

Hermosillo, Sonora, a nueve de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número 376/2020, relativo al Juicio de Nulidad promovido por [REDACTED]

en contra de la [REDACTED]

RESULTANDO:

1.- El tres de agosto de dos mil veinte [REDACTED]

demandó a la [REDACTED]

Que, por medio del presente escrito, con fundamento en los artículos 1º, 2º, 3º, 13, fracción I, 27, 30, 41, 43, 47 y demás aplicables de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora; y 6º. y 7º., del Reglamento Interior de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, vengo a demandar la nulidad de la resolución que en los párrafos siguientes se detalla.

Por lo que al efecto [REDACTED] puestro por el artículo 49 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora, expreso lo siguiente:

I.- NOMBRE Y DOMICILIO DEL ACTOR.- [REDACTED]

II.- CORREO ELECTRÓNICO Y TELÉFONO CELULAR PARA RECIBIR AVISOS ELECTRÓNICOS.- [REDACTED]

III.- AUTORIDADES DEMANDADAS.- [REDACTED]

IV.- ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE IMPUGNA.- La resolución contenida en el oficio No. 10-0097-20 del 5 de marzo del 2020, firmada por el [REDACTED]

V.- FECHA DE NOTIFICACIÓN.- La resolución que se combate fue notificada el día 17 de marzo del 2020, como consta en el acta correspondiente.

VI.- TERCERO INTERESADO.- [REDACTED]

VII.- HECHOS QUE MOTIVAN LA DEMANDA.- bajo protesta de decir verdad manifiesto que los hechos que constituyen los antecedentes de la resolución impugnada son los siguientes:

[REDACTED] en conglomerado de empresas especializadas en el diseño, construcción y operación de complejos turísticos de playa, mismos que se encuentran terminados y en operación o en proceso de consolidación en los Estados de Sonora, Sinaloa, Baja California Sur, Nayarit, Jalisco, Guerrero y Quintana Roo.

En fecha 11 de agosto del 2005, la entonces [REDACTED] emitió el Convenio Autorización No. [REDACTED] del cual se otorgó a la persona moral denominada [REDACTED] en los artículos 8º, fracción III, 158, 183, 184, 185, fracción II, 186, 188 y 190 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, la aprobación para la ejecución de las obras de urbanización del desarrollo turístico condominial "Central Park" en los inmuebles que se identifican como [REDACTED]

3. Mediante oficio No. 10-1454-05 del 8 de noviembre del 2005, la entonces [REDACTED] aprobó la modificación del Convenio Autorización No. [REDACTED] del 11 de agosto del 2005, en el sentido de que autorizó nuevo plano alumbrado exterior, nuevos planos de electrificación y nuevo plano de rasantés, así como cuadros de manzanas, lotes y áreas.

4. Mediante oficio No. 10-1504-05 del 8 de noviembre del 2005, se emitió el permiso de venta de unidades y lotes del desarrollo turístico condominial [REDACTED] publicado en [REDACTED]

5. Mediante oficio No. 10-0078-07 del 21 de febrero del 2007, la entonces [REDACTED] aprobó la modificación del Convenio Autorización 10-TC-013-05 del 11 de agosto del 2005, en el sentido de que se autorizó en la Manzana 7 del [REDACTED] el Desarrollo [REDACTED]

6. [REDACTED] expidió el Tercer Convenio Modificatorio datado el 22 de junio del 2009, en el cual se hizo constar la autorización de la cesión que hizo [REDACTED] respecto de los derechos y obligaciones previstos en el Convenio Autorización 10-TC-013-05, así como en los oficios Nos. 10-1454-05, 10-1504-05 y 10-0078-07 de fechas 8 de noviembre del 2005, [REDACTED]

7. Mediante oficios Nos. SDU-148-07 del 10 de octubre del 2007, SDU-053-09 del 13 de abril del 2009, SDU-064-12 del 29 de mayo del 2012, SDJ-028-14 del 21 de abril del 2014, 10-0077-2016 del 2 de febrero del 2016 y 10-SDU-069-18 del 7 de mayo del 2018, emitidos por la [REDACTED] se expedieron diversas prórrogas a Desarrollo [REDACTED] según la época de su otorgamiento, para la ejecución de las obras de urbanización del desarrollo turístico condominial [REDACTED]

8. Mediante escrito ingresado el 25 de mayo del 2017, [REDACTED] compareció ante la [REDACTED] a dar cuenta de la renovación de la garantía relativa al cumplimiento del Convenio Autorización 10-TC-013-05 y, al efecto, exhibió la póliza de fianza No. 595677.

9. Mediante [REDACTED] ingresado el 1º de junio del 2018, [REDACTED] compareció ante la [REDACTED] a exhibir la póliza de fianza No. 596677 vigente por el periodo comprendido del 12 de mayo del 2018 al 11 de mayo del 2019.

10. Mediante escrito [REDACTED] compareció ante la [REDACTED] a exhibir el presupuesto correspondiente a las obras faltantes de urbanización.

11. Mediante escrito ingresado el 3 de octubre del 2018, [REDACTED] compareció ante la [REDACTED] a solicitar la ampliación de la vigencia del Convenio [REDACTED] por veinticuatro meses, para la ejecución de las [REDACTED] urbanización del desarrollo turístico condominial [REDACTED]

12. Mediante oficio No. SDU-002-19 del 14 de enero del 2019, la [redacted] para que de acuerdo a lo que señala la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, conocida como 283, no tiene facultades legales para autorizar desarrollos o fraccionamientos industriales, turísticos y campestres, ni para otorgar o conceder prórrogas para terminar obras de urbanización o cualquier otra autorización.

13. Mediante escrito ingresado el 28 de enero del 2019, [redacted] compareció ante la [redacted] a formular objeciones respecto del contenido del oficio No. SDU-002-19 del 14 de enero del 2019, amén de que promovió la terminación total y definitiva del Convenio-Autorización 10-TC-013-05 y la cancelación de la póliza de fianza No. 596677 expedida el 11 de mayo del 2018.

14. Mediante escrito ingresado el 24 de junio del 2019, [redacted] compareció ante la [redacted] a reiterar la petición [redacted] el 24 de junio del mismo año, en el sentido de que se decreta la terminación total y definitiva del Convenio-Autorización 10-TC-013-05 y se autorice la cancelación de la póliza de fianza No. 596677 expedida el 11 de mayo del 2018.

15. Mediante escrito ingresado el 10 de septiembre del 2019, [redacted] compareció ante la [redacted] a exhibir la póliza de fianza No. 596677, la cual es válida por el periodo comprendido del 01 de septiembre al 31 de diciembre del 2019.

16. Mediante escrito ingresado el 3 de diciembre del 2019, [redacted] compareció ante la [redacted] a exhibir documentación complementaria, ratificando la petición consistente en que se decrete la terminación total y definitiva del Convenio-Autorización 10-TC-013-05 y se autorice la cancelación de la póliza de fianza No. 596677.

17. Mediante resolución contenida en el oficio No. 10-0097-20 del 5 de marzo del 2020, notificada el día 17 del mismo mes y año, determino que de acuerdo a lo que señala la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, conocida como 283, no tiene facultades legales para autorizar desarrollos o fraccionamientos Industriales, Turísticos y Campestres, ni para decidir sobre el destino que aquellos [redacted] para decidir sobre el destino que aquellos [redacted] cualquier tipo de actos respecto a los mismos. Y que el seguimiento de las obras de urbanización del desarrollo o fraccionamiento [redacted] Park, ubicado en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, deberá ser por parte de [redacted] como también es el competente para determinar la terminación anticipada o no del Convenio-Autorización 10-TC-013-05 de fecha 11 de agosto del 2005.

CONSIDERACIONES DE FUNDAMENTO Y FUNDAMENTO DE LA RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Con motivo de la solicitud que [redacted] elevó ante la [redacted] a través de los escritos ingresados con fechas 28 de enero, 24 de junio y 3 de diciembre del año 2019, en el sentido de que se decrete la terminación total y definitiva del Convenio-Autorización 10-TC-013-05 y se autorice la cancelación de la póliza de fianza No. 596677, la mencionada dependencia estatal pronunció la resolución [redacted] del 5 de marzo del 2020.

En la parte considerativa de la precitada resolución No. 10-0097-20, entre otras cosas, lo siguiente:

En la fecha 28 de noviembre del 2006, entra en vigor [redacted] Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, autorizada por el congreso del Estado de Sonora, mediante decreto número 254 publicado en el Boletín Oficial No. 26, Sección IV de fecha 28 de septiembre del 2006. Ley en la cual las facultades con las que contaba el Gobierno del Estado para autorizar [redacted] no eran su facultad, siendo [redacted] estas facultades [redacted] los Ayuntamientos [redacted] dice:

"Con fecha 12 de junio del 2018, entra en vigor en Sonora, la nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, autorizada por el Congreso del Estado de Sonora, mediante decreto número 283 publicada en el Boletín Oficial bajo No. 47, Sección IV de fecha 11 de junio del 2018, Ley en la cual se transfiere a los Municipios la facultad de autorización de [redacted] de acuerdo a lo establecido por el Título Quinto de las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población en específico del artículo 57, Capítulo Tercero de los desarrollos Inmobiliarios, de acuerdo a lo establecido por el artículo 69 en sus Fracciones I, II, III, IV, V y VI, no contemplándose para el Gobierno del Estado ninguna autorización o seguimiento a las autorizaciones otorgadas por este a los desarrollos Industriales, Turísticos y campestres, por lo que el Estado ya no cuenta con la facultad para proseguir con las obras o en su caso finalizarlas".

Lo resaltado es propio. Como se ve, la [redacted] evade, de manera radical, el conocimiento y atención de cualquier tipo de actos relacionados con el desarrollo o fraccionamiento [redacted] seguimiento de las obras de urbanización del desarrollo o fraccionamiento [redacted] determinación que es absolutamente ilegal, por las razones que se exponen en los párrafos siguientes.

Los señalamientos que plantea la autoridad estatal -la transferencia de facultades y la conversión de desarrollos en fraccionamientos-, son absolutamente dogmáticos e insostenibles.

en virtud de que son simples afirmaciones que no se respaldan en razonamiento alguno ni se apoyan en preceptos de la Ley que la Autoridad invoca, amén de que el párrafo que se comenta quedó inacabado, toda vez que concluyó con la frase "... capítulo II del Título Octavo del aprovechamiento urbano del suelo que a la letra dice: "resultando evidente que el párrafo que le sigue no guarda relación alguna con la transcripción que se anunció pero que no fue plasmada.

Asimismo, en la porción considerativa de la resolución No. 10-0097-20 que por esta vía se impugna, se asentó lo siguiente:

Con fecha 12 de junio del 2018, entra en vigor en Sonora, la nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, autorizada por el Congreso del Estado de Sonora, mediante decreto número 283 publicada en el Boletín Oficial bajo No. 47, Sección IV de fecha 11 de junio del 2018, Ley en la cual se transfiere a los Municipios la facultad de autorización de [redacted] de acuerdo a lo establecido por el Título Quinto de las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población en específico del artículo 57, Capítulo Tercero de los desarrollos Inmobiliarios, de acuerdo a lo establecido por el artículo 69 en sus Fracciones I, II, III, IV, V y VI, no contemplándose para el Gobierno del Estado ninguna autorización o seguimiento a las autorizaciones otorgadas por este a los desarrollos Industriales, Turísticos y campestres, por lo que el Estado ya no cuenta con la facultad para proseguir con las obras o en su caso finalizarlas".

Lo resaltado es propio.

En torno de la parte considerativa transcrita en el párrafo anterior, es de señalarse que, efectivamente, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, (Número 283) encomienda a los Ayuntamientos, en su artículo 7º, fracción XXV la atribución consistente en "Autorizar acciones de urbanización en los centros de población, tales como fusiones, subdivisiones, retificaciones y desarrollos inmobiliarios, observando las disposiciones legales y reglamentarias establecidas", sin embargo, lo expuesto en la resolución que se combate, en lo atinente a los desarrollos industriales, turísticos y campestres, no exime a la Autoridad de conocer y atender los asuntos que le plantean los titulares de autorizaciones expedidas en épocas anteriores en materia de [redacted] ya que esquivar la debida atención de tales asuntos coloca a los gobernados en un total estado de incertidumbre jurídica.

