



*****]

VS.

**DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN
URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE
MEXICALI**

EXPEDIENTE 885/2019

PRINCIPAL

Mexicali, Baja California, a treinta de septiembre de dos mil veinte.

SENTENCIA DEFINITIVA que decreta el sobreseimiento en el juicio por haberse promovido en contra de un acto no definitivo, en el que se le informa a la actora los requisitos y documentos necesarios para continuar el trámite solicitado, por lo que no se afecta el interés jurídico de la demandante.

GLOSARIO: A fin de simplificar la terminología empleada en la presente resolución, se utilizarán los términos que enseguida se relacionan para referir a las leyes, instituciones o conceptos siguientes:

Término empleado:	Ley, institución o concepto referido:
Ley del Tribunal	Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California.
Constitución General	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Código procesal civil	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.
Tribunal	Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California.
Director	Director de Administración Urbana del Ayuntamiento de Mexicali.
Reglamento General	Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali.
Reglamento de Acciones	Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales de Municipio de Mexicali.

RESULTANDO

I. Demanda de nulidad.- El veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, la parte actora presentó demanda, señalando como acto impugnado el oficio *****2 signado por el *Director* el veintitrés de octubre de dos mil diecinueve en el que se le informó que tiene que sujetarse a un procedimiento de incorporación urbana a fin de resolver la acción de urbanización solicitada (visible de fojas 7 a 17 de autos).

II. Trámite de la demanda.- Mediante acuerdo dictado el veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve se admitió la demanda (visible a foja 29 de autos), ordenándose el emplazamiento del *Director*; posteriormente, la audiencia de pruebas y alegatos se celebró el dieciocho de febrero de dos mil veinte, conforme a lo dispuesto por el artículo 80 de la *Ley del Tribunal*, por lo que se está en condiciones de resolver la controversia planteada.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Competencia.- Esta Primera Sala del *Tribunal*, con residencia en esta ciudad, es competente para conocer de la presente controversia, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 21 y 22, fracción I, de la *Ley del Tribunal*, por tratarse de un juicio promovido contra un acto de carácter administrativo emanado de una autoridad municipal, y porque la ubicación del domicilio de la parte actora se encuentra dentro de la circunscripción territorial de esta Sala.

SEGUNDO. Método de estudio.- En la presente resolución se omite la transcripción tanto de los motivos de inconformidad expresados por la parte actora así como de los argumentos defensivos expresados por la parte demandada por

razones de economía procesal y técnica jurídica orientada a nuevos modelos de sentencia que se sustentan en principios de simplicidad, facilidad en la lectura y comprensión; sin que con ello se infrinja norma legal alguna o se agravie a las partes, toda vez que no existe disposición jurídica que constriña a realizar tales transcripciones, además de que el artículo 82, fracción I, de la *Ley del Tribunal*, impone el deber de que las sentencias que dicte el *Tribunal* contengan la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos, no así su reproducción.

TERCERO. Existencia del acto impugnado.- La existencia del acto impugnado se demuestra con el oficio original *****2 de veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, emitido por el *Director* obrante a fojas 7 a 17 de autos; documental pública que, aunado al reconocimiento expreso de la autoridad emisora, tiene pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 285, fracción III, 322, fracción II, 323, 400, 404 y 405, del *Código procesal civil*, de aplicación supletoria a la *Ley del Tribunal* en términos del párrafo tercero del artículo 30 de la citada ley.

CUARTO. Causales de improcedencia.- Por ser una cuestión de orden público y de estudio preferente, se procede a analizar las causales de improcedencia y sobreseimiento hechas valer por la autoridad demandada.

El *Director*, hace valer que se actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 40, fracción II de la *Ley del Tribunal*, aduciendo que la resolución impugnada no afecta el interés jurídico del demandante, toda vez que en el mismo solamente se le informan los requisitos y documentación necesaria para continuar con su trámite en relación a la acción de urbanización solicitada, y no consiste, como manifiesta la actora, en una negativa de autorización de subdivisión, pues el trámite se encuentra pendiente, por lo que deberá cumplir con



los requisitos y documentos que se solicitan para obtener el acuerdo de autorización respectivo (foja 33 de autos).

Que el oficio *****2 se encuentra debidamente fundado y motivado en el artículo 17 del *Reglamento General*, que dispone que antes de emitir cualquier resolución, el *Director* tiene la facultad para evaluar la solicitud y realizar las prevenciones necesarias para cumplir con la normatividad vigente.

Que en el oficio impugnado sólo se limita a informar a la actora sobre el procedimiento a seguir para la aprobación de la acción de urbanización que pretende llevar a cabo, de ahí que éste no reúna las características de un acto administrativo en sentido estricto, en la medida de que carece de consecuencias jurídicas.

