

**HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.-**

VISTO para dictar resolución en los autos del **Recurso Administrativo de Revisión** identificado con el número de expediente **RA01/2025**, promovido por los ciudadanos [REDACTED], de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, tenemos:

RESULTANDOS

PRIMERO. Mediante escrito recibido en la Subsecretaría Jurídica adscrita a la Secretaría del Honorable Ayuntamiento, en fecha **cuatro de febrero de dos mil veinticinco**, signado por los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] se interpuso **Recurso Administrativo de Revisión**, en contra de la Licencia de Uso de Suelo expedida el veintiuno de mayo del dos mil veinticuatro por la Subdirección de Administración Urbana adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a favor de [REDACTED] bajo el número de oficio **AUA 07080/2024**.

SEGUNDO. En fecha **trece de marzo del dos mil veinticinco**, se emitió el acuerdo de radicación para dar entrada a la solicitud referida en el resultando anterior y proceder a su debida sustanciación en el expediente **RA01/2025**.

TERCERO. Mediante auto de fecha **cinco de diciembre de dos mil veinticinco**, esta autoridad ordenó notificar al tercero interesado, quien fue debidamente emplazado el **once de diciembre de dos mil veinticinco**, tal y como se desprende de las fojas 39 y 40 de autos.

CUARTO. Mediante auto de fecha **nueve de abril de dos mil veinticinco**, se tuvo por recibido el oficio número **DJ-223/2025**, a través del cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología rinde el informe correspondiente respecto del acto impugnado.

QUINTO. Mediante proveído de fecha **trece de enero de dos mil veintiséis**, se acordó la recepción de un escrito signado por la [REDACTED], mismo que se tuvo por no recibido en virtud de que la signante no acreditó su personalidad como representante de la persona moral [REDACTED]

SEXTO. En fecha **veintitrés de marzo de dos mil veintiséis** y por así corresponder en derecho, se aperturó el periodo probatorio, el cual fue concluido en ese mismo acto en virtud del principio de economía procesal por no existir pruebas de especial desahogo; en consecuencia, se determinó la apertura del periodo de alegatos.

SÉPTIMO. En auto de fecha siete de abril de dos mil veintiséis, se cierra instrucción y; en consecuencia, se turna el expediente para la elaboración del proyecto de resolución definitiva.

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Respecto a la competencia para substanciar y elaborar el presente recurso, tenemos que el Secretario del Honorable Ayuntamiento es **legalmente competente** para formular el proyecto de resolución del Recurso Administrativo de Revisión interpuesto en contra de los actos que dicten las autoridades municipales, de conformidad con lo establecido en el artículo 63 fracción IV del Código Municipal para el Estado de Chihuahua¹ en correlación al cardinal 122 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua², aplicable por disposición de los artículos transitorios PRIMERO³ y SEGUNDO⁴ de la misma Ley.

SEGUNDO. Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua es competente para conocer y resolver en definitiva el presente Recurso Administrativo de Revisión, según lo señalado en el artículo 28 fracción XXXI del Código Municipal para el Estado de Chihuahua⁵.

¹ **ARTÍCULO 63.** Son atribuciones de la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento:

IV. Tramitar y formular el proyecto de resolución en procedimientos administrativos y recursos interpuestos en contra de las autoridades municipales.

² **Artículo 122.** El recurso de revisión deberá presentarse por escrito ante la autoridad que emitió el acto o resolución impugnada y será resuelto por quien tenga superioridad jerárquica, quien lo tramitará y substanciará, salvo que el acto impugnado provenga de la persona titular de una dependencia, en cuyo caso será resuelto por el mismo.

³ **PRIMERO.** - El presente Decreto entrará en vigor a los noventa días naturales siguientes al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

⁴ **SEGUNDO.** - Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en este Decreto, y en particular las relativas y aplicables a los diversos recursos administrativos establecidos en las diferentes leyes, en las materias reguladas por este ordenamiento.

⁵ **ARTÍCULO 28.** Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXXI. Resolver los recursos interpuestos, en contra de los actos dictados por las autoridades Municipales; ...

TERCERO. La vía elegida por la parte promovente es la correcta, acorde a lo establecido por el artículo 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua⁶.

CUARTO. El promovente tiene legitimación activa para instar el presente Recurso Administrativo de Revisión de conformidad con el artículo 120 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua.