Es pertinente destacar que, ciertamente, en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, que entró en vigor el 12 de junio del 2018, ya no se contemplan las figuras de fraccionamiento ni de desarrollos industriales, turísticos y campestres, advirtiéndose que el legislador omitió prever, en los Artículos Transitorios, el tratamiento al que debían sujetarse tales asentamientos, ya sea terminados y en operación o en proceso de construcción, vacío que necesariamente debe ser subsanado por la autoridad administrativa, en aras de no propiciar una situación de inseguridad jurídica para los promoventes de este tipo de núcleos habitacionales, industriales, turísticos y campestres.

En suma, los considerandos que la [redacted] plasmó en la resolución No. 10-0097-20 del 5 de marzo del 2020, son a todas luces defectuosos y, por ende, no son idóneos para apoyar las decisiones que se establecieron en la resolución que se combate.

SEGUNDO.- A resultas de las consideraciones plasmadas en la resolución No. 10-0097-20, a las que se hizo alusión en el concepto de nulidad que antecede, [redacted] emitió, entre otras, las siguientes determinaciones:

"a) [redacted] la fecha y de acuerdo a lo que señala la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, conocida como 283, no tiene facultades legales para autorizar desarrollos o fraccionamientos Industriales, Turísticos y Campestres, así como tampoco para decidir sobre el destino que aquellos tengan o realizar cualquier tipo de actos respecto a los mismos".

"b) El seguimiento de las obras de urbanización del desarrollo o fraccionamiento [redacted] ubicado en el municipio de [redacted] deberá ser por parte del [redacted] quien es de acuerdo a las facultades que le confiere la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, quien deberá establecer el procedimiento [redacted] para la terminación o conclusión de las obras de urbanización de este desarrollo o fraccionamiento [redacted] es el competente para decretar la terminación anticipada o no del Convenio de Autorización 10-TC-013-05 de fecha 11 de agosto del 2005".

Lo resaltado es propio.

Como se ve, la [redacted] evade, de manera radical, el conocimiento y atención de cualquier tipo de actos relacionados con el desarrollo o fraccionamiento [redacted] seguimiento de las obras de urbanización del desarrollo o fraccionamiento [redacted] determinación que es absolutamente ilegal, por las razones que se exponen en los párrafos siguientes.

En primer lugar, es de señalarse que en el Convenio Autorización 10-TC- 013-05 del 11 de agosto del 2005, clara y expresamente se asignó al proyecto [redacted] la modalidad de Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio, resultando ilegal e improcedente, que en la resolución que se combate, de manera infundada, ambigua y unilateral, se le adjudique el carácter de desarrollo o fraccionamiento.

El conjunto [redacted] se autorizó bajo la figura de desarrollo turístico condominal, creando un derecho adquirido en favor de [redacted] de tal suerte que la [redacted] al desconocer la modalidad que en su momento se le adjudicó al conjunto turístico, incurre en abierta y franca violación a la garantía de seguridad jurídica.

En segundo lugar, es evidente que la determinación consignada en el inciso b) carece de fundamentación, sin embargo, por razones de exhaustividad es dable recurrir a los preceptos legales que se invocaron en el cuerpo de [redacted] que se impugna.

Para empezar, en la multicitada resolución No. 10-0097-20 del 5 de marzo del 2020, se citan los artículos 184, 185, fracción II, 186 párrafo tercero, 188 y 190 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora (Número 101), mismos que son idóneos para robustecer lo expresado con antelación, en el sentido de que el conjunto [redacted] tiene el carácter de desarrollo turístico condominal.

Asimismo, los artículos 57 y 69 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, que entró en vigor el 12 de junio del 2018, los cuales son del tenor siguiente: [redacted] (se transcribe).

Ahora bien, el contexto del artículo 57 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283) que entró en vigor el 12 de junio del 2018, no guarda relación alguna con el Desarrollo Turístico Condominal [redacted] toda vez que dicho dispositivo está inserto en el Título Quinto, Capítulo Primero "De las regulaciones de la propiedad en los centros de población" y versa, específicamente, sobre el aprovechamiento urbano, de tal suerte que el precepto en comentario no es aplicable al conjunto turístico mencionado, habida cuenta de que éste se localiza en el territorio que constituye el centro de población, se ubica aproximadamente a 72 metros del núcleo urbano de [redacted].

Por otra parte, el artículo 69 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283) que entró en vigor el 12 de junio del 2018, de ninguna manera es aplicable al conjunto [redacted] en virtud de que éste se erigió bajo la modalidad, condominal, en tanto que el precepto en cita contempla a clasificación de desarrollos inmobiliarios, en la cual no están considerados, en forma específica y puntual, los conjuntos turísticos.

En este orden de ideas, se establece la convicción de que las determinaciones que dictó la [redacted] son absolutamente infundadas y, por ende, se actualiza la causal prevista en el artículo 90, fracción III de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora, de ahí que resulta procedente declarar la nulidad de la resolución No. 10-0097-20, ordenando que se decrete la terminación total y definitiva del Convenio Autorización 10-TC-013-05 del 11 de agosto del 2005 y la cancelación de la póliza de fianza No. 596677.

TERCERO.- Las decisiones vertidas en la resolución contenida en el oficio No. 10-0097-20 carecen de sustento, toda vez que en la resolución que se impugna no se invocaron - simplemente porque no existen - las disposiciones legales que supuestamente confieren atribuciones a la instancia municipal en lo atinente a la terminación anticipada del Convenio Autorización 10-TC-013-05 y al seguimiento de las obras de urbanización de un desarrollo turístico condominal, en la especie, el conjunto [redacted].

Al respecto, es pertinente hacer mención de las disposiciones urbanísticas que en materia de desarrollos turísticos han regido en el Estado de Sonora, desde la fecha de celebración del Convenio Autorización 10-TC-013-05, el 11 de agosto del 2005.

La Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, vigente durante el periodo comprendido del 19 de febrero de 1985 al 27 de noviembre del 2006, en su artículo 8°, fracción III, disponía lo siguiente: ARTICULO 8°.- (se transcribe).

Posteriormente, durante el lapso que transcurrió del 28 de noviembre del 2006 al 11 de junio del 2018, estuvo vigente la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 254), en la cual no se contempló la figura de desarrollos turísticos, quedando a cargo de los Ayuntamientos, en el marco de las atribuciones relativas a la expedición de autorizaciones, las previstas en el artículo 9°, fracciones X, XI, XII y XIII, que son del tenor siguiente: ARTICULO 9.- (se transcribe).

En la actualidad, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283), que entró en vigor el 12 de junio del 2018, no contempla la figura de

desarrollo turístico ni el Convenio Autorización, y encomienda a los Municipios, en su artículo 7°, fracciones XXIV y XXV, las siguientes atribuciones: artículo 7.- (se transcribe).

En vía de recapitulación, cabe resaltar que en las Leyes que entraron en vigor con fechas 28 de noviembre del 2006 y 12 de junio del 2018, el legislador, abolió la modalidad de desarrollos turísticos, amén de que, en el Ordenamiento vigente, no se prevé el instrumento denominado Convenio Autorización y, aunado a lo anterior, en el marco de las atribuciones que la Ley vigente le concede a la instancia municipal no están incluidos los conjuntos turísticos, por consiguiente, se concluye que el [redacted] parece de competencia para conocer el asunto planteado por [redacted].

Ahora bien, como se dijo con antelación, en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 254) que estuvo vigente del 28 de noviembre del 2006 al 11 de junio del 2018, ya no se contempla la figura de desarrollos turísticos y, al respecto, en la resolución que por esta vía se impugna, contenida en el oficio No. 10-0097-20 del 5 de marzo del 2020, se estableció lo siguiente:

"Con fecha 28 de noviembre del 2006, entró en vigor en Sonora, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, autorizada por el congreso del Estado de Sonora, mediante decreto número 254 publicado en el Boletín Oficial No. 26, Sección IV de fecha 28 de septiembre del 2006, Ley en la cual las facultades con las que contaba el Gobierno del Estado para autorizar Desarrollos Industriales, Turísticos y campestres ya no eran su facultad.

En la resolución que se combate, clara y explícitamente se dice que "... las facultades con que contaba el Gobierno del Estado para autorizar [redacted] ya no eran su facultad..." sin embargo, la autoridad estatal continuó conociendo, atendiendo y resolviendo diversas cuestiones relacionadas con el condominio turístico [redacted] como lo demuestran los actos que a continuación se indican, expedidos con posterioridad al 28 de noviembre del 2006:

a) Oficio No. 10-0078-07 del 21 de febrero del 2007, por virtud del cual la entonces denominada Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología aprobó la modificación del Convenio Autorización 10-TC-013-05 del 11 de agosto del 2005.

b) Tercer Convenio Modificatorio datado el 22 de junio del 2009, relativo al Convenio Autorización 10-TC-013-05.

c) [redacted] SDU 053-09 del 13 de octubre del 2007, SDU 064-12 del 29 de mayo del 2012, SDU 028-14 del 21 de abril del 2014, 10-0077-2016 del 2 de febrero del 2016 y 10-SDU-069-18 del 7 de mayo del 2018, entre otros, los cuales se otorgaron diversas prórrogas para la ejecución de las obras de urbanización del desarrollo turístico condominal [redacted].

Lo expuesto con antelación denota, con absoluta nitidez, que [redacted] con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 254) continuó resolviendo los asuntos concernientes al desarrollo turístico [redacted] como se acreditó, de manera fehaciente, a través de las documentales enunciadas en los incisos que anteceden, circunstancia que destruye el argumento total que arguyó en la resolución contenida en el oficio No. 10-0097-20 del 5 de marzo del 2020, en el sentido de que ya no tenía ni facultades en materia de desarrollos turísticos.

Así las cosas, es inconcuso que la [redacted] se abocó al conocimiento y resolución de cuestiones relacionadas con el condominio turístico [redacted] bajo el imperio de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 254) y emitió ocho actos administrativos, ello, en razón de que no era dable que la autoridad administrativa, cobijándose en la derogación de la figura de desarrollos turísticos, desconociera el Convenio Autorización y la creación del [redacted] precisamente bajo la modalidad condominal, actuación que evitó que a [redacted] se le colocara en estado de inoperancia [redacted].

En este orden de ideas resulta que, si bien es cierto que en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 254) ya no se contempló la figura de desarrollos turísticos, también lo es que la autoridad administrativa, en la vigencia del Ordenamiento en cita, emitió los ocho actos administrativos aludidos en los incisos a), b) y c) precedentes, de tal suerte que la razón que ahora aduce para trasladar el asunto a la instancia municipal, es absolutamente ineficaz e inoperante.

Luego entonces, debe concluirse que habiendo admitido y resuelto ocho solicitudes a la [redacted] Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 254), se crea la convicción de que [redacted] en consonancia y secuencia de lo actuado durante el periodo 2007-2018, esta inexcusablemente obligada a resolver las peticiones formuladas por [redacted].

en el sentido de dar por terminado, de manera total y definitiva el Convenio Autorización 10-TC-013-05 y aprobar la cancelación de la póliza de fianza No. 596677.

Sirve de apoyo a lo expuesto con antelación, la tesis de jurisprudencia que a continuación se transcribe:

"Décima Época. Instancia Primera Sala. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo 39. Tercer Turno. 2018 Tesis: 2a./J.103/2018 (10ª). Página: 843. Jurisprudencia (Constitucional).

CONFIANZA LEGÍTIMA. CONSTITUYE UNA MANIFESTACIÓN DEL DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA, EN SU FACETA DE INTERDICCIÓN DE LA ARBITRARIEDAD.- (se transcribe).

Administrado a lo anteriormente expuesto, es pertinente destacar que no es dable sujetar el caso del [redacted] a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283), en virtud de que ello entraña la aplicación retroactiva del Ordenamiento en comento, en perjuicio de [redacted].

El principio de irretroactividad, consagrado en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que "a ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna", de ahí se colige que la prohibición está reservada al supuesto de que se cause perjuicio o afectación al gobernado.

La supervivencia de las normas derogadas es permitida en el supuesto de situaciones jurídicas que aún se encuentran en proceso de evolución respecto de los efectos producidos antes de la entrada en vigor de la nueva ley, ello, en aras de no incurrir en la vulneración de derechos adquiridos.

En el caso concreto, la aplicación retroactiva de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283) es a todas luces improcedente, por las razones que a continuación se exponen:

A) La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283) no contempla la figura de Desarrollos Turísticos bajo el régimen de condominio.