Que el oficio impugnado es meramente informativo dentro del procedimiento de acciones de urbanización, el cual no crea derechos ni obligaciones para la actora ni mucho menos puede solicitarse la ejecución forzada del mismo, ya que se trata de una primera etapa del procedimiento de urbanización, el cual es necesario para la continuación de dicho procedimiento y será hasta que obtenga o no la autorización correspondiente cuando ya se establezcan los derechos y obligaciones por parte del promotor o desarrollador inmobiliario.

Tomando en consideración las manifestaciones antes vertidas, se advierte que el punto jurídico a resolver en cuanto a la procedencia o improcedencia del juicio, consiste en determinar si el acto impugnado constituye o no un acto administrativo definitivo objeto de impugnación ante este *Tribunal*.

Los artículos 40, fracciones II y IX, en relación con los artículos 2 y 22, así como 41, fracción II, de la Ley del Tribunal disponen:

“Artículo 2.- El Tribunal de lo Contencioso Administrativo, tendrá a su cargo, dirimir las controversias de carácter administrativo que se susciten entre la Administración Pública del Estado, los Municipios, y Organismos Descentralizados y los particulares, así como entre el fisco estatal y los fiscos municipales, sobre la preferencia en el cobro de créditos fiscales.”

“Artículo 22.- **Las Salas** del Tribunal de lo Contencioso Administrativo **son competentes para conocer de los juicios que se promuevan en contra de los actos o resoluciones definitivas** siguientes:

[...]

Para efectos de este artículo, **son definitivos los actos o resoluciones que no puedan ser revocados o modificados**, sino mediante recurso administrativo o medio de defensa previsto por la ley que rija el acto, o en el proceso contencioso administrativo.”

“Artículo 40.- El juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, es improcedente contra actos o resoluciones:

[...]

II.- Que se hayan consumado de modo irreparable o que no afecten el interés jurídico del demandante, entendiéndose por éste, la afectación de un derecho subjetivo o la lesión objetiva al particular derivada de un acto administrativo o por una resolución de las autoridades fiscales contrarios a la ley;

Se considera que no afectan el interés jurídico del demandante, cuando tratándose de expropiaciones, sea dudoso el derecho de propiedad o posesión de la actora por existir terceros que invocan la misma calidad. El juicio podrá iniciarse una vez que sea notificada la sentencia y esta haya causado ejecutoria en la que se determine quien tiene mejor derecho sobre el bien afectado.

[...]

IX.- En los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de la ley.

[...]”

“Artículo 41.- Procede el sobreseimiento del juicio:

[...]

II.- Cuando durante el juicio apareciere o sobreviniere alguna de las causales de improcedencia a que se refiere el Artículo anterior;”

De los artículos transcritos se advierte que este Tribunal tendrá a su cargo dirimir las controversias de carácter

administrativo que se susciten entre la Administración Pública del Estado, los Municipios y Organismos Descentralizados y los particulares, conociendo de los juicios que se promuevan en contra de actos o resoluciones definitivas, entendiéndose por éstas aquellas que no puedan ser revocados o modificados, sino mediante recurso administrativo o medio de defensa previsto por la ley que rija el acto o en el proceso contencioso administrativo. Así, de no cumplir con dichas características se actualiza una causal de improcedencia y sobreseimiento en el juicio.

El primer párrafo del artículo 22 de la *Ley del tribunal* exige que los actos o resoluciones impugnables en el juicio contencioso administrativo posean el atributo de ser definitivos. Dicho atributo puede ser analizado desde dos puntos de vista, a saber:

1.- El relativo a la impugnabilidad del acto en sede administrativa; y

2.- El relacionado con que el acto impugnable sea el que resuelva sobre el fondo de la cuestión suscitada o el que siendo de trámite impide totalmente la continuación del procedimiento iniciado; asimismo, es definitivo el acto que constituye una manifestación aislada de la autoridad, es decir, aquél que no necesita un procedimiento para surgir a la vida jurídica.

Desde el primer punto de vista, se entiende que los actos definitivos son aquellos que únicamente pueden ser revocados o modificados a través de algún recurso o del propio juicio contencioso; por lo tanto, si el acto debe ser revisado oficiosamente por alguna autoridad administrativa y con motivo de esa revisión, la autoridad está facultada para revocarlo o modificarlo, éste no será definitivo para los efectos de la *Ley del Tribunal*.

Desde el segundo punto de vista, el acto impugnado en el juicio contencioso administrativo será aquél que resuelve en definitiva el fondo del asunto a que se refiere el procedimiento administrativo del que emana o bien, el que le pone fin sin analizar la cuestión propuesta; se le confiere definitividad porque la autoridad que lo dictó, por regla general, carece de facultades para modificarlo oficiosamente. De igual manera, es definitivo un acto que no requiere de un procedimiento administrativo, sino que constituye una manifestación aislada de la autoridad.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis 2a. X/2003, sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, y publicada con número de registro 184733, en la página 336 de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, correspondiente al mes de febrero de dos mil tres, cuyo rubro y texto se reproducen a continuación.

"TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA. "RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS DEFINITIVAS". ALCANCE DEL CONCEPTO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 11, PRIMER PÁRRAFO, DE LA LEY ORGÁNICA DE DICHO TRIBUNAL. La acción contenciosa administrativa promovida ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, aun cuando sólo requiere la afectación de un interés, no constituye una potestad procesal contra todo acto de la Administración Pública, pues se trata de un mecanismo de jurisdicción restringida donde la procedencia de la vía está condicionada a que los actos administrativos constituyan "resoluciones definitivas", y que se encuentran mencionadas dentro de las hipótesis de procedencia que prevé el citado artículo 11; ahora bien, aunque este precepto establece que tendrán carácter de "resoluciones definitivas" las que no admitan recurso o admitiéndolo sea optativo, es contrario a derecho determinar el alcance de la definitividad para efectos del juicio contencioso administrativo sólo por esa expresión, ya que también debe considerarse la naturaleza jurídica de la resolución, sea ésta expresa o ficta, la cual debe constituir el producto final o la voluntad definitiva de la Administración Pública, que suele ser de dos formas: a) como última resolución dictada para poner fin a un procedimiento, y b) como manifestación aislada que no requiere de un procedimiento que le anteceda para poder reflejar la última voluntad oficial. En ese tenor, cuando se trata de resoluciones definitivas que culminan un procedimiento administrativo, las fases de dicho procedimiento o actos de naturaleza procedimental no podrán considerarse resoluciones definitivas, pues ese carácter sólo lo tendrá la última decisión del procedimiento, y cuando se impugne ésta podrán reclamarse tanto los vicios de procedimiento como los cometidos en el dictado de la resolución; mientras que, cuando se



trate de actos aislados expresos o fictos de la Administración Pública serán definitivos en tanto contengan una determinación o decisión cuyas características impidan reformas que ocasionen agravios a los gobernados."

Ahora bien, los actos emitidos dentro de un procedimiento no pueden considerarse como administrativos impugnables en el juicio de nulidad, en virtud de que éstos son considerados provisionales o de mero trámite y la definitividad del efecto jurídico concierne al desenvolvimiento del trámite, posibilitándolo u obstaculizándolo, por lo que éstos actos no son en realidad actos administrativos, puesto que aun cuando de esas actuaciones pudieran derivarse eventualmente efectos jurídicos para los interesados, éstos serán consecuencia directa del acto decisorio que acoge el criterio en aquéllos propiciado.

Es por lo anterior, que atendiendo al principio consecencial de concentración procesal debe esperarse al dictado de la determinación de fondo, y en caso de que sea desfavorable al gobernado, éste podrá combatirla, así como los actos de procedimiento que estime trascendentes al sentido de tal resolución emitidos por la misma autoridad que resolvió.

El referido principio, como su designación lo anuncia, establece que la consumación de los distintos actos y diligencias procesales sea próxima entre sí, a fin de evitar la dispersión de los trámites que conforman el procedimiento mediante su concentración y abreviación, reuniendo la actividad procesal en la menor cantidad de actos para evitar su entorpecimiento; principio que rige para impedir la promoción de juicios en contra de todos y cada uno de los actos dictados o ejecutados dentro de un procedimiento, lo que se traduce en que deben impugnarse en una sola demanda, tanto la resolución definitiva que le ponga fin a dicho procedimiento como todos los actos procesales que la condicionan.

Se sostiene que es correcto lo sostenido en el escrito de contestación de demanda en el sentido de que el oficio impugnado no constituye un acto administrativo definitivo para efectos de la procedencia del juicio contencioso administrativo, en razón de que se está en presencia de un acto intraprocedimental, el cual como ya se mencionó en párrafos anteriores, no puede impugnarse ante el *Tribunal* debido a que no afecta una situación de hecho, ni viola un derecho subjetivo del gobernado.

En efecto, el oficio *****2 de veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, emitido por el *Director*, en lo conducente es del tenor siguiente:

“Asunto: EL QUE SE INDICA
Oficio No. *****2
Mexicali, B.C. a 23 de Octubre del 2019

C. *****].
PROPIETARIOS DEL INMUEBLE IDENTIFICADO
CON CLAVE CATASTRAL *****3
*****4
PRESENTE.

Sirva el presente para que reciba un cordial saludo, así mismo **en relación con su solicitud** para llevar a cabo la acción de urbanización en la modalidad de Subdivisión y en la modificación de la naturaleza o topografía de un predio identificado como Lote 19 Fracción Este Manzana S/M de la Colonia 1 División 2, con superficie de 180,000.00 m², **me permito comunicarle lo siguiente:**

El Reglamento de la Administración Pública del municipio de Mexicali, Baja California publicado en el periódico oficial no. 55, de fecha 14 de diciembre de 2001, tomo CVIII.

Artículo 13.- [...]

