de la Ley de Justicia Administrativa vigente en el Estado, establece que este Tribunal es competente para conocer *"De los juicios que se promuevan contra la resolución negativa ficta recaída a una instancia o petición de un particular. Se entenderá que se configura la resolución negativa ficta cuando las autoridades estatales o municipales o sus organismos descentralizados, no den respuesta a una petición o instancia de un particular en el término que la Ley señale o a falta de éste en el de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que se haya formulado la petición. La demanda podrá interponerse en cualquier tiempo, mientras no se produzca la resolución expresa"*.

Así, para la configuración de la negativa ficta, se requiere necesariamente de la actualización de los siguientes supuestos:

- a) Que se formule una instancia o petición ante la autoridad respectiva,
- b) Que transcurra el plazo de treinta días que la ley de Justicia Administrativa establece al efecto, o en su caso, el plazo que la leyes o reglamentos aplicables señalen para que las autoridades estén en aptitud de contestar la instancia, solicitud o petición; y
- c) Que durante ese plazo, la autoridad omita producir contestación expresa a la instancia, solicitud o petición del particular.

Por cuanto al **elemento precisado en el inciso a)**, se colige del escrito fechado el doce de julio de dos mil quince, dirigido al COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS, recibido el

veinticinco de agosto de la misma anualidad, en la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección General de Administración Urbana, según se desprende del sello fechador (foja 54), en el cual se solicita iniciar el proceso de municipalización del Fraccionamiento Paraíso Tlahuica, ubicado en el kilómetro antes ciento dieciséis actualmente ochenta y seis de la Carretera Federal México Oaxaca en el Municipio de Ayala Morelos.

Ahora bien, respecto del **elemento reseñado en el inciso b)**, consistente en que transcurran más de treinta días sin que la autoridad demandada de respuesta el escrito petitorio o en el plazo que la leyes o reglamentos aplicables señalen para que las autoridades estén en aptitud de contestar la instancia, solicitud o petición; se tiene que el Reglamento de la Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Estado de Morelos, no establece temporalidad alguna que se deba atender para producir contestación a las peticiones de los particulares; además de que no dispone que el silencio de las autoridades municipales arroje como consecuencia la configuración de la negativa ficta.

Sin embargo, la responsable COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS, al contestar la demanda instaurada en su contra aludió que *"...la solicitud presentada por los ahora demandantes fue dirigida a la Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos...por tal motivo las determinaciones de este órgano colegiado deben tomarse por los miembros que la integran, quienes deben sesionar previamente atendiendo a una convocatoria y orden del día, una vez que la Comisión se encuentre debidamente instalada. Cabe señalar que la Comisión debe instalarse año con año, siendo el caso que durante el ejercicio dos mil quince, por virtud de las excesivas cargas de trabajo de dicho cuerpo colegiado, no pudo atenderse como corresponde la petición efectuada por la parte demandante...(sic)* (foja 81), manifestación de la que se desprende que la autoridad demandada a la fecha de la presentación de demanda no había dado respuesta a la solicitud de la parte actora, por lo que es inconcuso que ha transcurrido



en exceso el plazo de treinta días establecido en la fracción V del artículo 40 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, para producir la contestación correspondiente.

En efecto, el artículo 74 de la ley en cita, establece que los términos se contarán por días hábiles, por tanto, el plazo para que la autoridad demandada COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS, produjera contestación al escrito fechado el doce de julio de dos mil quince, recibido el veinticinco de agosto de la misma anualidad, en Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección General de Administración Urbana, inició al día siguiente de la presentación del mismo, esto es, **el veintiséis de agosto de dos mil quince y concluyó el nueve de octubre del mismo año**, sin computar los días inhábiles.

En ese sentido, por cuanto al **elemento precisado en el inciso c)**, una vez analizadas en su integridad las constancias que corren agregadas al sumario, no se advierte que la COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS, haya producido resolución expresa al escrito petitorio de doce de julio de dos mil quince, recibido el veinticinco de agosto de la misma anualidad, antes de la fecha de la presentación de la demanda que lo fue el diecisiete de febrero del dos mil quince, máxime que, al producir contestación a la demanda instaurada en su contra refiere que *"...durante el ejercicio dos mil quince, por virtud de las excesivas cargas de trabajo de dicho cuerpo colegiado, no pudo atenderse como corresponde la petición efectuada por la parte demandante, no obstante para dar respuesta a su solicitud era indispensable que se instalara previamente la Comisión, lo que inevitablemente retrasó la emisión de la respuesta la cual fue pronunciada el once de abril del dos mil dieciséis al instalarse la citada Comisión."* (sic) (foja 81), manifestación de la que se desprende que fue en fecha posterior a la presentación de la demanda cuando la responsable dio trámite a la petición de la actora.