B) El régimen aplicable a los [redacted] previsto en los artículos 184, 185, fracción II, 186 párrafo tercero, 188 y 190 de la abrogada Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora (Número 101), no es equiparable al marco que regula los [redacted] la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283), toda vez que en este último ordenamiento se prevé un nivel mayor de requisitos.

C) La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283) no confiere al Municipio, de manera explícita, atribuciones en materia de desarrollos turísticos condominiales, como se colige del artículo 7º., cuyas fracciones XXIV y XXV son las únicas que versan sobre la expedición de autorizaciones, licencias o permisos.

D) La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283) no prevé la figura de Convenio-Autorización bajo la cual quedó autorizado, en su momento, la urbanización del Desarrollo Turístico Condominial [redacted].

"Novena Época. Instancia Primera Sala Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: XVI, septiembre de 2002. Tesis: 1ª/J 56/2002. Página: 88. Materia: Jurisprudencia (Civil). CONTRATOS SUS EFECTOS SE RIGEN POR LA LEY VIGENTE AL MOMENTO DE SU CELEBRACIÓN.- (se transcribe).

En esta materia, debe resolverse, por una parte, que el [redacted] parece de atribuciones para conocer y resolver cualquier cuestión relacionada con el Desarrollo Turístico Condominial [redacted], por otra parte, debe determinarse que la aplicación retroactiva de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283) es contraria a Derecho, ya que causa perjuicio a [redacted].

En mérito de todo lo anteriormente expuesto, debe establecerse que la [redacted] en su carácter de autoridad emisora del Convenio Autorización 10-TC-013-05, es la instancia que debe avocarse al conocimiento y resolución de la petición formulada por [redacted] en aras de no violentar la garantía consagrada en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

QUINTO.- A través de lo expuesto en los conceptos de nulidad que anteceden, en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 254) y en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283), no se contemplan disposiciones que sustenten la actuación del [redacted].

en lo atinente a la terminación anticipada del Convenio Autorización 10-TC-013-05, correspondiente a [redacted].

En las Leyes en cita se suprimió la modalidad de desarrollos turísticos que se contemplaba en los artículos 184, 185 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora (Número 101), sin embargo, en la Ley Número 254 tales desarrollos sí fueron objeto de tratamiento en su Artículo Quinto Transitorio, mismo que dispuso lo siguiente: ARTICULO QUINTO.- (se transcribe).

En tanto que, en el Ordenamiento vigente la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283), se advierte una ausencia total de regulación respecto de la figura de [redacted] desarrollos turísticos.

El silencio de la Ley Número 283 indica que la resolución de la cuestión de fondo no le corresponde al [redacted] resultando que, en aras de salvaguardar la seguridad jurídica de mi poderdante, y toda vez que se demostró que la aplicación retroactiva de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283) le causa agravio a [redacted] debe declararse la nulidad de la resolución contenida en el oficio No. 10-0097-20 del 5 de marzo del 2020, ordenando a la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano proceda a la emisión del correspondiente instrumento de terminación total y definitiva del Convenio-Autorización 10-TC-013-05 y de la instrucción atinente a la cancelación de la póliza de fianza No. 596677.

QUINTO.- A través de los escritos ingresados con fechas 28 de enero, 24 de junio y 3 de diciembre del 2019, [redacted] expuso las razones por las cuales solicitó la terminación total y definitiva del Convenio-Autorización 10-TC-013-05 y la cancelación de la póliza de fianza No. 596677, consistentes en la marcada estacionalidad de la demanda [redacted] y la creciente inseguridad pública, mismas que la [redacted] ignoró y omitió ponderar en la resolución que se impugna.

Lamentablemente, hoy en día, a las circunstancias mencionadas con antelación, se agrega el avance y [redacted] del territorio mexicano de la pandemia de la enfermedad producida por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).

En torno de las circunstancias mencionadas con anterioridad, es pertinente señalar que la ejecución de las obras de urbanización del [redacted] se ralentizaron al inicio del año 2007 en aras de diversificar la inversión de [redacted].

[redacted] en los Cabos, Baja California Sur, Bahía de Banderas, Nayarit; y Solidaridad, Quintana Roo, aconteciendo que en el año 2009, se suscitó la crisis inmobiliaria que se extendió a nivel internacional, la cual provocó el desplome de la demanda de vivienda turística en [redacted].

A mayor abundamiento de datos, a continuación, se presentan fragmentos de un análisis realizado por especialistas en la materia, que con toda puntualidad dibujaron las condiciones de México en aquella época, a saber:

"El orbe se encuentra en una [redacted] profunda y prolongada.

Los indicadores económicos para México y el mundo generados por los análisis de diversos organismos internacionales confirman esa preocupante situación en el corto y mediano plazos. El Fondo Monetario Internacional Producto Interno Bruto (PIB) estima una contracción de la economía mexicana de 7.3% en 2009 y de 1.4% para la economía mundial. El Banco de México estima una caída de entre 6.5 Y 7.5% en el PIB nacional para este año y no se puede descartar que tenga que revisar a la baja su pronóstico. Hay estimaciones no oficiales que señalan una reducción de entre 8.5 y 9.5 por ciento.

La Organización Internacional del Trabajo (OIT) por su parte, cifra en 52 millones de puestos de trabajo los que serán destruidos en el orbe entre 2008 y 2009; en México, la tasa de desempleo llegó a 6.12% en julio de 2009, frente a 5.17% [redacted] anterior y 4.15% un año antes. Lo anterior significa que el número de desocupados aumentó en 460 mil en el último mes y en 908 mil en el último año. La pérdida mayor de empleos formales correspondió a la manufactura, sector donde jamás se había registrado tal reducción de empleo en tan poco tiempo desde que se cuenta con estadísticas. De hecho, una característica particular de la crisis en curso es su amplia capacidad destructiva en términos de empleo y, por tanto, de bienestar. El menor volumen de empleo, a su vez, está teniendo efectos negativos sobre los salarios, de tal manera que las capacidades de consumo se ven afectadas y se posponen así las posibilidades de recuperación económica.

Asimismo, para 2009, la Organización Mundial de Comercio (OMC) estima una disminución del quantum de los intercambios de mercancías en el mundo de 10%, la mayor merma desde la Segunda Guerra mundial.

Lo anterior se conjuga con una reducción de los flujos de capital hacia las economías emergentes, lo que afecta aún más las decisiones de inversión y las posibilidades de crecimiento.

Concluido el segundo trimestre de 2009 y conocidos algunos indicadores preliminares sobre el comportamiento de la economía de algunas de las mayores economías ha empezado a hablarse, con frecuencia creciente, de indicios de reactivación. En algunas economías (Alemania, Francia, Japón) hubo un leve aumento del producto, que contrastó agudamente con los fuertes descensos del primer trimestre.

En otras (Estados Unidos) la caída persistió, pero fue mucho más restringida. En otras más (China e India, notoriamente), la recesión no es tan profunda. Una característica importante en la tasa de crecimiento. A pesar de que, técnicamente, algunos países salieron de la recesión, otros muchos otros, México entre ellos. En todo caso, se expresa el consenso de que la salida de la crisis está aún muy distante, de que los indicios de recuperación son frágiles y reversibles, de que cabe esperar un período largo de lento crecimiento inferior, en todo caso, al promedio observado en los años previos a la crisis- o franco estancamiento y de que, sobre todo, será largo y difícil el camino que conduzca a abatimientos importantes del desempleo y a la restructuración de los sectores financieros y la confianza en las instituciones.

Fuente: "México frente a la crisis: hacia un nuevo desarrollo", Economía UNAM Vol.6, No.18; México Septiembre 2009; Grupo de redacción: Rolando Cordera Campos; Carlos Heredia Zubieta; Jorge Eduardo Navarrete López.

Por otra parte, en lo que atañe a la situación que actualmente enfrenta la economía mundial, el Licenciado en Economía David Ibarra Muñoz, quien se desempeñó como Secretario de Hacienda y Crédito Público durante el periodo 1977-1982, expresa lo siguiente:

"Son varios los factores relevantes en la determinación de la situación presente del mundo y de sus perspectivas futuras. El profundo receso mundial de 2008-2009 no se ha curado del todo. Los ritmos de crecimiento entre 2009 y 2020 de los países industrializados y el desarrollo no regresan a la normalidad. Especialmente los primeros, a pesar de algún repunte sonario de Estados Unidos. Sin haberse resuelto agudamente conjuntos, la economía mundial se encuentra en una etapa difícil por los acontecidos favorables a unos y desfavorables a otros que habrán de resolverse antes de alcanzar una etapa con menores sobresaltos y conflictos. Estamos en un momento de los planes de desequilibrios comerciales, financieros y una tendencia al declive del crecimiento internacional. La epidemia del coronavirus probablemente precipite estas tendencias en una crisis de empleo de proporciones inusuales.

Como primera cuestión a examinar está la evolución del intercambio y de los fenómenos financieros que influyen en la situación internacional y la desintegración de los mercados

Fuente: "La economía mundial y sus vehículos (incluido el coronavirus)", Economía UNAM Vol. 17, No. 50, 9 de mayo del 2020; David Ibarra Muñoz, Secretario de Hacienda y Crédito Público, ex-Secretario de Hacienda Nacional Autónoma de México con estudios en la Stanford University.

Ahora bien, para ilustrar el desenvolvimiento del mercado residencial turístico en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, es pertinente recurrir a la información plasmada en el rubro "Turismo" del "Plan Municipal de Desarrollo 2019-2021 de Puerto Peñasco", publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado del 15 de enero del 2019, mismo que en su parte de interés dice lo siguiente:

"Puerto Peñasco recupera año con año, se incrementan los flujos de visitantes nacionales y extranjeros, se recupera la confianza en el sector inmobiliario, se revive el interés del inversionista y se vuelve a ver a nuestro entorno para desarrollar eventos culturales y deportivos que cada vez adquieren más fuerza como el Festival Internacional Cervantino, el Rally de Motos y el regreso de visitantes extranjeros también cada año en incremento en fechas como Spring Break, Memorial Day y Semana Santa, por mencionar algunas, que se realizan de manera más constante durante todo el año".

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo 2019-2021; H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Peñasco, Sonora; Página 62.

Asimismo, cabe recordar que, en el año 2001, con el propósito de impulsar el turismo náutico y elevar la afluencia turística en los Estados de Baja California, Baja California Sur, Sinaloa y Sonora, el Gobierno Federal, por conducto del Fondo Nacional del Fomento al Turismo, promovió la realización del proyecto conocido como "Escalera Náutica de la Región del Mar de Cortés", mismo que originalmente contemplaba la implementación de veinticinco escalas, sin embargo, por razones de carácter financiero y ambiental, entre otras, el proyecto se desdibujó para reducirse, finalmente, a ocho marinas.

Lo anteriormente expuesto sirve para sostener que los fenómenos económicos ocurridos durante los últimos once años afectaron el desarrollo del mercado inmobiliario, especialmente, el segmento de la vivienda turística, de ahí que las perspectivas de la comercialización exitosa que se tenían previstas en torno del proyecto no se cristalizaron, al contrario, tan sólo se logró la enajenación de veinte unidades privadas en un lapso aproximado de diez años, durante los cuales se realizaron múltiples esfuerzos de carácter

financiero, laboral y ambiental destinados a la consolidación del proyecto y, por ello, en los años 2007, 2009, 2012, 2014, 2016 y 2018, se solicitó la ampliación del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, sin embargo, en el año 2019, como la determinación de dar por concluidas las obras del desarrollo turístico condominial, toda vez que los estudios mercadológicos realizados arrojaron suficientes elementos para optar por la expansión de los conjuntos turísticos que se encuentran en proceso de consolidación en otras localidades.

Asimismo, cabe mencionar que en los cursos de ingreso se ingresaron para solicitar la terminación del Convenio-Autorización 10-TC-013-05, también se refirió que en la presencia de grupos de la delincuencia organizada y la comisión de delitos dolosos en contra de la vida y de la integridad de las personas no alcanzan importantes proporciones, sin embargo, la escalada de violencia que se registró durante el año 2019, y que se ha venido incrementando en el transcurso del 2020, en otras regiones del país, ha provocado que exteriormente se distorsione la imagen de Puerto Peñasco y, por ende, se debilitó el mercado turístico-inmobiliario.