[...]

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, Publicada en el Periódico Oficial No. 26, sección I, de fecha 24 de junio de 1994, tomo CI.

Artículo 1.- [...]

Artículo 7.- [...]

Artículo 85.- [...]

Artículo 141.- [...]

Artículo 147.- [...]

Artículo 148.- [...]

Artículo 149.- [...]

Artículo 151.- [...]

Artículo 152.- [...]

Artículo 153.- [...]

Artículo 167.- [...]

El Reglamento General de Acciones de urbanización para el Municipio de Mexicali Publicado en el Periódico oficial No. 50 de fecha 16 de noviembre de 2001, señala lo siguiente:

Artículo 3.- [...]

Artículo 4.- [...]

Artículo 8.- Las acciones de urbanización para la expansión, serán autorizadas cuando sea posible la incorporación urbana del predio en el que se vayan a llevar a cabo, o se cumplan las condiciones previstas en el artículo 156 de la Ley.

Las acciones de urbanización para la renovación serán autorizadas previendo su reincorporación urbana.

Artículo 18.- [...]

Artículo 19.- [...]

Artículo 25.- [...]

Artículo 26.- Genera la obligación de transmitir gratuitamente áreas para equipamiento, la autorización y ejecución de cualquiera de las siguientes acciones de urbanización:

I.- El fraccionamiento.- Conforme a las disposiciones del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, o los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico;

II.- La Subdivisión.- En los casos previstos en el presente Reglamento; y,

II.- La modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 27.- [...]

Artículo 33.- La superficie de las áreas para equipamiento, diversas a las de vialidades y áreas verdes, cuya propiedad deberá transmitirse gratuitamente a favor del Municipio al autorizarse una acción de urbanización, se determinará conforme a lo siguiente:

I.- En el caso de los fraccionamientos, se aplicarán a la superficie vendible o aprovechable, los porcentajes que determina el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, o los reglamentos municipales que se emitan para acciones de urbanización con un uso específico. En el caso de fraccionamientos

comerciales, será el diez por ciento de la superficie vendible o aprovechable del predio a fraccionar;

II.- Respecto de subdivisiones, será el diez por ciento de la superficie vendible o aprovechable del predio a subdividir, cuando éste tenga un uso comercial, y el quince por ciento cuando tenga un uso industrial; y,

III.- Para la acción de urbanización consistente en la modificación de la naturaleza o topografía de un predio, para su utilización, para la intensificación o modificación de su uso, será el diez por ciento de la superficie vendible o aprovechable del predio objeto de la acción de urbanización, cuando éste tenga un uso comercial, y el quince por ciento cuando tenga un uso industrial.

En ningún caso se considerará dentro de los porcentajes a que se refiere este artículo, los camellones o glorietas, aún cuando estén enjardinados. Tampoco podrán entregarse áreas para equipamiento que correspondan a derechos de vía federal, estatal o municipal.

Artículo 35.- [...]

Artículo 57.- [...]

El Reglamento de Acciones de Urbanización para Usos Industriales de Municipio de Mexicali, Baja California publicado en el periódico oficial no. 50, de fecha 16 de noviembre de 2001, tomo CVIII.

Artículo 5.- [...]

Artículo 12.- [...]

Artículo 17.- Las acciones de urbanización consistentes en el fraccionamiento, subdivisión, fusión, relotificación o modificación de la naturaleza o topografía de predios ubicados dentro o fuera de la mancha urbana de los centros de población del Municipio, con el objeto de destinar los lotes resultantes para usos industriales, solo se autorizarán cuando se cumplan las condiciones siguientes:

I.- Que el uso del suelo no sea diferente o incompatible al previsto en el plan y programas de desarrollo urbano aplicables;

II.- Que se satisfaga la demanda de servicios con las redes existentes de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, electrificación, alumbrado público, telefonía, gas, y contra incendios, o mediante la realización de las obras necesarias por parte del urbanizador o promotor inmobiliario, para dotar de los servicios enumerados a los lotes industriales resultantes;

III.- Que se respeten las dimensiones y restricciones de edificación prevenidos para los lotes industriales en los artículos 19, 20 y 21 del presente Reglamento, y las provisiones para áreas de estacionamiento indicadas para predios ubicados dentro de parques industriales;

IV.- Que los lotes industriales resultantes cuenten con las obras de infraestructura y vialidad requeridas para su adecuada integración a la estructura urbana y vial de la zona o centro de población;

V.- Que se realicen las obras de urbanización, vialidades internas, y retornos que correspondan, de acuerdo a las normas aplicables a los parques industriales;

VI.- Que se transfieran gratuitamente al Municipio, la superficie que corresponda a vialidades; y en el caso de que el terreno en el que se lleve a cabo la acción de urbanización tenga una superficie igual o superior a una hectárea, el quince por ciento del área vendible o aprovechable de dicho predio, para áreas de equipamiento urbano que determine el Ayuntamiento;

VII.- Que se destine el tres por ciento de la superficie del terreno fraccionado, subdividido o modificado, para uso de áreas verdes, que se acondicionarán de acuerdo con las normas técnicas aplicables, y se mantendrán por el urbanizador, promotor inmobiliario o adquirentes. Esta superficie no estará comprendida dentro del quince por ciento de la superficie vendible o aprovechable para áreas de equipamiento, que deberá transmitirse gratuitamente al Municipio conforme a la fracción anterior.