En estas circunstancias, queda debidamente acreditado que los actores, formularon ante la autoridad demandada COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS, una petición mediante el escrito de doce de julio de dos mil quince, recibido el veinticinco de agosto de la misma anualidad, y que ésta no produjo contestación expresa y por escrito dentro del plazo de treinta días en los términos previstos en la ley de Justicia Administrativa, puesto que ninguna prueba aportó para acreditar lo contrario.

Consecuentemente, este Tribunal en Pleno determina que el **doce de octubre de dos mil quince, operó la resolución negativa ficta** respecto del escrito de doce de julio de dos mil quince, presentado ante la Comisión Estatal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Estado de Morelos, el veinticinco de agosto de la misma anualidad.

**VI.-** Sentado lo anterior se procede al estudio del fondo del presente asunto.

Así tenemos que

[REDACTED]

[REDACTED] actores en la presente instancia, reclaman de la autoridad demandada COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS, la nulidad de la resolución negativa ficta y como consecuencia, se condene a la responsable a iniciar el proceso de municipalización del Fraccionamiento Paraíso Tlahuica, ubicado en el kilómetro antes ciento dieciséis actualmente ochenta y seis de la Carretera Federal México Oaxaca en el Municipio de Ayala Morelos.

En sus razones de impugnación, la parte enjuiciante refirió

sustancialmente que les agravia que la autoridad demandada no haya iniciado el proceso de municipalización del Fraccionamiento Paraíso Tlahuica, ubicado en el kilómetro antes ciento dieciséis actualmente ochenta y seis de la Carretera Federal México Oaxaca en el Municipio de Ayala Morelos, cuando han transcurrido con exceso los dos años que se señalan como plazo para que se realice el trámite de la municipalización de los servicios públicos de tal desarrollo habitacional.

Argumenta que no se ha dado cumplimiento al oficio H408-83 de veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, ya que no se ha tramitado por el desarrollador a favor del Gobierno del Estado de Morelos, las áreas de donación, ni ha otorgado una fianza, en términos del artículo 167 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, para garantizar la urbanización.

Refiere finalmente que el Ayuntamiento de Ayala, Morelos, cobra el impuesto predial y servicios municipales de los predios ubicados en el referido fraccionamiento, sin que se proporcionen eficientemente los servicios públicos municipales, cuando los mismos son otorgados por los descendientes del [REDACTED] desarrollador del proyecto habitacional.

Por su parte, la autoridad demandada COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS, al producir contestación a la demanda instaurada en su contra al respecto esgrimió que *"...en términos de lo dispuesto por los artículos 167, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, en materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos y 38 fracción XXV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, corresponde a los municipios, iniciar y llevar a cabo la municipalización...los ayuntamientos dentro de su respectiva competencia territorial, están obligados a llevar a cabo la supervisión de las obras de urbanización y dotación de servicios públicos, sin omitir que*

*los ayuntamientos, son la autoridad competente para recibir los inmuebles, equipamiento urbano e infraestructura correspondiente destinadas a la operación eficiente y adecuada de los servicios público y obras de urbanización de un fraccionamiento o conjunto urbano...(sic)*

Son **infundadas** las razones de impugnación hechas valer por la parte quejosa para alcanzar las pretensiones deducidas en el juicio.

Lo anterior es así, atendiendo a que la fracción XXV del artículo 38 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, 168 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, 51 y 52 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos establecen;

### **Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos**

**Artículo \*38.-** Los Ayuntamientos tienen a su cargo el gobierno de sus respectivos Municipios, por lo cual están facultados para:

...

**XXV.** Municipalizar los servicios públicos en términos de esta Ley;

### **Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos**

**Artículo 168.** Todo propietario o desarrollador que se le autorice la constitución de un fraccionamiento ya sea de ejecución inmediata o por etapas está obligado a municipalizar las obras destinadas a servicios públicos dentro de plazo no mayor de dos años contados a partir de la fecha en que se otorgue la autorización respectiva; debe entenderse por municipalización, el acto formal mediante el cual el desarrollador entrega al ayuntamiento respectivo, los inmuebles, el equipamiento urbano e infraestructura correspondientes, que se encuentran en posibilidad de operar eficiente y adecuadamente para prestar los servicios públicos necesarios. Previo al acto de entrega-recepción de la municipalización, las autoridades tienen la obligación de escuchar a la asociación de colonos o junta de vecinos que se haya constituido, a fin de que los fraccionadores den cumplimiento a sus demandas. Mientras un fraccionamiento no sea municipalizado el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, debiendo de mantener vigente las fianzas otorgadas.