Aunado a lo anterior, la legalización de la militarización, plasmada en el Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación del 11 de mayo del 2020, fomenta e impulsa la idea de que la delincuencia se ha desbordado en el país, creando el imperativo de que el Ejército abandone su sede natural para asumir tareas de seguridad pública en la totalidad del territorio nacional, mandato que asociado al alto índice de impunidad que prevalece en México, sirve para demeritar la imagen de Puerto Peñasco y, por ende, inhibir la captación de turismo receptivo y de posibles acquirentes de vivienda vacacional, especialmente del mercado de mayor magnitud en la región, el proveniente de los Estados Unidos de Norteamérica.

La pretensión de sustento en la causa superveniente consistente en la entrada y propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19) en el territorio nacional, provocando la muerte de las personas, así como consecuencias devastadoras en todas las ramas de la economía nacional, las cuales alcanzarán nivel internacional.

Las medidas preventivas y la declaratoria de emergencia sanitaria decretadas con fechas 24 y 30 de marzo y 21 de abril del 2020, que básicamente consistieron en la suspensión de las actividades no esenciales en el territorio nacional, por el periodo comprendido del 30 de marzo al 30 de mayo, se dictaron con el propósito de mitigar la dispersión y transmisión del citado virus, el cual, al estar destinado a preservar la salud y vida de las personas, sin embargo, desafortunadamente provocará una crisis desmesurada que recrudescerá las condiciones de facto que ya se advertían en México previo a la expansión del virus -crecimiento económico precario y disminución de la inversión privada- lo cual, a su vez, agravará la magnitud del desempleo, la pobreza, el hambre, la desigualdad, la marginación y, a la postre, se generará mayor delincuencia.

En este escenario, el sector turístico es el que ha resentido la mayor afectación económica, ocasionando graves perjuicios a la importante fuente de empleo que este sector representa, en la cual se empleaban millones de personas, desde luego, las repercusiones de la paralización de la actividad ha ocasionado en el ámbito empresarial.

Considerando la grave situación económica que está asolando a los Estados Unidos de Norteamérica, donde 36 millones de personas han solicitado beneficios de desempleo, se vislumbra que difícilmente, a corto o mediano plazo, Puerto Peñasco pueda posicionarse, de nueva cuenta, como un destino favorito y de visita recurrente de ciudadanos estadounidenses.

En esta tesitura, queda plenamente demostrado que existen causas válidas y suficientes para que la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano decrete la terminación anticipada del Convenio-Autorización 10-TC-013-05 y apruebe la cancelación de la póliza de fianza No. 596677.

En efecto, el Convenio-Autorización es un acto administrativo que puede concluirse de diversas formas, una de las cuales estriba en la terminación anticipada, misma que el artículo 15, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, contempla en favor del gobernado a través de la figura de renuncia, la cual sustenta perfectamente la terminación total y definitiva del Convenio Autorización que se ha venido mencionando, habida cuenta de que lo expuesto en el presente escrito demuestra que no existen condiciones financieras, sociales y de mercado favorables para expandir las instalaciones del condominio turístico.

SEXTO.- Al alcanzar la culminación total de una porción de las obras originalmente proyectadas, y ante las condiciones adversas ya existentes y que se avizoran a futuro, derivadas de las circunstancias descritas con anterioridad, se asumió la determinación de dar por concluido el condominio turístico con el nivel de obras obtenido al año 2019.

Para acreditar la condición cualitativa de las obras y componente inmobiliarios del condominio turístico que se concluyeron, se acompañan copias certificadas de las escrituras públicas Nos. 4,621, 4,622, 4,623, 4,624, 4,625, 4,626, 4,627, 4,628 y 4,629 de fecha 2 de abril del 2019, otorgadas ante la Fe del Notario Público No. 126 con residencia en el Municipio de

materia del presente juicio, simples afirmaciones que confinaron a sus agucias a convertirse en deficientes e inoperantes, porque dejó de expresar razonadamente, el motivo y el por qué estima que el acto reclamado trastoca la esfera jurídica de derechos de su poderdante, pues no ataca los fundamentos en que se fundó y motivó el acto que tilda violatorio, es decir, la quejosa se limita a afirmar la falta de fundamentación y motivación, dejando de lado que su obligación era exponer con razón lógica y legal el por qué o cómo el oficio recurrido se aparta del derecho, a través de la confrontación de las situaciones fácticas concretas frente a la norma aplicable, de tal modo que se ponga en evidencia la violación instada por la impetrante del juicio.

A mayor abundamiento, es de advertirse que la recurrente no expresa razonamientos lógicos-jurídicos suficientes y bastos que combatan las consideraciones tomadas en el oficio que combate, con los cuales ponga de manifiesto ante este Tribunal que la actuación del Titular de la [redacted] haya sido contraria a la ley o a la interpretación jurídica de la misma, ya que únicamente se limitaron a realizar aseveraciones que abundan sobre diversos actos administrativos, sin que para tal efecto la inconforme haya precisado el alcance probatorio de esos documentos, ni la forma en que éstos trascienden al fallo en su beneficio, pues sólo en esta hipótesis puede analizarse si la omisión que invoca le depara perjuicios, y en tal virtud, se pueda determinar si la resolución recurrida es ilegal o no.

Máxime, que en términos del artículo 49, fracción VII de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora, la parte que promueve la demanda, tiene la carga procesal de demostrar su legalidad a través de la expresión de los conceptos de nulidad e invalidez correspondientes, lo que se cumple cuando los argumentos expresados se encaminan a combatir las consideraciones en que se apoya la resolución impugnada; aspecto que no sucedió en la especie, ya que la inconforme no señala qué parte de las consideraciones del oficio combatido le causa agravio, pues como se señaló con anterioridad, sólo realiza meras afirmaciones generales e imprecisas, las cuales no pueden tomarse en cuenta para abordar la legalidad del oficio recurrido, al no contener de manera indispensable argumentos necesarios con los que se justifique su transgresión.

No obstante, lo anterior, debe decirse que las resoluciones administrativas de las autoridades están investidas de una presunción de validez que debe ser destruida por la parte a quien le perjudique, y en el caso se advierte que la recurrente no concreta ningún razonamiento que pueda ser analizado; además de que es dable a que ese Honorable Tribunal supla la deficiencia de la queja a favor de la inconforme, de ahí, que resulte inconcluso lo inoperante de su demanda y de las argumentaciones que la contienen.

Apoya lo anterior, los criterios sustentados por nuestro más Alto Tribunal que se transcriben, en el sentido de que resultan inoperantes todos aquellos argumentos que no atacan los fundamentos del acto o resolución que con ellos pretende combatirse:

Tesis: 1ª/JJ 81/2002 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 185425 I de 1 Primera Sala Tomo XVI, diciembre de 2002 Pág. 61 Jurisprudencia(Común). CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN FUNDAMENTO.- (se transcriben).

Tesis: (V Región) 2ª. JK (10ª.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Décima Época 2008903 I de 1 Tribunales Colegiados de Circuito Libro 17, abril de 2015, Tomo II pág. 1699 Tesis Aislada(Común). CONCEPTOS O AGRAVIOS INOPERANTES. RAZONAMIENTO COMO COMPONENTE DE LA CAUSA DE PEDIR. QUÉ DEBE ENTENDERSE POR, PARA QUE PROCEDA SU ESTUDIO.- (se transcribe).

Tesis: 14ª. A. J/48 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 173593 I de 1 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XXV, enero de 2007 Pág. 2121 Jurisprudencia(Común). CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. SON INOPERANTES CUANDO LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS POR EL QUEJOSO O EL RECURRENTE SON AMBIGUOS Y SUPERFICIALES.- (se transcribe).

Tesis: 2ª. XXXII/2016 (10ª.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Décima Época 2011952 I de 1 Segunda Sala Libro 31, junio de 2016, Tomo II pág. 1205 Tesis Aislada(Común). AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS EN LOS QUE EL RECURRENTE SÓLO MANIFIESTA QUE LA SENTENCIA IMPUGNADA VIOLA DIVERSOS PRECEPTOS CONSTITUCIONALES O LEGALES Y LOS TRANSCRIBE.- (se transcribe).

SEGUNDO.- Se sostiene la legalidad del oficio combatido, en virtud de los argumentos que la fundamentan, los cuales son bastos y suficientes para acreditar que la [redacted] tiene facultades para acceder a la petición por la actora, de terminar total y definitivamente el Convenio-Autorización inserto en el documento identificado con el número 10-TC-013-05, con la consecuente cancelación de la póliza de fianza que de éste se desprende; afirmación que obedece sustancialmente a que la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, vigente a la fecha, no froga atribuciones a mi representada para la emisión de dicho acto que dé por terminado el convenio-autorización del desarrollo invocado por la ahora inconforme.

En las apuntadas condiciones, la promovente del juicio de nulidad en su motivo de disenso primero admite que si bien la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, vigente a la fecha, no contempla la figura de desarrollos turísticos, entre otros, [redacted] no obedece a una omisión del Legislador, que dejó de considerar [redacted] transitorio, sin embargo, la actora afirma que dicho vacío legal debe ser subsanado por la autoridad administrativa, atesto que es del todo incorrecto, porque no hay que pasar por alto [redacted] administrativas en nuestro sistema jurídico mexicano, se rigen por el "Principio de Legalidad" [redacted] deriva expresamente del primer párrafo del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el que se advierten los requisitos de mandamiento escrito, autoridad competente y fundamentación y motivación, como garantías instrumentales que, a su vez, garantizan la observancia del régimen jurídico nacional, del principio de legalidad, como una garantía del derecho humano a la seguridad jurídica, acorde a la cual las autoridades solo pueden hacer aquello para lo que expresamente les facultan las leyes.

Bajo esa premisa, particularmente tratándose de un acto administrativo, como lo sería emitir una terminación del Convenio Autorización 10-TC-013-05, impone un régimen de facultades expresamente [redacted] no representa el ejercicio de una facultad [redacted] por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, vigente, por lo de que hacerlo se consideraría arbitrario y, por ello, contrario al derecho o la seguridad jurídica y contrariando el principio de legalidad referido.

TERCERO.- Contrario a lo aducido en los conceptos de nulidad Segundo, Tercero y Cuarto de la demanda que fijos atañe, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, vigente a la fecha, en su artículo 7, [redacted] establece con claridad la facultad de los municipios para expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas.

Las acciones urbanísticas por las que el artículo en cita confiere facultades expresas a los municipios para autorizar, y por ende entiéndase también para dar por terminadas dichas autorizaciones, licencias o permisos, son precisamente los actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como desarrollos, inmobiliarios y condominios, entre otros, así como la realización de obras de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

Esta definición de lo que comprende las acciones urbanísticas por las que los municipios son competentes para expedir autorizaciones, licencias y permisos, están definidas expresamente en el artículo 2, fracción I, de la Ley 283 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, el cual versa al tenor literal siguiente: Artículo 2.- (se transcribe).

Ahora bien, si se trae a colación la Cláusula Primera del Convenio Autorización 10-TC-013-05, la entonces SECRETARÍA autorizó al Desarrollo Turístico [redacted] para llevar a cabo un Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio con la urbanización de varias unidades y lotes sobre un predio, luego entonces la autorización concedida versa precisamente sobre una acción urbanística de las contempladas en el numeral apenas transcrito, es decir, lo autorizado en el documento de marras, lo fue precisamente un acto tendiente a la construcción de un desarrollo con régimen condominial, y no es más que una actividad de aprovechamiento del uso de suelo de un área urbanizable; acción urbanística que está consagrada solo para que los municipios ejerzan su facultad para autorizarla, tal y como lo dispone el diverso 7, fracción XXIV de la vigente Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

Cláusula primera del Convenio Autorización 10-TC-013-05: PRIMERA: por medio del presente instrumento, "LA SECRETARÍA", autoriza a "EL DESARROLLADOR" para que éste lleve a cabo un Desarrollador Turístico Bajo Régimen de Condominio con la urbanización de 570 unidades en 520 lotes unifamiliares sobre el predio a que se refiere la Declaración II.4., misma que se tiene por reproducida en esta Cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar".

En corolario, no le asiste la razón a la actora, cuando aduce que el ordenamiento Estatal invocado por [redacted] el Oficio combatido, carece de porción normativa que faculte al municipio de [redacted] atender su solicitud de terminación del convenio autorización que autorizó el desarrollo turístico condominial, puesto que como ya quedó explicado con antelación, si el convenio autorización autorizó la urbanización de 570 unidades en 520 lotes unifamiliares, esta acción es considerada una "acción urbanística", que sólo los municipios tienen permitido autorizar, al amparo del ordenamiento legal vigente, y por ende, también son los únicos autorizados para su cancelación, terminación o revocación, y no la [redacted] no obstante que de inicio fuera quien emitiera el Convenio Autorización a que nos hemos referido, pero que por disposiciones normativas de nuevas leyes que le sucedieron, como la ahora vigente, no le permiten realizar actos que sean tendientes a modificar autorizaciones de acciones urbanísticas encomendadas al amparo atributivo de facultades de los municipios.