Artículo 41.- [...]

Artículo 51.- [...]

Artículo 73.- [...]

Artículo 84.- [...]

Artículo 37.- [...]

Artículo 38.- [...]

Artículo 41.- [...]

Artículo 42.- [...]

Artículo 43.- [...]

Artículo 85.- [...]

Por lo expuesto y **de conformidad con el trámite** de subdivisión y modificación de la naturaleza o topografía de un predio para el desarrollo *****4, **en virtud que dicho predio se encuentra** a la fecha de conformidad con las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Corredor Regional Carretera a San Felipe, **en la *****4**, publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 29 de Abril del 2016, **así misma (sic.) las actividades a realizar no corresponde a su uso de suelo actual, debiendo sujetarse a un proceso de incorporación urbana.** Por lo anterior en apego a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California y al Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, **la autorización correspondiente al trámite solicitado deberá ser aprobada mediante un Acuerdo de Autorización debidamente formalizado en el que se establecerán las obligaciones a las que se deberá sujetar en cumplimiento a la reglamentación en mención, como lo es entre otros la obligación de donar y transferir gratuitamente áreas destinadas para Equipamiento Urbano.**

Por lo antes expuesto **le comunico, que** una vez revisada la documentación presentada e integrada al expediente técnico documental y **a fin de dar seguimiento a su solicitud para la correspondiente autorización de la acción de urbanización solicitada deberá realizar los siguientes trámites en el orden indicado:**

Les informo que efectuada la revisión correspondiente en los antecedentes que obran en la Dirección de Administración Urbana no

se encontraron autorizaciones de acciones de urbanización para el predio anteriormente mencionado, en las que de acuerdo con la reglamentación vigente se hayan cumplido los procesos requeridos así como destinando áreas para equipamiento conforme señalan los artículos 26 Fr. II, 33 Fr. II y 39 del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, dicho predio se ubica de conformidad con las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Corredor Regional Carretera a San Felipe, en la *****4. **Por lo anterior y en cumplimiento con la normatividad señalada para proceder a la autorización de la acción de urbanización solicitada deberá sujetarse a un proceso de incorporación urbana para la acción de urbanización en la modalidad de subdivisión, el cual será aprobado mediante un Acuerdo de Autorización, en apego a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California, Reglamento General de Acciones de Urbanización Para el Municipio de Mexicali; y en el cual se establecerán entre otras las obligaciones a las que deberán sujetarse en cumplimiento a los artículos 26 Fracción II, 33 Fracción II, 39 y demás del Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali en mención, como lo es donar y transferir gratuitamente áreas destinadas para Equipamiento Urbano. (sic.) y dotar a los predios resultantes con las obras de infraestructura conforme los proyectos ejecutivos de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, sistema contra incendio, instalaciones para electrificación, alumbrado público aprobados por los organismos reguladores.**

*****5

De acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano el uso mixto se establece principalmente para mezcla de industria, agroindustrial, equipamientos, comercial y habitacional.

Por lo expuesto le comunico, que a fin de dar seguimiento a su solicitud deberá realizar los siguientes trámites:

1. La solicitud deberá firmarla todos los propietarios o en su defecto acreditarse con poder especial para el trámite de la subdivisión con facultades de administración y dominio.

2.- **Factibilidad de Uso de Suelo** de conformidad con las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Corredor Regional Carretera a San Felipe, la cual podrá ser Habitacional.

3.- **Factibilidad de Servicios de la CESPM** para la dotación de los Servicios Públicos, de Agua Potable y Drenaje Sanitario y **factibilidad de C.F.E.**

4.- **Lineamientos Viales** expedidos por el Departamento de Ingeniería de Transito (Formato Oficial L-1 anexando los documentos señalados en el mismo) con fundamento en el Programa de Desarrollo



Urbano del Municipio de Mexicali B.C., y proyecto de acceso aprobado por dicho departamento.

5.- **Dictamen de Uso de Suelo** (Formato Oficial AU-1 anexando los documentos señalados en el mismo).