### **Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y**

## **Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos**

**Artículo 51.-** El Ayuntamiento es la autoridad competente para recibir los inmuebles, equipamiento urbano e infraestructuras correspondientes destinadas a la operación eficiente y adecuada de los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento o conjunto urbano, conforme a lo establecido por el artículo 168 de la Ley, y se encuentra obligado a recibirlas siempre y cuando las mismas estén completas y se ajusten a lo previsto por la Ley y el presente Reglamento. Cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho. Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse por cada etapa, cuando se hayan ejecutado la totalidad de las obras de cada etapa autorizada. No estarán sujetos al procedimiento de municipalización los condominios.

**Artículo 52.-** El desarrollador de un fraccionamiento o un conjunto urbano, dentro de un plazo no mayor de dos años, contados a partir de la recepción del documento de autorización, deberá cumplir con el proceso de municipalización conforme a lo siguiente:

**I. Fase de inspección.-** Cuando el desarrollador solicita al Municipio la entrega-recepción de las obras de urbanización concluidas, éste se encuentra obligado a realizar una visita de inspección al desarrollo, con objeto de constatar si el cumplimiento de tales obras a las que se encuentra obligado en la autorización respectiva fueron debidamente concluidas, a efecto de emitir el acta de inspección correspondiente para continuar con la siguiente fase;

**II. Recepción en fase de operación.-** Siendo favorable el acta de inspección prevista en la fracción anterior, la autoridad municipal competente, dispondrá de cinco días hábiles a efecto de levantar el acta correspondiente de recepción en fase de operación, debiendo otorgar el interesado fianza de garantía hasta por un valor equivalente al 100% del importe total de las obras, expedida a favor de la tesorería municipal, por el buen funcionamiento, conservación y para responder de vicios ocultos posteriores. Esta fianza que garantice la operación de las obras de urbanización se establecerá por un período de un año, contado a partir de la fecha en que se firme el acta correspondiente.

Transcurridos diez meses de iniciada la vigencia de la fianza que garantice las obras de urbanización, la autoridad llevará a cabo la inspección para verificar el estado y buen funcionamiento de dichas obras, a efecto de determinar el avance o la conclusión de las mismas, con el fin de solicitar su renovación, en caso de que no se hayan concluido, o cancelación de la fianza si ya se dio cumplimiento a la obligación;

**III. Fase de inspección final.-** Una vez que se cuente con las obras de urbanización en fase de operación, el Municipio estará en condiciones de realizar el acto de entrega y recepción final de la misma, siempre que las obras continúen operando en óptimas condiciones, lo cual deberá ser verificado por la autoridad municipal competente levantando para tal efecto una constancia por escrito, y

**IV. Fase de entrega y recepción final.-** Una vez satisfechas las fases anteriores, y habiendo escuchado a la Asociación de Colonos o Junta de Vecinos que se haya constituido, respecto del funcionamiento de las obras de urbanización, se formalizará la municipalización del fraccionamiento, mediante acta de entrega recepción final, levantada con la intervención, cuando menos, del Secretario del Ayuntamiento y el Secretario o Director de Obras Públicas Municipales o equivalente,

ante la presencia de un funcionario que tenga fe pública o ante un Notario Público. A partir de esta fecha el Municipio se hará cargo del mantenimiento y prestación de los servicios públicos en el desarrollo.

Desprendiéndose de la fracción XXV del artículo 38 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, que corresponde a los Ayuntamientos municipales, la municipalización de los servicios públicos.

Por su parte, del numeral 168 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, se tiene que a todo propietario o desarrollador que se le autorice la constitución de un fraccionamiento ya sea de ejecución inmediata o por etapas está obligado a municipalizar las obras destinadas a servicios públicos dentro de plazo no mayor de dos años contados a partir de la fecha en que se otorgue la autorización respectiva;

Que por municipalización debe entenderse el acto formal mediante el cual el desarrollador entrega al ayuntamiento respectivo, los inmuebles, el equipamiento urbano e infraestructura correspondientes, para prestar los servicios públicos necesarios.

Que previo al acto de entrega-recepción de la municipalización, las autoridades tienen la obligación de escuchar a la asociación de colonos o junta de vecinos que se haya constituido, a fin de que los fraccionadores den cumplimiento a sus demandas; por lo que mientras un fraccionamiento no sea municipalizado el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, debiendo de mantener vigente las fianzas otorgadas.

Asímismo de los artículos 51, 52 y 53 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos se desprende el procedimiento de municipalización en donde el Ayuntamiento es la autoridad competente para recibir los inmuebles, equipamiento urbano e infraestructuras correspondientes destinadas a la operación eficiente y adecuada de los

servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento o conjunto urbano.