Luego entonces, es así que el oficio combatido mediante el presente juicio de nulidad, se encuentra debidamente fundado y motivado en cuanto la falta de facultades de mi representada.

CUARTO.- El quinto y sexto de los conceptos de nulidad plasmados por la actora del juicio, lo constituyen sustancialmente argumentaciones inatendibles, es decir, los atestos en cita,

mismos que según la incompare fueron puestos a consideración de [REDACTED] para sustentar su solicitud de terminación del Convenio Autorización, no son más que argucias justificantes del porque no se concluyó el Desarrollo [REDACTED] por los cuales solicitaba que se diera por terminado el convenio, sin embargo, estas manifestaciones no pudieron ser tenidas en consideración, al ser de obvio que la [REDACTED] no era la competente para analizar la procedencia de la acción de terminación pretendida, luego entonces, quien tiene la facultad de analizar y determinar si con esas manifestaciones es suficiente terminar el convenio, lo es el [REDACTED] por la carencia de facultades de la Secretaría para acceder al análisis de ello.

Así las cosas, el reproducir y tratar de que esa Honorable Sala Superior, atienda, analice y determine la procedencia de las argumentaciones en vías de justificación en que la actora sustenta su petición original de terminación del convenio autorización, hace evidente la inatendibilidad de los conceptos de nulidad quinto y sexto, al ser manifestaciones motivantes de la solicitud a la que le competía resolver al municipio de [REDACTED].

No obstante, lo anterior, la actora hace una serie de aseveraciones en el sentido de que la emergencia sanitaria por la propagación del virus SARS-COV2 (COVID 19), repercutió en la situación financiera del [REDACTED] que por ende, no se encontrará en condiciones de dar continuidad del concluir la totalidad de las obras asignadas en el Convenio Autorización 10-TC-013-05; sin embargo, ello no debe tenerse en cuenta para determinar la procedencia de la nulidad del oficio combatido, puesto que la parte actora, cuando solicitara a la [REDACTED] terminación de dicho convenio, no se suscitaba aún la emergencia sanitaria a que alude, puesto que el oficio combatido que contiene la afirmación de que esta Secretaría carece de facultades para dar por terminado el convenio autorización fue emitido por el 05 de marzo de 2020, y la Declaratoria de Emergencia y Contingencia Sanitaria por el virus COVID-19, emitida por la Gobernadora Constitucional del Estado de Sonora, no fue expedida sino con posterioridad a la emisión del oficio combatido, puesto que el decreto que la contenía fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, el 25 de marzo de 2020, en el tomo COV, en su Edición Especial.

Consecuentemente, todas las manifestaciones que tengan relación con la emergencia sanitaria por el virus COVID-19, son inatendibles, al haber sucedido con posterioridad a la emisión del oficio del que se pide su nulidad y no pueden tenerse como argucias que justifiquen o robustezcan la solicitud de terminación del convenio autorización, si evidentemente la solicitud fue hecha en tiempo en que aún no sucedía la contingencia sanitaria.

QUINTO.- Por último, el séptimo de los conceptos de nulidad inferido por la demandante, lo hace consistir en una supuesta comunicación que tuvo con la Dirección Jurídica de [REDACTED] vía correo electrónico, y de donde considera pudo conducir a la actora a presumir, la viabilidad de la pretensión planteada con antelación, creando con ello una expectativa de resolución consecuenté con sus intereses.

Sin embargo, dicho concepto de nulidad es inatendible, en primer lugar, porque la quejosa no acredita con elementos de prueba fehacientes la existencia de las comunicaciones electrónicas a que hace referencia, pues aun cuando en su demanda aduce que las adjunta, esto no sucedió.

En segundo lugar, por qué y aun cuando hubiese ofrecido materialmente algún correo electrónico como medio convictivo, éstos deben tener elementos indispensables que los identifiquen, y que permitan precisar con puntualidad, factores como la fecha de su emisión, la fecha de recepción de su destinatario y el asunto en específico a tratar.

En esta dirección, es máxime que los correos electrónicos constituyen un medio de comunicación oficial que en los últimos años ha adquirido relevancia en materia de notificaciones, sin embargo, aun cuando diversas legislaciones en materias distintas que facultan la utilización de correo electrónico para entablar comunicaciones oficiales y los particulares, esa prerrogativa solo puede tenerse [REDACTED] se establezca con claridad la denominación específica de los correos que estarán involucrados en tales actos notificariorios.

Por ello, es que el valor probatorio de los medios de prueba denominados correos electrónicos, es completamente nulo, es decir carecen de valor probatorio, si no contienen elementos materiales que determinen su autenticidad, identificación y relación directa con hechos afirmativos que se pretende probar con ellos.

Para mayor claridad respecto al valor de los correos electrónicos, existe una tesis emitida por Tribunales Federales, la cual fue esgrimida en materia laboral, pero que por analogía resulta aplicable al caso particular, pues en términos genéricos explica por qué tal medio electrónico de comunicación no es probatoriamente eficaz, al carecer de elementos para su perfeccionamiento, tesis del rubro y tenor siguiente:

Tesis: I.7°.T. 79 L Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 181356 7 de 7 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XIX, junio de 2004 pág. 1425 Tesis Aislada (Laboral). CORREO ELECTRÓNICO TRANSMITIDO POR INTERNET, OFRECIDO COMO PRUEBA EN EL JUICIO LABORAL. VALOR PROBATORIO.- (se transcribe).

5.- En la Audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el día veintisiete de noviembre de dos mil veinte, se admitieron como pruebas de la actora, las siguientes:

1.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada de escritura número 8133, tomo XXXII, pasada ante la fe del Notario Público número 1, con residencia de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, visibles a fojas de la treinta y cuatro a la cuarenta y uno del sumario; 2.- DOCUMENTALES, consistentes en copias certificadas de cédulas profesionales que obra de la cuarenta y dos a la cuarenta y cuatro del sumario; 3.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del oficio número 10-0097-20 de cinco de marzo de dos mil veinte, que obra a fojas de la cuarenta y cinco a la cincuenta y uno del sumario; 4.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del acta de notificación, que obra de la foja cincuenta y dos y cincuenta y tres del sumario; 5.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada de convenio de autorización 10-TC-013-05, que obra de la foja cincuenta y cuatro a la sesenta seis del sumario; 6.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del oficio 10-1454-05, de fecha ocho de noviembre de dos mil cinco, que obra de la foja sesenta y siete a la setenta del sumario; 7.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del oficio número 10-154-05, de fecha veintitrés de noviembre del dos mil cinco, que obra a foja setenta del sumario; 8.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del oficio número 10-0078-07 de fecha veintinueve de febrero de dos mil siete, que obra de la foja setenta y dos a la setenta y siete del sumario; 9.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del oficio número SDU-148-07, que obra a fojas setenta y ocho y setenta y nueve del sumario; 10.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del oficio número SDU-053-09, de trece de abril de dos mil nueve, que obra a foja ochenta del sumario; 11.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del oficio número SDU-064/12 de fecha veintinueve de mayo del dos mil doce, que obra a foja ochenta y uno del sumario; 12.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del oficio número SDU-028-14, de fecha veintinueve de abril del dos mil catorce, que obra a foja ochenta y dos del sumario; 13.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del oficio número 10-0077-2016, de dos de febrero del dos mil dieciséis, que obra a foja ochenta y tres del sumario; 14.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del oficio número 10-SDU-069-18 de fecha siete de mayo del dos mil dieciocho, que obra a foja ochenta y cuatro del sumario; 15.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada de entrega de escrito, sin fecha veintidós de mayo de dos mil diecisiete, visible a fojas ochenta y cinco y ochenta y seis del sumario; 16.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del escrito de treinta y uno de mayo del dos mil dieciocho, visible a foja ochenta y siete del sumario; 17.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada de escrito de fecha dos de octubre de dos mil dieciocho, que obra a foja ochenta y ocho del sumario; 18.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada de oficio SDU-002-19, de fecha catorce de enero del dos mil diecinueve, que obra a fojas de la ochenta y nueve a la noventa y tres del dos mil dieciocho que obra a fojas de la noventa y cuatro a la noventa y siete del sumario; 20.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada de escrito de veintinueve de enero del dos mil diecinueve, que obra de la foja noventa y ocho a la cien del sumario; 21.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del escrito que obra foja ciento uno del sumario; 22.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del escrito de dieciocho de junio del dos mil diecinueve, que obra a fojas ciento dos a la ciento seis del sumario; 23.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del escrito que obra a foja ciento siete del sumario; 24.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada de escritura pública número 4621, que obra de la foja ciento ocho a la ciento diecisiete del sumario; 25.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada de escritura pública número 4622, que obra de la foja ciento dieciocho a la ciento veintisiete del sumario; 26.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada de la escritura pública 4623, que obra de la foja ciento veintiocho a la ciento treinta y siete del sumario; 27.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada de la escritura pública 4624, que obran de la foja ciento treinta y ocho a la ciento cuarenta y siete del sumario; 28.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada de la escritura pública número 4625, que obra de la foja ciento cuarenta y ocho a la ciento cincuenta y siete del sumario; 29.- DOCUMENTALES, consistentes en copias certificadas de las escrituras públicas números: 4626, 4627, 4628, 4629, que obran de la foja ciento cincuenta y ocho a la ciento noventa y siete del sumario; 30.- DOCUMENTALES, consistentes en copias certificadas de las escrituras públicas números: 14221, 8133, 251, que obra de la foja ciento noventa y ocho del sumario a la doscientos cuarenta y ocho del sumario; 31.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES; 32.- PRESUNCIONAL, LEGAL Y HUMANA.

Como pruebas del [REDACTED] y [REDACTED] de [REDACTED] y [REDACTED] se tienen por admitidas:

1.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada del oficio número 10-0097-20 de fecha cinco de marzo del dos mil veinte, que obra de la foja doscientos ochenta y cinco a la

doscientos noventa y cinco del sumario; 2.- DOCUMENTAL, consistente en copia certificada de la escritura pública número 14333, que obra de la foja doscientos noventa y seis a la trescientos tres del sumario.

Desahogados que fueron todos y cada uno de los medios de convicción admitidos a las partes; mediante auto de fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, se citó el presente asunto para oír resolución definitiva.

CONSIDERANDOS

I.- Competencia: Esta Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora es competente para conocer y resolver el juicio, atento a los artículos 67 Bis de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora; 13 fracción I de la Ley No. 185 de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora; y Decreto 130, mediante el cual se reforma y adiciona la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora (B.O. No. 38, Sección III, de fecha 14 de mayo de 2017) advirtiéndose del Decreto en cita, la creación del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, mismo que contará con una Sala Superior y una Sala Especializada en materia de Anticorrupción y Responsabilidades Administrativas; y conforme al artículo segundo transitorio del Decreto en mención, quedó integrada la Sala Superior por cinco Magistrados Propietarios quienes resolverán en pleno, recayendo estos cargos en los CC. Licenciados Aldo Gerardo Padilla Pestaño, María Carmela Estrella Valencia, José Santiago Encinas Velarde, María del Carmen Arvizu Bórquez y Vicente Pacheco Castañeda; designándose como Presidente al primer ponente, Magistrado Aldo Gerardo Padilla Pestaño y en orden consecutivo los Magistrados María Carmela Estrella Valencia, José Santiago Encinas Velarde, María del Carmen Arvizu Bórquez y Vicente Pacheco Castañeda, como segunda, tercero, cuarta y quinto ponentes.

II.- Oportunidad de la demanda: El plazo de presentación de la demanda resultó oportuna, atendiendo a lo dispuesto por el

artículo 47 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, que a continuación se transcribe:

"ARTÍCULO 47.- La demanda deberá presentarse personalmente o enviarse por correo certificado ante el Pleno correspondiente al domicilio del actor, dentro de los quince días siguientes al en que se haya notificado el acto impugnado, o se haya tenido conocimiento del mismo o de su ejecución. Se exceptúan de dicho término los siguientes casos:..."