6.- **Anteproyecto Urbano** (Formato AU-2 anexando los documentos señalados en el mismo); el cual deberá indicar el área de Donación Municipal correspondiente al diez por ciento del área vendible o aprovechable del predio a subdividir para Equipamiento Urbano y el 3% para área Escolar, lo anterior una vez obtenida la factibilidad de uso de suelo, con las siguientes características:

I. Las proporciones de los predios, no deberán exceder en más de tres veces la relación fondo-frente;

II. Los vértices de las esquinas de los predios no tendrán ángulos interiores menores a cuarenta y cinco grados;

III. Los predios no deberán tener pendientes superiores al seis por ciento;

IV. Los predios tendrán acceso vehicular independiente y frente a alguna vialidad que tenga una sección por lo menos de veintiún metros lineales: y.

V. Los predios estarán debidamente urbanizados y acondicionados dentro del plazo que se indique en la autorización respectiva.

7.- **Proyectos Ejecutivos de infraestructura** (Formato AU-3 los cuales consisten en proyecto de agua potable y solución al drenaje sanitario, electrificación) aprobados por los organismos reguladores.

8.- **Proyecto de Acceso Vial por la Carretera Mexicali-San Felipe**, con fundamento en el Reglamento General de Acciones de urbanización para el Municipio de Mexicali Publicado en el Periódico Oficial No. 50 de fecha 16 de noviembre de 2001.

9.- **Deslinde y Subdivisión** del predio identificado como Lote 19 Fracción Este de la Manzana S/M de la Colonia 1 División 1, Delegación Cerro Prieto, de esta ciudad, con clave catastral *****3, deberá ubicarse la superficie de equipamiento correspondiente al 10% del área vendible o aprovechable del predio a subdividir para Equipamiento Urbano y el 3% para área Escolar, lo anterior una vez obtenida la factibilidad de uso de suelo, la geometría del predio de donación debe ser proporción 1:1 o 1:2 frente a la vialidad principal.

10.- Acuerdo de autorización e inscripción en el registro Público de la Propiedad y de Comercio (Dirección de Administración Urbana).

11.- Formalización de la donación resultante a favor del Gobierno Municipal por la incorporación urbana- (Oficialía Mayor Municipal).

A T E N T A M E N T E

[Firma ilegible]

MTRO. ARQ. JUVENTINO PEREZ BRAMBILA
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA"

De un análisis al contenido del oficio anterior, se advierte que no impone efectos particulares en la esfera de la actora, esto es, no le crea, modifica, ni extingue derechos u obligaciones, de ahí que no constituye un acto administrativo decisorio, y por ende, impugnabile en el presente juicio, en virtud de que sus enunciados no son de naturaleza imperativa sino meramente informativa, como se explica a continuación.

El oficio que se pretende impugnar no contiene una manifestación de la voluntad concluyente de la autoridad con efectos particulares y directos en la esfera jurídica del actor, ni produce como consecuencia la privación ni restricción de un bien material o inmaterial que afecte al promovente, tampoco contiene apercibimiento de consecuencia alguna, lo que corrobora que no constituye un acto definitivo en términos del artículo 22 de la *Ley del Tribunal*, dado que en el referido oficio únicamente se le informó al particular que el predio sobre el cual versa la solicitud de subdivisión necesita sujetarse a un proceso de incorporación urbana a fin de obtener la autorización correspondiente al trámite solicitado mediante un Acuerdo de Autorización debidamente formalizado en el que, ahí sí, se establecerán las obligaciones a las que se deberá sujetar, como lo son, a guisa de ejemplo la de donar y transferir gratuitamente áreas destinadas para Equipamiento Urbano, informándole además, que a fin de dar seguimiento a su solicitud tiene que realizar determinados trámites, que son los ahí enumerados.

Cabe precisar que la mera circunstancia de que en el oficio impugnado se empleen palabras deónticas tales como "deberá" cuando se alude a los trámites que le son indicados a la actora, ello no resulta ser una condición suficiente para que las oraciones contenidas expresen auténticos deberes, pues el hecho de que las expresiones contenidas estén en modo imperativo no desvirtúan su naturaleza meramente indicativa.

En efecto, la actora no supo distinguir entre la expresión de “deberes condicionados” y “necesidades condicionadas”, pues si bien en el oficio no se le exige como obligación el someterse a los trámites enumerados, sí se le indican como medios que es necesario seguir con vista en la obtención de lo solicitado, de ahí que resulte potestativo para la actora el seguirlos a efecto de alcanzar el fin que se propuso con la solicitud.

Refuerza lo anterior el hecho de que si la actora abandonase voluntariamente la necesidad de subdividir su predio, y decidiera hacer caso omiso a las indicaciones del oficio, no faltaría al cumplimiento de ninguna obligación, ni se vería coaccionada ni forzada a seguir los trámites indicados ni a realizar las donaciones que a modo de ejemplo se le señalaron.

Se reitera que no es suficiente para la procedencia del juicio la existencia de cualquier acto, si no que éste debe reunir las características del acto administrativo definitivo y aún más, debe causar un agravio al particular, pues esta circunstancia es una condición necesaria, ya que de no existir un acto o resolución administrativa definitiva con efectos particulares y directos, cuya validez o invalidez sea materia de la litis en el juicio administrativo, éste es improcedente, como en el caso.