QUINTO. En cuanto a los agravios manifestados por la parte recurrente, en su escrito recursal, se omite realizar su transcripción íntegra por economía procesal y por no existir disposición que obligue a ello, lo anterior, con fundamento en la Tesis de Jurisprudencia de la Segunda Sala de la Novena Época, en materia común del Seminario Judicial de la Federación y su gaceta, con registro digital número 164618⁷.

En dicha tesitura y a modo de síntesis, la parte recurrente manifiesta como agravio que la Licencia de Uso de Suelo, materia de la litis, fue expedida de forma irregular. Lo anterior, en virtud de que la propietaria registral del predio falleció hace más de diez años; por lo tanto, el solicitante del trámite principal carecía de la personalidad jurídica y los derechos necesarios para iniciar dicha solicitud.

Ahora bien, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 136 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua⁸, en este acto se procede a realizar la valoración de los medios de convicción admitidos a las partes, en los siguientes términos:

1. De las admitidas a la autoridad recurrida:

A) Copia certificada de la Licencia de Uso de Suelo AUA 07080/2024 de fecha 21 de mayo de dos mil veinticuatro; con fundamento en los artículos 276 fracción II, 295 párrafo tercero y 296 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado de

⁶ **Artículo 120.** Las personas interesadas afectadas por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas que pongan fin al procedimiento administrativo, a una instancia o resuelvan un expediente, podrán a su elección interponer el recurso de revisión previsto en esta Ley, o el juicio contencioso administrativo ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa.

⁷ **"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.** De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero

⁸ **"Artículo 136.** La resolución expresa que decida el recurso planteado, deberá contener los siguientes elementos: I. El examen de todas y cada una de las cuestiones hechas valer por el recurrente, salvo que una o algunas sean suficientes para desvirtuar la validez del acto o resolución impugnados.

II. El examen y la valoración de las pruebas aportadas."

Chihuahua, de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, adquiere **valor probatorio pleno** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles y mediante la cual se tiene por acreditada la existencia y contenido del acto impugnado.

B) Instrumental de actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana, que **adquiere valor probatorio pleno** conforme lo dispuesto en los numerales 337, 338, 339, 340 y 361 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua de aplicación supletoria por disposición expresa del artículo 2 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua.

QUINTO. Establecido lo anterior procedemos al análisis de las peticiones efectuadas por el recurrente y las argumentaciones que emitió la autoridad recurrida.

Al respecto, la parte **recurrente** manifiesta en su escrito inicial que la denominada [REDACTED] omitió cumplir con los requisitos previstos por el Departamento de Licencias y Permisos adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua para la obtención de la Licencia de Uso de Suelo. De manera específica, hace énfasis en la obligación de "...presentar documento que acrediten la propiedad o en el contrato de arrendamiento vigente." (SIC). Por su parte, la autoridad responsable señala que dichas licencias poseen un carácter **real y no personal**, toda vez que su emisión se realiza en favor de quien resulte interesado y no a nombre de ciudadanos en específico, en virtud de que el acto administrativo se otorga para los fines del predio en cuestión.

En primer término, el artículo 4 fracción LXIX del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, establece que la Licencia de Uso de Suelo es el documento que expide la autoridad municipal previa solicitud del interesado. En dicho instrumento se hace constar un uso o destino para un inmueble o predio específico dentro de un centro de población, conforme a los supuestos del plan de desarrollo respectivo.

Es pertinente precisar que la mención del "**interesado**" en el precepto legal citado no debe interpretarse de forma aislada o superficial. La validez de la solicitud para un trámite de esta naturaleza descansa en la existencia de un **interés legal pleno y debidamente acreditado**. Lo anterior implica que el solicitante debe detentar la titularidad de un derecho subjetivo sobre el predio, ya sea mediante la propiedad, la posesión legítima o una facultad de representación legal vigente.

En este sentido, la autoridad administrativa tiene la obligación de verificar que quien inste la expedición de la licencia cuente con la legitimación necesaria. La ausencia de documentos que vinculen jurídicamente al solicitante con el inmueble -como la acreditación de la propiedad o un contrato de arrendamiento válido- vicia de origen el procedimiento, pues el interés legal es el presupuesto procesal indispensable para que la autoridad ejerza sus facultades en favor de un particular.

Por otro lado, el artículo 223, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, impone a los municipios la obligación de publicar la totalidad de los requisitos de forma escrita y, en la medida de lo posible, mediante medio digitales de información.