Del contenido del dispositivo jurídico transcrito se advierte, que el derecho para solicitar la nulidad del acto impugnado es de quince días, en el presente asunto el actor fue notificado el diecisiete de marzo del dos mil veinte, y ante el cierre de actividades de esta Sala Superior derivado por la pandemia COVID 19, presentó su demanda el día tres de agosto de dos mil veinte, en contrariándose en tiempo y forma la impugnación que nos ocupa.

III.- Vía: Esta Sala Superior, se encuentra en posibilidad para entrar al estado de la acción intentada en el juicio que nos ocupa, toda vez que en el presente juicio, el acto reclamado consistente en la nulidad de la resolución contenida en el oficio número 10-0097-20 del cinco de marzo del dos mil veinte, suscrita por el secretario de Gobierno del Estado de Sonora.

IV.- Personalidad: en el caso la [redacted] en su carácter de apoderada de la persona moral denominada [redacted] credito su personalidad mediante copia certificada de la escritura pública número 8,133 de diez de agosto de dos mil quince, otorgada ante la fe del Notario Público número 1 de la Subregión Centro Conurbana, con adscripción en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; el Director General Jurídico de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano dio contestación a la demanda en nombre y representación de la [redacted] con las atribuciones establecidas en los artículos 2, inciso K), 9 y 18 fracciones I y II del Reglamento Interior de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

condominal [redacted] ubicado en el Municipio de [redacted] que mediante oficio No. 10-0078-07 del 21 de febrero del 2007, la entonces denominada [redacted] Urbana y Ecología aprobó la modificación del Convenio Autorización 10-TC-013-05 del 11 de agosto del 2005, en el sentido de que se autorizó, en la Parizana 7 del [redacted] Desarrollo Urbano que La [redacted] Infraestructura y Desarrollo Urbano expidió el Tercer Convenio Modificador datado el 22 de junio del 2009, en el cual se hizo constar la autorización de la cesión que hizo [redacted] Inmobiliaria [redacted] respecto de los derechos y obligaciones previstos en el Convenio Autorización 10-TC-013-05 en los oficios Nos. 10-1454-05, 10-1504-05 y 10-0078-07 de fechas 8 de noviembre del 2005, 23 de noviembre del 2005 y 21 de febrero del 2007, respectivamente; que mediante oficios Nos. SDU-148-07 del 10 de octubre del 2007, SDU-053-09 del 13 de abril del 2009, SDU-067-12 del 29 de mayo del 2012, SDU-028-14 del 21 de abril del 2014, 10-0077-2016 del 2 de febrero del 2016 y 10-SDU-069-18 del 7 de mayo del 2018, emitidos por la [redacted] Infraestructura y Desarrollo Urbano se expedieron diversas prórrogas a [redacted] se expedieron diversas prórrogas a [redacted] según la época de su otorgamiento, para la ejecución de las obras de urbanización del desarrollo turístico condominal [redacted] que mediante escrito ingresado el 25 de mayo del 2017, [redacted] compareció ante la [redacted] Urbana a dar cuenta de la renovación de la garantía relativa al cumplimiento del Convenio Autorización 10-TC-013-05 y, al efecto, exhibió la póliza de fianza No. 596677; que mediante escrito ingresado el 1º. de junio del 2018, [redacted] compareció ante [redacted] exhibir la póliza de fianza No. 596677 vigente por el periodo comprendido del 12 de mayo del 2018 al 11 de mayo del 2019; que mediante escrito ingresado el 18 de junio del 2018, [redacted] compareció ante [redacted] exhibir el presupuesto correspondiente a las

obras faltantes de urbanización; que mediante escrito ingresado el 3 de octubre del 2018, [redacted] compareció ante [redacted] a solicitar la aplicación de la vigencia del Convenio Autorización 10-TC-013-05 por un periodo de veinticuatro meses, para la ejecución de las obras de urbanización del desarrollo turístico condominal [redacted] que mediante oficio No. SDU-002-19 del 14 de enero del 2019, [redacted] hizo saber que de acuerdo a lo que señala la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, conocida como 283, no tiene facultades legales para autorizar desarrollos o fraccionamientos industriales, turísticos y campestres, ni para otorgar o conceder prórrogas para terminar obras de urbanización o cualquier otra autorización; que mediante escrito ingresado el 28 de enero del 2019, [redacted] compareció ante [redacted] formular objeciones respecto del contenido del oficio No. SDU-002-19 del 14 de enero del 2019, amén de que promovió la terminación total y definitiva del Convenio-Autorización 10-TC-013-05 y la cancelación de la póliza de fianza No. 596677 expedida el 11 de mayo del 2018; que mediante escrito ingresado el 24 de junio del 2019, [redacted] compareció ante [redacted] a reiterar la petición formulada en el diverso escrito ingresado el día 28 de enero del mismo año, en el sentido de que se decrete la terminación total y definitiva del Convenio-Autorización 10-TC-013-05 y se autorice la cancelación de la póliza de fianza No. 596677 expedida el 11 de mayo del 2018; que mediante escrito ingresado el 10 de septiembre del 2019, [redacted] compareció ante la [redacted] exhibir la póliza de fianza No. 596677 vigente por el periodo comprendido del 01 de septiembre al 31 de diciembre del 2019; que mediante escrito ingresado el 3 de diciembre del 2019, [redacted] compareció ante [redacted] exhibir documentación complementaria ratificando la petición consistente en

que se decreta la terminación definitiva del Convenio-Autorización 10-TC-013-05 y se [redacted] relación de la póliza de fianza No. 596677; que [redacted] mediante resolución contenida en el oficio No. 10-0097-20 del 5 de marzo del 2020, notificada el día 17 del mismo mes y año, determinó que de acuerdo a lo que señala la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, conocida como 283, no tiene facultades legales para autorizar desarrollos o fraccionamientos Industriales, Turísticos y Campestres, así como tampoco para decidir sobre el destino que aquellos tengan o realizar cualquier tipo de actos respecto a los mismos; y que el seguimiento de las obras de urbanización del desarrollo o fraccionamiento [redacted] ubicado en el municipio de [redacted] deberá ser por parte del Ayuntamiento de Puerto Peñasco, así como también es el competente para decretar la terminación anticipada o no del Convenio Autorización 10-TC-013-05 de fecha 11 de agosto del 2005.

Al respecto la [redacted] del Gobierno del Estado de Sonora contestó que ES CIERTO EL ACTO QUE SE ME RECLAMA como Autoridad a la [redacted] exclusivamente en lo que respecta a la emisión del oficio número 10-0097-20 fechado a los cinco días del mes de marzo de dos mil veinte, y sostiene la CONSTITUCIONALIDAD del mismo.

Confesionales expresas y espontáneas a las cuales se les concede pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 82 fracción I de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora.

De dichas confesionales expresas y espontáneas se desprende la existencia del acto reclamado, consistente en la resolución emitida por [redacted] Desarrollo Urbano en oficio No. 10-0097-20 de cinco de marzo del año dos mil veinte, notificada al acto el día siete del mismo mes y año, en la cual se determinó que de acuerdo a lo que señala la Ley de

conocida como 283, no tiene facultades legales para autorizar [redacted] así como tampoco para decidir sobre el destino que aquellos tengan o realizar cualquier tipo de actos respecto a los mismos; y que el seguimiento de las obras de urbanización del desarrollo o fraccionamiento [redacted] ubicado en el municipio de [redacted] deberá ser por parte del [redacted] así como también es el competente para decretar la terminación anticipada o no del Convenio Autorización 10-TC-013-05 de fecha 11 de agosto del 2005.

Luego entonces el [redacted] del presente juicio es determinar si es [redacted]

el competente para conocer sobre las modificaciones al convenio de origen número 10-TC-013-05 de once de agosto de dos mil cinco, mediante el cual se otorgó la persona moral [redacted] hoy [redacted] con fundamento en los artículos 8°, fracción III, 158, 183, 184, 185, fracción II, 186, 188 y 190 de la Ley de [redacted] aprobada para la ejecución de las obras de urbanización de desarrollo turístico condominal [redacted] realizarse [redacted] se identifican como "Polígono II-B" y "Polígono IIA-2", ubicados en el Municipio de [redacted]

El accionante señala como tercer agravio: Que las decisiones vertidas en la resolución contenida en el oficio No. 10-0097-20 carecen de sustento, toda vez que en la resolución que se impugna no se invocaron simplemente porque no existen-, las disposiciones legales que supuestamente confieren atribuciones a la instancia municipal en lo atinente a la terminación anticipada del Convenio Autorización 10-TC-013-05 y al seguimiento de las obras de urbanización de un desarrollo turístico condominal, en la especie, el conjunto [redacted] señala que las disposiciones urbanísticas que en materia de desarrollos turísticos han regido en el Estado de Sonora, desde la fecha de celebración del Convenio Autorización 10-TC-013-05, el 11 de agosto del 2005. La Ley de Desarrollo Urbano

para el Estado de Sonora, vigente durante el periodo comprendido del 19 de febrero de 1985 al 27 de noviembre del 2006, posteriormente, durante el lapso que transcurrió del 28 de noviembre del 2006 al 11 de junio del 2018, estuvo vigente la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 254), en la cual no se contempló la figura de desarrollos turísticos, quedando a cargo de los Ayuntamientos, en el marco de las atribuciones relativas a la expedición de autorizaciones, las previstas en el artículo 9º., fracciones X, XI, XII y XIII; que en la actualidad, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283), que entró en vigor el 12 de junio del 2018, no contempla la figura de desarrollo turístico ni el Convenio Autorización, y encomienda a los Municipios, que la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 254) que estuvo vigente del 28 de noviembre del 2006 al 11 de junio del 2018, ya no se contempla la figura de desarrollos turísticos y, al respecto, en la resolución que por esta vía se impugna, contenida en el oficio No. 10-0097-20 del 5 de marzo del 2020, se estableció lo siguiente: "Con fecha 28 de noviembre del 2006, entra en vigor en Sonora, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, autorizada por el congreso del Estado de Sonora, mediante decreto número 254 publicado en el Boletín Oficial No. 26, Sección IV de fecha 28 de septiembre del 2006, Ley en la cual las facultades con las que contaba el Gobierno del Estado para autorizar Desarrollos Industriales, Turísticos y campestres ya no eran su facultad. En la resolución que se combate, clara y explícitamente se dice que "... las facultades con que contaba el Gobierno del Estado para autorizar Desarrollos Industriales, Turísticos y Campestres ya no eran su facultad..." sin embargo, la autoridad estatal continuó conociendo, atendiendo y resolviendo diversas cuestiones relacionadas con el condominio turístico [REDACTED], como lo demuestran los actos que a continuación se indican, expedidos con posterioridad al 28 de noviembre del 2006: a) Oficio No. 10-0078-07 del 21 de febrero del 2007, por virtud del cual la entonces denominada [REDACTED] [REDACTED] robó la modificación del Convenio Autorización 10-TC-013-05 del 11 de agosto del 2005. b) Tercer

Convenio Modificatorio datado el 22 de junio del 2009, relativo al Convenio Autorización 10-TC-013-05. c) Oficios Nos. SDU-148-07 del 10 de octubre del 2007, SDU-053-09 del 13 de abril del 2009, SDU-064-12 del 29 de mayo del 2012, SDU-028-14 del 21 de abril del 2014, 10-0077-2016 del 2 de febrero del 2016 y 10-SDU-069-18 del 7 de mayo del 2018, por virtud de los cuales se otorgaron diversas [REDACTED] prorrogas para la ejecución de las obras de urbanización del desarrollo turístico condominial [REDACTED]. Que con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 254) continuó resolviendo los asuntos concernientes al desarrollo turístico [REDACTED]. Que en el caso concreto, la aplicación retroactiva de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283) es a todas luces improcedente, por las razones que a continuación se exponen: A) La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283) no contempla la figura de Desarrollos Turísticos bajo el régimen de condominio. B) El régimen aplicable a los Desarrollos Turísticos Condominiales, previsto en los artículos 184, 185, fracción II, 186 párrafo tercero, 188 y 190 de la abrogada Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora (Número 101), no es equiparable al marco que regula los Desarrollos Inmobiliarios en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283), toda vez que en este último Ordenamiento se prevé un nivel mayor de requisitos. C) La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283) no confiere al Municipio, de manera explícita, atribuciones en materia de desarrollos turísticos condominales, como se colige del artículo 7º., cuyas fracciones XXIV y XXV son las únicas que versan sobre la expedición de autorizaciones, licencias o permisos. D) La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora (Número 283) no prevé la figura de Convenio Autorización bajo la cual quedo autorizado, en su momento, la urbanización del Desarrollo Turístico Condominial [REDACTED].