Es aplicable al caso, la tesis 2a. X/2003 emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro 184733, consultable en la página 336, tomo XVII, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente al mes de febrero de dos mil tres, Novena Época, en la que se sostuvo que la acción contenciosa administrativa no constituye una potestad procesal contra todo acto de la Administración Pública, ya que debe considerarse la naturaleza de la resolución, la cual debe constituir, además, el producto

final o la voluntad definitiva de la Administración Pública. Se transcribe a continuación el rubro y texto de la tesis en cita.

"TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA. "RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS DEFINITIVAS". ALCANCE DEL CONCEPTO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 11, PRIMER PÁRRAFO, DE LA LEY ORGÁNICA DE DICHO TRIBUNAL. La acción contenciosa administrativa promovida ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, aun cuando sólo requiere la afectación de un interés, no constituye una potestad procesal contra todo acto de la Administración Pública, pues se trata de un mecanismo de jurisdicción restringida donde la procedencia de la vía está condicionada a que los actos administrativos constituyan "resoluciones definitivas", y que se encuentran mencionadas dentro de las hipótesis de procedencia que prevé el citado artículo 11; ahora bien, aunque este precepto establece que tendrán carácter de "resoluciones definitivas" las que no admitan recurso o admitiéndolo sea optativo, es contrario a derecho determinar el alcance de la definitividad para efectos del juicio contencioso administrativo sólo por esa expresión, ya que también debe considerarse la naturaleza jurídica de la resolución, sea ésta expresa o ficta, la cual debe constituir el producto final o la voluntad definitiva de la Administración Pública, que suele ser de dos formas: a) como última resolución dictada para poner fin a un procedimiento, y b) como manifestación aislada que no requiere de un procedimiento que le anteceda para poder reflejar la última voluntad oficial. En ese tenor, cuando se trata de resoluciones definitivas que culminan un procedimiento administrativo, las fases de dicho procedimiento o actos de naturaleza procedimental no podrán considerarse resoluciones definitivas, pues ese carácter sólo lo tendrá la última decisión del procedimiento, y cuando se impugne ésta podrán reclamarse tanto los vicios de procedimiento como los cometidos en el dictado de la resolución; mientras que, cuando se trate de actos aislados expresos o fictos de la Administración Pública serán definitivos en tanto contengan una determinación o decisión cuyas características impidan reformas que ocasionen agravios a los gobernados."

En este contexto, la improcedencia del juicio promovido contra el acto impugnado resulta de que el oficio no cumple con el atributo de ser definitivo, lo que se requiere conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 22, antepenúltimo párrafo, de la *Ley del Tribunal*.

No es obstáculo a lo anterior que la parte actora, desahogara la vista concedida en auto de veintidós de enero de dos mil veinte (fojas 43 y 44 de autos), aduciendo que es improcedente la causal alegada por la autoridad, en razón de que el oficio impugnado contiene exigencias inadmisibles para el caso de la autorización de la subdivisión solicitada, puesto que la condiciona de manera infundada con la donación de una

superficie del predio a subdividir, aplicando en su contra las normas que regulan el desarrollo urbano, puesto que no son aplicables a su caso, lo cual transgrede su derecho subjetivo a la autorización de la subdivisión.

No obstante lo anterior, se reitera que el *Director* no impuso exigencia u condición alguna en el oficio impugnado, puesto que en éste sólo se le informa a la actora los trámites que tiene que llevar a cabo para darle seguimiento a su solicitud de subdivisión, como ya fue expuesto.

Asimismo, la actora afirma que el derecho subjetivo que se lesiona con el acto impugnado es el que nace con la sentencia recaída en el juicio sumario civil de liquidación de copropiedad, que es donde se asientan las bases para la subdivisión del predio.

Lo anterior no genera efecto alguno sobre la pretensión de la actora, puesto que si bien es cierto ésta posee un derecho nacido del juicio civil en mención, éste no se ve afectado en razón del oficio impugnado, ya que, como se ha mencionado de manera reiterada, éste no constituye una resolución definitiva que niega la solicitud de la actora, sino un documento de carácter informativo, que le indica los trámites a seguir para la formalización de su solicitud de urbanización en la modalidad de subdivisión y en la modificación de la naturaleza topografía de un predio.

Disipa cualquier duda la circunstancia de que, conforme a lo dispuesto en el artículo 73, fracciones II y IV del *Reglamento de Acciones*, el acuerdo de autorización debe contener las obligaciones a cargo del urbanizador y del promotor inmobiliario así como la determinación de las áreas para equipamiento cuya propiedad deberá transmitirse gratuitamente al Municipio y el plazo para formalizar dichas transmisiones,

elementos que no cumple el oficio impugnado al no establecer obligación alguna ni determinación de las áreas que, en su caso serán sujetos a donación.