En cumplimiento a dicha disposición, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua establece en su portal oficial de trámites⁹ los requisitos necesarios para la obtención de la licencia respectiva. Entre ellos, destaca el numeral VII, el cual exige de forma imperativa la **“acreditación de la propiedad la cual deberá estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad.”**

Tras el análisis exhaustivo del expediente administrativo en atención a la instrumental de actuaciones, se desprende que **no obra constancia alguna que acredite el cumplimiento de dicho requisito**. La omisión de este documento probatorio es determinante, pues la autoridad administrativa tiene la carga de validar la legitimación del solicitante antes de la emisión de cualquier acto que afecta la esfera jurídica del inmueble. Por tanto, al no existir constancia de la propiedad o del derecho legal sobre el predio en los archivos de la autoridad responsable, la expedición de la Licencia de Uso de Suelo **AUA 07080/2024** carece de la debida fundamentación y motivación documental.

En este sentido, esta autoridad determina que el agravio de la parte recurrente es **FUNDADO Y OPERANTE**. Lo anterior obedece a que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio emitió la Licencia de Uso de Suelo número **AUA 07080/2024** sin que existiera en el expediente administrativo el documento que acreditara la propiedad o el interés legal del solicitante, requisito de orden público establecido en el artículo 223 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado y en los manuales de trámites municipales.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y se:

RESUELVE:

⁹ Disponible en el enlace:

https://tramitesenlineacu.mpiochih.gob.mx/web/fichaAsunto.do?op=23&opcion=0&asas_ide_asu=2445&empezarPorPagina=1&nocache=0.9672155783958161

PRIMERO. Es **PROCEDENTE Y FUNDADO** el recurso administrativo de Revisión interpuesto por los ciudadanos [REDACTED] a [REDACTED]s, en contra de la Licencia de Uso de Suelo número **AUA 07080/2024**, de acuerdo a lo establecido dentro del Título Séptimo de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua.

SEGUNDO. De conformidad con el cardinal 135 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, se **REVOCA** la licencia de uso de suelo **AUA 07080/2024** expedida el veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro por la Subdirección de Administración Urbana a favor de [REDACTED] [REDACTED] por las razones de hecho y de derecho expuestas en el considerando **QUINTO** de la presente resolución.

TERCERO. Se **ORDENA** a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que realice las anotaciones correspondientes en sus registros.

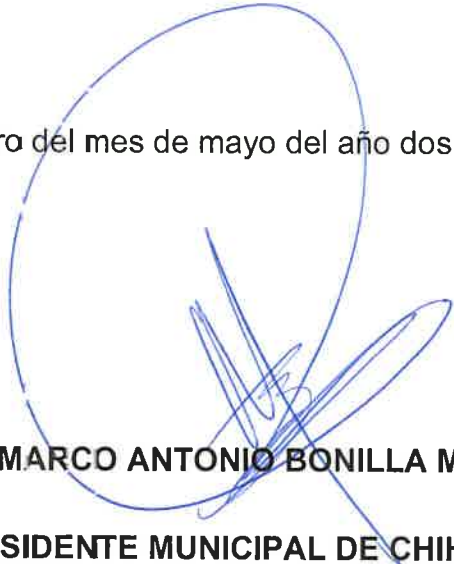
CUARTO. NOTIFIQUESE personalmente a la parte recurrente con fundamento en el artículo 63 fracción I y 64 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua; por oficio a la autoridad señalada como responsable de acuerdo con lo que establece el artículo 78 de la Ley de Justicia Administrativa, de aplicación supletoria por disposición expresa del cardinal 2 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua; y al tercero interesado a través de estrados de conformidad con el artículo 70 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua, para los efectos legales a que haya lugar.

QUINTO. En su oportunidad, archívese el presente expediente como asunto total y definitivamente concluido.

Así formula el proyecto de resolución el **Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón**, en su carácter de Secretario del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, de conformidad con la fracción IV del cardinal 63 en relación con la fracción X del artículo 203 ambos del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que es aprobado y sancionado por el **Licenciado Marco Antonio Bonilla Mendoza**, quien funge como Presidente Municipal de Chihuahua, con fundamento en lo dispuesto por arábigo 29 fracción XXXII en relación con las fracciones X y XI del artículo 203 ambos del ordenamiento anteriormente citado; por lo que, de conformidad con el artículo 28 fracción XXXI del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; **póngase el presente proyecto a la vista del Ayuntamiento a efecto de que resuelva, de conformidad con el artículo 29**

fracción XXXI en relación con la fracción XI del artículo 203 ambos del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

Chihuahua; el día cuatro del mes de mayo del año dos mil veintiséis.



LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CHIHUAHUA.



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



FGCM/LCHN/MGSV

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