Se analizar la procedencia del agravio anteriormente reseñado, consiste en la inretroactividad de la Ley en los siguientes términos:

El día once de agosto del dos mil cinco, [redacted] emitió el Convenio de Autorización número 10-TC-013-03 por virtud del cual se otorgó a la persona moral [redacted] ahora [redacted] con fundamento en los artículos 8, fracción III, 158, 183, 184, 185, fracción II, 186, 188, [redacted] de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, la aprobación para la ejecución de las obras de urbanización del desarrollo turístico condominal [redacted] realizarse en los inmuebles que se identifican como Polígono II-B y Polígono IIA-2, ubicadas en [redacted]

Lo anterior lo acredita el actor mediante documenta pública, consistente en copia certificada del Convenio de Autorización 10-TC-013-05, visible a fojas de la cincuenta y cuatro a la sesenta y seis del sumario, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 82 fracción I de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora.

En dicho convenio se encuentra establecido capítulo denominado DECLARACIONES punto I y 1.4, establece:

- I.- De "LA SECRETARÍA" por conducto de su titular:
 - 1.4.- Que cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1,4,5, 6, fracción XVIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, 8 fracción III, 184, 185 fracción II, 186, 188, 190 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora."
- Y en el punto número III denominado "De ambas partes", señala:
- III.1. Las partes declaran que habiendo factibilidad técnica para efectuar el Desarrollo Turístico bajo el Régimen de Condominio en los predios de referencia, con fundamento en los artículos 158, 183, 184, 185, fracción II, 186, 188, 190 y Séptimo Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora y no existiendo impedimento legal para ello, acuerdan en celebrar el presente convenio regístrandose conforme al contenido de las siguientes..."

Los artículos referenciados en dicho convenio establecen:

ARTÍCULO 1º.- La Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano como dependencia del Poder Ejecutivo Estatal, tiene a su cargo el despacho de los asuntos que expresamente le confiere la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora y otras leyes, así como los reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y órdenes del Gobernador del Estado.

ARTÍCULO 2.- Al frente de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano en lo sucesivo, la Secretaría, está el Secretario, quien para la atención, estudio, planeación y resolución de los asuntos de su competencia, la Secretaría contará con las siguientes unidades administrativas: a) Oficina del Titular de la Secretaría b) Subsecretaría de Obras Públicas c) Subsecretaría de Desarrollo Urbano d) Dirección General de Costos, Licitaciones Y Contratos e) Dirección General de Ejecución de Obras f) Dirección General de Proyectos e Ingeniería g) Dirección General de Planeación Urbana y Ordenamiento Territorial h) Coordinación General de Proyectos Especiales i) Dirección General de Transporte j) Dirección General de Administración y Finanzas k) Dirección General de Programación y Evaluación l) Dirección Jurídica Se anexa Organigrama Estructural.

ARTÍCULO 3º.- La Secretaría, por conducto de sus unidades administrativas, planeará sus actividades y conducirá las mismas en forma programada, con base en las políticas, prioridades y restricciones que para el logro de los objetivos y metas del Plan Estatal de Desarrollo, y de los programas a su cargo, establezca el Gobernador del Estado y el Secretario.

ARTÍCULO 4º.- El trámite y resolución de los asuntos de la competencia de la Secretaría, corresponde al Secretario, así como la representación de la misma. Las unidades administrativas ejercerán las facultades que le asigne el presente Reglamento y las que les delegue el Titular de la Secretaría, sin perjuicio de que el mismo Secretario 2 pueda asumir el ejercicio de tales facultades, en forma directa, cuando lo juzgue conveniente.

ARTÍCULO 5º.- Al Secretario, le corresponden las siguientes atribuciones: I.- Fijar, dirigir, controlar, ejecutar y evaluar eficientemente la política de la Secretaría, de conformidad con las prioridades, objetivos y metas que determine el Gobernador del Estado; II.- Elaborar e integrar, de conformidad con las disposiciones y lineamientos vigentes, los programas que, derivados del Plan Estatal de Desarrollo, queden a cargo de la Secretaría; III.- Participar, en el marco del Sistema Estatal de Planeación Democrática, en la elaboración de los estudios de carácter global, sectorial, especial y regional, cuando correspondan al sector coordinado por la Secretaría o en los que se requiera la participación de ésta; IV.- Someter a aprobación del Gobernador del Estado, previo dictamen de la Secretaría de Hacienda, el Programa Sectorial de la Dependencia, y aprobar los programas institucionales de las entidades agrupadas en el sector que le corresponde coordinar; V.- Aprobar los anteproyectos de los programas anuales y de presupuestos de egresos por programas de la Secretaría y entregarlos a la Secretaría de Hacienda, para su trámite posterior; VI.- Aprobar las bases particulares para el desarrollo de los subsistemas y procedimientos de programación, presupuestación, información, control y evaluación aplicables a la Secretaría; VII.- Autorizar, específicamente, a las unidades administrativas de la Secretaría, el ejercicio del presupuesto de egresos de la dependencia, conforme a las disposiciones aplicables a las autorizaciones globales y al calendario emitido por la Secretaría de Hacienda; VIII.- Ejecutar directamente o a través de terceros, la obra pública y servicios relacionados con la misma, así como las adquisiciones, arrendamientos y servicios relacionados con bienes muebles a cargo de la Secretaría, sin perjuicio de su ejercicio directo cuando se estime conveniente, en los términos de las disposiciones legales aplicables; IX.- Suscribir los dictámenes de adjudicación de los contratos de obra pública, adquisiciones, arrendamientos y servicios de cualquier naturaleza que celebre la Secretaría, así como los contratos correspondientes; X.- Autorizar la celebración de contratos de obra pública y servicios relacionados con la misma, así como de adquisiciones, arrendamientos y servicios que celebre la Secretaría, y sus modificaciones en su caso; XI.- Rescindir administrativamente o suspender temporalmente, en el ámbito de su competencia, los contratos que celebre la Secretaría, por razones de interés general o por contravención de los términos de los contratos o de las disposiciones legales aplicables; XII.- Planear, organizar, dirigir y coordinar las acciones tendientes a lograr la modernización integral del servicio público de transporte en el Estado, de conformidad con las atribuciones conferidas por la ley en la materia; XIII.- Dirigir las actividades enfocadas a establecer políticas de desarrollo para las entidades del sector que le corresponde coordinar a la Secretaría; XIV.- Coordinar la programación y presupuestación de conformidad con las asignaciones sectoriales de gasto y financiamiento previamente establecidas y autorizadas; XV.- Realizar las acciones necesarias para que los sistemas y procedimientos relativos a la planeación, programación, presupuestación, contratación, gasto, ejecución, evaluación, conservación, mantenimiento y control de las obras públicas que realice la Secretaría, resulten eficaces y eficientes; XVI.- Conocer la operación y evaluar los resultados de las entidades agrupadas en su sector; y promover la generación de fondos propios de las mismas; XVII.- Someter al acuerdo del Titular del Poder Ejecutivo del Estado, los asuntos encomendados a la Secretaría y al sector que le corresponde coordinar; XVIII.- Proponer al Titular del Poder Ejecutivo, los anteproyectos de iniciativas de leyes, así como los proyectos de reglamentos, decretos, acuerdos y circulares sobre los asuntos de la competencia de la Secretaría y de las entidades que le corresponde coordinar a la misma; XIX.- Desempeñar las comisiones y funciones que el Gobernador del Estado le confiera, manteniéndolo informado sobre su desarrollo; XX.- Definir, en el marco de las acciones de modernización administrativa y mejora regulatoria, las medidas técnicas y administrativas que estime convenientes para la óptima organización y funcionamiento de la Secretaría; XXI.- Proponer al Gobernador del Estado, previo dictamen de la Secretaría de la Contraloría General, las modificaciones a la estructura orgánica básica de la Secretaría que deban reflejarse en el Reglamento Interior para su posterior publicación en el boletín oficial del Gobierno del Estado; 4 XXII.- Expedir, previa autorización del Titular del Poder Ejecutivo, por conducto de la Secretaría de la Contraloría General, el manual de organización, los manuales de procedimientos, los manuales de

al público de la Secretaría, así como sus modificaciones; XXIII.- Aprobar la organización y funcionamiento de la Secretaría y autorizar las modificaciones internas de las distintas unidades administrativas que la conforman; XXIV.- Programar, dirigir, controlar y supervisar el funcionamiento de las unidades administrativas de la Secretaría, así como conferir a éstas las atribuciones establecidas en este Reglamento u otro ordenamiento jurídico; XXV.- Proponer al Gobernador del Estado, la creación o supresión de plazas de la Secretaría, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la materia; XXVI.- Establecer los mecanismos de coordinación que propicien la interrelación de las actividades de las entidades paraestatales agrupadas en el sector que le corresponde coordinar a la Secretaría; XXVII.- Dictar acuerdos de delegación de facultades, las cuales deberán publicarse en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado; XXVIII.- Promover la integración y desarrollo de programas de difusión y de comunicación social para dar a conocer a la opinión pública los objetivos y programas del sector y el avance de los proyectos, que ejecuta la Secretaría en materia de infraestructura productiva, obra pública, desarrollo urbano, comunicaciones y transportes, ecología y medio ambiente; XXIX.- Establecer los lineamientos, normas y políticas conforme a las cuales la Secretaría proporcionará los informes, los datos y la cooperación técnica que le sean requeridas por otras dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal; XXX.- Proporcionar a la Secretaría de Hacienda, los datos de las actividades realizadas por la Secretaría y por las entidades agrupadas en su sector, para la elaboración del informe a que se refiere el artículo 46 de la Constitución Política Local; XXXI.- Reformar, modificar, revocar, nulificar o revisar, cuando lo juzgue necesario, las resoluciones dictadas por los órganos desconcentrados de la Secretaría; XXXII.- Determinar, de conformidad con las disposiciones relativas, las bases específicas para la integración y operación del subsistema de información sectorial; XXXIII.- Intervenir en la elaboración de los convenios, acuerdos y anexos de ejecución que, en materia de su competencia, celebre el Gobernador del Estado; XXXIV.- Autorizar con su firma los convenios que la Secretaría celebre con otras dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal, así como suscribir los documentos, de carácter administrativo, civil o mercantil, relativos al ejercicio de sus atribuciones y los demás inherentes al ejercicio de su cargo; XXXV.- Intervenir en los juicios que se ventilen ante cualquier tribunal, en los que la Secretaría tenga interés legal, así como allanarse y transigir en los mismos, interponer los recursos que sean necesarios en toda clase de procedimientos judiciales y administrativos, así como rendir los informes previos y justificados que sean requeridos por las autoridades judiciales federales; XXXVI.- Ejercer las funciones que, en materia de uso, aprovechamiento transitorio y concesiones de la zona federal, marítima terrestre, playas marítimas y terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito natural de aguas marítimas en el Estado, confiera la Federación al Estado, de conformidad con los convenios y anexos correspondientes que al efecto celebren, con apego a las disposiciones legales aplicables; XXXVII.- Implementar las acciones necesarias para el cumplimiento del Sistema Integral de Archivos de acuerdo a la normatividad en la Materia; XXXVIII.- Recibir en acuerdo a los funcionarios y empleados de la Secretaría y conceder audiencias a los particulares, de conformidad con las políticas establecidas al respecto; XXXIX.- Coordinar la implementación de mecanismos que contribuyan a garantizar el acceso de los ciudadanos a la información de carácter público de la dependencia, en el marco de la Ley de Acceso a la Información Pública del Estado de Sonora; XL.- Resolver las dudas que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de este Reglamento, así como los casos no previstos en el mismo; y XLI.- Las demás que las disposiciones legales le confieran expresamente, así como aquellas otras que le confiera el Gobernador del Estado. El Titular de la Secretaría podrá delegar, sin perjuicio de su ejercicio en forma directa, las atribuciones contenidas en las fracciones II, III, VI, VII, XIX, XXX, XXXII, XXXIII, XXXV y XXXIX de este artículo, expidiendo los acuerdos relativos que deberán publicarse en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO 80.- La Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología, es la dependencia del Ejecutivo del Estado que tiene a su cargo poner en práctica las medidas que éste ordene en relación con el desarrollo urbano, la vivienda y la ecología y sus atribuciones serán las siguientes: I.- Formular, en los términos que fija esta ley, el programa Estatal Sectorial de Desarrollo Urbano y someterlo a la aprobación del Gobernador del Estado. II.- Formular, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar, en forma conjunta con los Ayuntamientos respectivos, los Programas Parciales de Crecimiento derivados de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de los centros de población ubicados en el territorio del Estado. III.- Autorizar, en los términos de esta ley y demás disposiciones aplicables, la creación de desarrollos industriales, turísticos o campestres en el territorio del Estado.