El artículo 73, fracciones II y IV, del *Reglamento de Acciones* dispone:

“Artículo 73.- El acuerdo de autorización de acciones de urbanización para usos industriales deberá contener:

[...]

II.- Las obligaciones a cargo del urbanizador y del promotor inmobiliario;

[...]

IV.- La determinación de las áreas para equipamiento cuya propiedad deberá transmitirse gratuitamente al Municipio, y el plazo para formalizar dichas transmisiones;”

En este orden de ideas, resta concluir que el acto impugnado no afecta el interés jurídico de la demandante, pues no le causa afectación de derecho subjetivo alguno ni le causa lesión objetiva, lo que actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 40, fracción II, de la *Ley del Tribunal*.

SEXTO. Sobreseimiento.- Por lo expuesto en el considerando que antecede, al actualizarse las causales de improcedencia previstas en el artículo 40, fracciones II y IX, de la *Ley del Tribunal*, resulta procedente el sobreseimiento del juicio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41, fracción II, de la *Ley del Tribunal*, de subsecuente transcripción.

“ARTICULO 41.- Procede el sobreseimiento del juicio:

[...]

II.- Cuando durante el juicio apareciere o sobreviniere alguna de las causales de improcedencia a que se refiere el Artículo anterior;”

Por lo anterior, ante la procedencia del sobreseimiento del juicio se omite el estudio de los motivos de inconformidad

esgrimidos contra el acto impugnado, toda vez que dicha cuestión constituye el problema de fondo cuyo análisis se encuentra impedido por el sobreseimiento.

Apoya lo anterior, la tesis de jurisprudencia del Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, publicada con número de registro 214593 en la página 57 del Semanario Judicial de la Federación, de rubro y texto siguientes.

“SOBRESEIMIENTO. IMPIDE ENTRAR A ANALIZAR EL ESTUDIO DE LAS CUESTIONES DE FONDO. Cuando se acredita en el juicio de garantías cualquier causal de improcedencia y se decreta el sobreseimiento, no causa ningún agravio la sentencia que deja de ocuparse de los argumentos tendientes a demostrar la violación de garantías por los actos reclamados de las autoridades responsables, lo que constituyen el problema de fondo, porque aquella cuestión es de estudio preferente.”

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo en lo dispuesto por los artículos 40, fracciones II y IX, así como 41, fracción II de la *Ley del Tribunal*, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Se actualizan las causales de improcedencia previstas en el artículo 40, fracciones II y IX, de la *Ley del Tribunal*.

SEGUNDO.- Se decreta el sobreseimiento del presente juicio contencioso administrativo.

Notifíquese personalmente a la parte actora y por oficio a la autoridad demandada.

Así lo resolvió la Primer Secretaria de Acuerdos adscrita a la Primera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, Alma Alejandrina Razo Santoyo, quien actúa en funciones de Magistrada por ministerio de ley, en términos de lo dispuesto en el artículo 10 de la ley que rige a este Tribunal y firmó ante la presencia del Secretario de Acuerdos, José Francisco Murillo González quien da fe.

1 **ELIMINADO:** Nombre del actor en foja 1 y 9
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

2 **ELIMINADO:** Numero de oficio en foja 2, 3, 4 y 9
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

3 **ELIMINADO:** Clave catastral en foja 9 y 14
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

4 **ELIMINADO:** Domicilio en foja 9, 12 y 13
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

5 **ELIMINADO:** Croquis del área en foja 13
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.



EL SUSCRITO, **HÉCTOR HERNÁNDEZ ESTRADA**, SECRETARIO DE ACUERDOS DEL JUZGADO PRIMERO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HACE CONSTAR: -----

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA POR LA PRIMER SECRETARIA DE ACUERDOS, ACTUANDO EN FUNCIONES DE JUEZ TITULAR DEL JUZGADO PRIMERO DE FECHA **TREINTA DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **885/2019** EN LA QUE SE SUPRIMIERON DATOS QUE SE HAN CONSIDERADO COMO LEGALMENTE RESERVADOS Y/O CONFIDENCIALES, CUBRIENDO EL ESPACIO CORRESPONDIENTE MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE DIEZ ASTERISCOS; VERSIÓN QUE VA EN **20 (VEINTE)** FOJAS ÚTILES.-----

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS **80, 83**, FRACCIÓN VI, INCISO B) DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ARTÍCULOS **57, 58, 59, 60** Y DEMÁS APLICABLES DEL REGLAMENTO EN MATERIA DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, ARTICULO **25**, FRACCIÓN XV DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA Y ARTÍCULOS **56** Y **57** DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN Y DESCLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN, ASÍ COMO PARA LA ELABORACIÓN DE VERSIONES PUBLICAS DEL SISTEMA NACIONAL DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS. LO QUE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A **DIECISEIS DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRES**, DOY FE.-----



JUZGADO PRIMERO
MEXICALI, B.C.