Por lo que el desarrollador de un fraccionamiento o un conjunto urbano, dentro de un plazo no mayor de dos años, contados a partir de la recepción del documento de autorización, deberá cumplir con el proceso de municipalización en cuatro fases, la de inspección en donde servidores públicos municipales, realizan una visita de inspección al desarrollo, con objeto de constatar si el cumplimiento de tales obras a las que se encuentra obligado en la autorización respectiva fueron debidamente concluidas, emitiendo el acta de inspección correspondiente; la de recepción en fase de operación, en donde la autoridad municipal levantará el acta de recepción en fase de operación, y el interesado otorgará fianza de garantía equivalente al cien por ciento del importe total de las obras, expedida a favor de la tesorería municipal, por un período de un año, contado a partir de la fecha en que se firme el acta correspondiente, y después de diez meses de iniciada la vigencia de la fianza se realizará otra inspección para verificar el estado y buen funcionamiento de dichas obras, pudiendo renovarse o cancelarse la fianza si ya se dio cumplimiento a la obligación; la fase de inspección final, que se hará con las obras de urbanización operando, en donde el Municipio habiendo escuchado a la Asociación de Colonos constituida, se formalizará la municipalización del fraccionamiento, mediante acta de entrega recepción final, con la intervención del Secretario del Ayuntamiento y el Secretario de Obras Públicas Municipales, ante un Notario Público, siendo a partir de esa fecha el Municipio se hará cargo del mantenimiento y prestación de los servicios públicos en el desarrollo.

En este contexto, no corresponde a la autoridad demandada la COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS, realizar el trámite de municipalización del Fraccionamiento Paraíso Tlahuica, ubicado en el kilómetro antes ciento dieciséis actualmente ochenta y seis de la Carretera Federal México Oaxaca en el Municipio de Ayala Morelos.

Pues de conformidad con los dispositivos legales arriba citados compete al Ayuntamiento del Municipio de Ayala, Morelos, directamente realizar el procedimiento de municipalización en términos de la fracción XXV del artículo 38 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, 168 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, 51 y 52 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.

**Es así que este Tribunal determina que es legal la resolución negativa ficta recaída al escrito petitorio fechado el doce de julio de dos mil quince, suscrito por** [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] **dirigido a la COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS, el cual fue recibido el veinticinco de agosto de la misma anualidad, en la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Dirección General de Administración Urbana y en consecuencia, improcedente la pretensión hecha valer por la parte actora.**

Por lo expuesto y fundado y además con apoyo en lo dispuesto en los artículos 1, 3, 23 fracción VI, 40 fracciones I y II, 124, 125 y 128 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Este Tribunal en Pleno **es competente** para conocer y fallar el presente asunto, en los términos precisados en el considerando primero de la presente resolución.

**SEGUNDO.- Se configura la resolución negativa ficta** reclamada por [REDACTED] a la autoridad demandada COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS, respecto del escrito fechado el doce de julio de dos mil quince y recibido el veinticinco de agosto de la misma anualidad, de conformidad con los argumentos vertidos en el considerando V de esta sentencia.

**TERCERO.- Se declara la legalidad de la resolución negativa ficta** en que incurrió la autoridad demandada COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS; conforme a las razones y motivos expuestos en el considerando VI de este fallo.

**CUARTO.-** En su oportunidad **archívese** el presente asunto como total y definitivamente concluido.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así por unanimidad de votos lo resolvieron y firmaron los integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, Magistrado Presidente **Licenciado ORLANDO AGUILAR LOZANO**, Titular de la Segunda Sala; Magistrado **M. en D. MARTÍN JASSO DÍAZ**, Titular de la Primera Sala; Magistrado **M. en D. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS**, Titular de la Tercera Sala y ponente en este asunto; Magistrado **Licenciado MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala; y Magistrado **M. en D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, Titular de la Quinta Sala; ante la Licenciada **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

**TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS EN PLENO.**

**MAGISTRADO PRESIDENTE**

**LICENCIADO ORLANDO AGUILAR LOZANO**  
TITULAR DE LA SEGUNDA SALA

**MAGISTRADO**

**M. EN D. MARTIN JASSO DÍAZ**  
TITULAR DE LA PRIMERA SALA

**MAGISTRADO**

**M. EN D. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS**  
TITULAR DE LA TERCERA SALA

**MAGISTRADO**

**LICENCIADO MANUEL GARCÍA QUINTANAR**  
TITULAR DE LA CUARTA SALA

**MAGISTRADO**

**M. EN D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**  
TITULAR DE LA QUINTA SALA

**SECRETARIA GENERAL**

**LICENCIADA ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**

**NOTA:** Estas firmas corresponden a la Resolución emitida por este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en el expediente número TJA/3aS/51/2016, promovido por [REDACTED] contra actos de la COMISIÓN ESTATAL DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL ESTADO DE MORELOS; misma que es aprobada en Pleno de veinticinco de octubre de dos mil dieciséis.