ARTÍCULO 158.- Serán aplicables a los condominios residenciales y comerciales a que se refiere el artículo anterior, en lo conducente, las disposiciones que para los fraccionamientos establece esta ley, incluyendo las áreas de donación, las que serán determinadas por el Ayuntamiento respectivo, de acuerdo a la superficie de construcción que se pretenda realizar.

ARTÍCULO 183.- Serán considerados como Desarrollos todos aquellos complejos para cuya realización se requiera autorización, dictamen, opinión o cualquier otro acto administrativo semejante, de parte de autoridades federales y que se vayan a ubicar dentro o fuera de un centro de población.

ARTÍCULO 184.- Las autorizaciones para Desarrollos Industriales, Turísticos o Campestres, se otorgarán por el Gobierno del Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, su reglamento, los programas de desarrollo urbano y declaratorias en vigor, una vez que las autoridades competentes hayan autorizado, dictaminado u opinado conforme al artículo anterior.

ARTÍCULO 185.- Para los efectos de esta ley se entenderá por: II.- Desarrollos Turísticos: La conjugación de elementos tales como suelo, infraestructura, servicios e instalaciones que tienen como finalidad la explotación de zonas que por sus características constituyan un atractivo turístico real o potencial evidente.

ARTÍCULO 186.- Los Desarrollos Industriales, Turísticos y Campestres, a que se refiere el artículo anterior, deberán contemplar áreas de donación equivalentes al 10% de la superficie total vendible. En caso de que no sea posible donar la superficie de terreno respectiva, ésta podrá ser permutada por pagos en efectivo a un fideicomiso que para la adquisición de reservas territoriales establecerá el Gobierno del Estado o, tomando en consideración los dictámenes técnicos correspondientes, podrá permutarse la donación por obras de beneficio para la comunidad. Los desarrollos turísticos que se establezcan bajo régimen de condominio, no estarán sujetos al otorgamiento de áreas de donación.

ARTÍCULO 188.- Los Desarrollos Turísticos únicamente se permitirán en las zonas declaradas de interés turístico y deberán atender a lo establecido por esta ley y su reglamento, así como por las demás disposiciones aplicables. En todo caso, deberán de acatarse las disposiciones que en materia de tránsito establezcan los ayuntamientos, con arreglo a las leyes en vigor.

ARTÍCULO 190.- Para los efectos del aprovechamiento del suelo en los Desarrollos a que se refiere el presente Capítulo, la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología estará a lo que establezca en lo conducente las secciones III y IX del Capítulo III del Título Tercero de esta ley

Es incuestionable que el Convenio de Autorización número 10-TC-013-05 de fecha once de agosto del dos mil cinco, se celebró con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano conocida como Ley 101; publicada en el Boletín Oficial número 14, Sección I, de fecha dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, mediante la cual en su artículo 8, facultaba a la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología poner en práctica las medidas que ordene el Ejecutivo del Estado en relación con el desarrollo urbano, la vivienda y la ecología, siendo sus atribuciones, el autorizar en los términos de esa Ley la creación de desarrollo industriales o campestres en el territorio del Estado, y en Título Quinto de Desarrollos Industriales, Turísticos y Campestres, Capítulo Único en su artículo 184, 185 fracción II, 186 párrafo tercero, 188 y 190 y a lo que establece el artículo Séptimo Transitorio, se definía el proceso de autorización por parte del Gobierno del Estado.

Ahora bien la resolución que hoy se combate señala en la parte que interesa:

...a) Esta Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano a la fecha y de acuerdo lo que señala la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, conocida como 283, no tiene facultades legales para autorizar desarrollos o fraccionamientos industriales, turísticos y campestres, así como tampoco para decidir sobre el destino que aquellos tengan o realizar cualquier tipo de actos respecto a los mismos.

b) El seguimiento de las obras de urbanización del desarrollo o fraccionamiento [redacted], ubicado en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, deberá ser por parte del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, quien es de acuerdo a las facultades que le confiere la Ley del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, quien deberá establecer el

procedimiento de autorización de este desarrollo o fraccionamiento, así como también es el competente para decretar la terminación anticipada o no del Convenio de Autorización 10-T-013-5 de fecha 11 de agosto del 2005.

De la cita resolución combatida se advierte que la Autoridad responsable señala que a la fecha y de acuerdo lo que señala la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, conocida como 283, no tiene facultades legales para autorizar desarrollos o fraccionamientos industriales, turísticos y campestres, así como tampoco para decidir sobre el destino que aquellos tengan o realizar cualquier tipo de actos respecto a los mismos y que el seguimiento de las obras de urbanización del desarrollo o fraccionamiento ~~Cerro de la Cruz~~ ubicado en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, deberá ser por parte del H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco, quien es de acuerdo a las facultades que le confiere la Ley del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, quien deberá establecer el procedimiento de autorización de este desarrollo o fraccionamiento, así como también es el competente para decretar la terminación anticipada o no del Convenio de Autorización 10-T-013-5 de fecha 11 de agosto del 2005.

El fundamento que señala la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano para señalar que no tiene facultades para conocer sobre la solicitud planteada por el accionante lo suscita en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, conocida como 283, la cual entro en vigor el doce de junio de dos mil dieciocho, la cual abrogo la Ley 254, que había entrado en vigor el veintiocho de septiembre del dos mil seis.

A la luz del artículo 14 constitucional el cual establece:

"Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

La constitución establece que a ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna; en el presente asunto, la resolución combatida de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, resulta violatoria a dicho precepto constitucional, en virtud que el Convenio de Autorización número 10-TC-013-05 de fecha once de agosto de dos mil cinco, fue otorgado por la Secretaría de

Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado de Sonora, bajo la tutela de la Ley de Desarrollo Urbano, conocida como Ley 101, publicada el dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, en el Boletín Oficial número 14, Sección I, y en la resolución impugnada la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano señala que no tiene facultades para conocer sobre la solicitud planteada por el accionante en virtud que en virtud que el Convenio de Autorización número 10-TC-013-05 de fecha once de agosto de dos mil cinco, fue otorgado por la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado de Sonora, bajo la tutela de la Ley de Desarrollo Urbano, conocida como Ley 101, publicada el dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, en el Boletín Oficial número 14, Sección I, y en la resolución impugnada la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano que dicha Ley le transfiere a los Municipios la facultad de autorización de Desarrollos Inmobiliarios.

Luego entonces el Convenio de Autorización número 10-TC-013-05 de fecha once de agosto de dos mil cinco, y todos sus efectos se deberán regir por la ley vigente al momento de su celebración, siendo a Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, conocida como la Ley 101, publicada el dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, en el Boletín Oficial número 14, Sección I, en virtud de que las relaciones contractuales se rigen por las normas que provienen tanto de las cláusulas convenidas expresamente por las partes, como de la ley vigente en el momento en que se perfecciona el contrato, puesto que al llevarse a cabo ese perfeccionamiento se entiende que las partes han tomado el contenido de la ley vigente, que es la que indica el tipo de relación jurídica que se crea, la que suple la voluntad de los contratantes en los puntos que no hubieran sido materia expresa de la convención y que, sin embargo, son necesarios para el cumplimiento y ejecución del contrato, y la que pone límites a la libertad contractual, es indudable que con ello se pone de manifiesto la existencia de un principio de no retroactividad de las leyes en materia contractual, pues los contratos se rigen por la ley en vigor al momento de celebrarse.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia que a la letra señala:

CONTRATOS. SUS EFECTOS SE RIGEN POR LA LEY VIGENTE AL MOMENTO DE SU CELEBRACIÓN. En virtud de que las relaciones contractuales se rigen por las normas que provienen tanto de las cláusulas convenidas expresamente por las partes, como de la ley vigente en el momento en que se perfecciona el contrato, puesto que al llevarse a cabo ese perfeccionamiento se entiende que las partes han tomado el contenido de la ley vigente, que es la que indica el tipo de relación jurídica que se crea, la que suple la voluntad de los contratantes en los puntos que no hubieran sido materia expresa de la convención y que, sin embargo, son necesarios para el cumplimiento y ejecución del contrato, y la que pone límites a la libertad contractual, es indudable que con ello se pone de manifiesto la existencia de un principio de no retroactividad de las leyes en materia contractual, pues los contratos se rigen por la ley en vigor al momento de celebrarse. En congruencia con lo anterior, si en un contrato celebrado con anterioridad a la expedición de una ley se crea una situación jurídica concreta, lógico es concluir que sus efectos deben regirse por la ley anterior, por lo que la aplicación de la nueva resultaría notoriamente retroactiva y, la privación de derechos a que da lugar violatoria de la garantía que otorga el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su párrafo primero.

De conformidad con el artículo 88 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, se declara la nulidad de la resolución contenida en el oficio número 10-0097-20 de fecha cinco de marzo del dos mil veinte, signada por el Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Sonora, para efectos que emita una nueva, en donde deberá resolver sobre la petición del hoy accionante consistente en la solicitud de la terminación total y definitiva del Convenio de Autorización número 10-TC-013-05 de fecha once de agosto de dos mil cinco, y todos sus efectos conforme a Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, conocida como la Ley 101, publicada publicada el dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, en el Boletín Oficial número 14, Sección I.

Al haber procedido la nulidad del acto reclamado, resulta innecesario entrar al estudio de los demás agravios expresados por la accionante.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se resuelve:

RESOLUTIVOS:

PRIMERO: Este Tribunal actuando en funciones de Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, es competente para conocer y resolver la demanda planteada por conducto de su apoderada legal la [REDACTED] con fundamento en el artículo 13 fracción I de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora, por las razones expuestas en el último Considerando.

SEGUNDO.- Ha procedido el juicio de nulidad promovido por [REDACTED] por conducto de su apoderada legal la [REDACTED] en contra de la resolución de cinco de marzo de dos mil veinte, emitida por [REDACTED] DESARROLLO URBANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA, en el oficio número 10-0097-20 de fecha cinco de marzo de dos mil veinte.

TERCERO: Se declara la nulidad de la resolución contenida en el oficio número 10-0097-20 de fecha cinco de marzo del dos mil veinte, signada por el Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Sonora, para efectos que emita una nueva, en donde deberá resolver sobre la petición del hoy accionante consistente en la solicitud de la terminación total y definitiva del Convenio de Autorización número 10-TC-013-05 de fecha once de agosto de dos mil cinco, y todos sus efectos conforme a Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, conocida como la Ley 101, publicada publicada el dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, en el Boletín Oficial número 14, Sección I, lo anterior por las Consideraciones de hecho y de derecho establecidas en el último Considerando.

CUARTO: NOTIFIQUESE PERSONALMENTE. En su oportunidad, archívese el expediente como asunto total y definitivamente concluido.

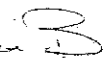
ASÍ lo resolvió la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa, por unanimidad de los Magistrados Aldo Gerardo Padilla Restrepo, María Carmela Estrella Valencia, José Santiago Encinas Velarde, María del Carmen Arvizu Bórquez y, Vicente Pacheco Castañeda siendo ponente el último en orden de los nombrados, quienes firman con la Secretaria General, Licenciada María Elena Sánchez Rosas que autoriza y da fe.- DOY FE

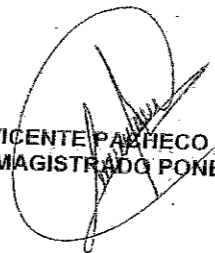
[Redacted signature area]


LIC. ALDO GERARDO PADILLA RESTREPO
MAGISTRADO PRESIDENTE.


LIC. MARÍA CARMELA ESTRELLA VALENCIA.
MAGISTRADA.


LIC. JOSÉ SANTIAGO ENCINAS VELARDE.
MAGISTRADO.


LIC. MARÍA DEL CARMEN ARVIZU BÓRQUEZ.
MAGISTRADA.


LIC. VICENTE PACHECO CASTAÑEDA.
MAGISTRADO PONENTE.


LIC. MARÍA ELENA SÁNCHEZ ROSAS.
SECRETARIA GENERAL.

En diez de junio de dos mil veintiuno, se publicó en lista de acuerdos la resolución que antecede.- CONSTE