



PARTE ACTORA: *****¹

AUTORIDAD DEMANDADA: JEFE DEL DEPARTAMENTO DE USOS DE SUELO DE LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA

EXPEDIENTE: 858/2015 SS y acumulado 2733/2016 SS

Tijuana, Baja California, a dieciocho de febrero de dos mil veinte.

SENTENCIA DEFINITIVA que se emite en los autos del Juicio Contencioso Administrativo **858/2015 SS y acumulado 2733/2016 SS**, promovido por *****¹, en contra del **JEFE DEL DEPARTAMENTO DE USOS DE SUELO DE LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**, mediante la cual se declara la nulidad del acto impugnado, y se condena a la autoridad demandada a dejarlo sin efectos y a emitir otro en los términos de este fallo, y:

RESULTANDO

JUICIO 858/2015 SS

1.- Mediante escrito presentado ante esta Sala el trece de noviembre de dos mil quince, compareció *****¹, en su carácter de representante legal de *****¹, instaurando demanda en contra del **JEFE DEL DEPARTAMENTO DE USOS DE SUELO DE LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**, señalando como **acto impugnado** Oficio con número de folio *****² de fecha *****³, dentro del expediente *****⁴ que contiene la constancia de zonificación de uso de suelo **NO FAVORABLE** PARA EL USO ESPECIAL DE ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERA) EN EL PREDIO PROPUESTO POR SU REPRESENTADA.

2.- Por auto de fecha diecisiete de noviembre de dos mil quince se admitió la demanda, ordenándose emplazar a la autoridad demandada, quien dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escrito recibido el diecinueve de enero de dos mil dieciséis.

3.- El primero de septiembre de dos mil dieciséis, la autoridad demandada hace del conocimiento que **en cumplimiento a la resolución emitida dentro del juicio de amparo *****5, con número de recurso de revisión *****6, en sustitución de la resolución impugnada en el juicio,** emitió diversa resolución de fecha *****3, mediante la cual desaplica a la demandante los preceptos declarados inconstitucionales en dicha resolución, y emite el acto mencionado.

JUICIO 2733/2016 SS

4.- Mediante escrito presentado ante esta Sala el trece de noviembre de dos mil quince, compareció *****1, **en su carácter de representante legal de *****1** instaurando demanda en contra del **JEFE DEL DEPARTAMENTO DE USOS DE SUELO DE LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**, señalando como **acto impugnado** Oficio número *****2 de fecha *****3, que contiene la constancia de zonificación de uso de suelo **NO FAVORABLE PARA EL USO ESPECIAL DE ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERA) EN EL PREDIO PROPUESTO POR SU REPRESENTADA.**

5.- Por auto de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis se admitió la demanda, ordenándose emplazar a la autoridad demandada, quien dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escrito recibido el veintiocho de octubre de dos mil dieciséis.

6.- El treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, se emitió sentencia interlocutoria, **ordenando la acumulación del juicio 2733/2016 SS al 858/2015 SS.**

7.- En fechas diecinueve de enero, dieciséis de abril y trece de agosto de dos mil dieciocho, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos y se citó a las partes para sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Competencia. Esta Segunda Sala es competente para resolver el presente juicio, en virtud de promoverse en contra de actos de carácter de



administrativo, emitidos por autoridades municipales del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 22 fracción I de la ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, aplicable al caso concreto de conformidad con lo dispuesto por el artículo Tercero Transitorio de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California de *aquí en adelante referida como Ley del Tribunal*; asimismo, es competente en virtud de que se promueve por particular, quien tiene su domicilio en la ciudad de Tijuana, el cual se encuentra dentro de la circunscripción territorial de esta Sala, que fue fijada por Acuerdo del Pleno de este Tribunal, en sesiones de fechas treinta de junio de mil novecientos noventa y cuatro y seis de septiembre de mil novecientos noventa y siete, de conformidad con lo dispuesto por los diversos artículos 17 fracción VI, 18 fracción II, 21 y 23 de la citada ley.

Conforme al artículo transitorio tercero del Decreto 100 publicado en el Periódico Oficial del Estado, el siete de Agosto de dos mil diecisiete, este juicio al haberse iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California, se substanciará y resolverá conforme las disposiciones aplicables vigentes a su inicio, es decir, la Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.

La denominación del Tribunal, a partir del primero de enero de dos mil dieciocho, es Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, atento lo establece el artículo primero de la Ley publicada, según Decreto 100, de siete de agosto de dos mil diecisiete.

SEGUNDO.- Existencia de los actos impugnados. La existencia de los actos impugnados en ambos juicios acumulados quedó probada en autos con las copias certificadas de los oficios *****₂ de fecha *****₃, emitido por el Jefe del Departamento de Usos de Suelo de la Dirección de Administración Urbana de Tijuana, Baja California, y copia certificada del oficio *****₂ de fecha *****₃, emitido por la misma autoridad, exhibidos como anexos 2 con los escritos de demanda de ambos juicios acumulados, instrumentales públicas que cuentan con valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los

artículos 322 fracción V, 323 y 405 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, aplicado supletoriamente den la materia por disposición de los artículos 30 y 79 de la Ley del Tribunal.

TERCERO.- Procedencia. Las autoridades demandadas solicitan el sobreseimiento del juicio, argumentando que el acto impugnado en el juicio acumulado 858/2015 SS (oficio *****₂ de fecha *****₃) quedó sin efectos, a ser sustituido por el impugnado en el juicio 2733/2016 SS (oficio *****₂ de fecha *****₃), en cumplimiento a una resolución emitida en el juicio de amparo *****₅ emitida por el Juez Decimosegundo de Distrito en el Estado, actualmente Juzgado Cuarto de Distrito en Mexicali, Baja California.

Ahora bien, de las constancias aportadas en autos, se advierte que obra copia certificada de la resolución emitida en dicho juicio, visible en las fojas **1246 a 1260** de autos, así como copia certificada de la resolución emitida dentro del **incidente de inejecución de sentencia**, de fecha veintiuno de julio de dos mil dieciséis, en la que declara **fundado dicho Incidente con motivo de la emisión por parte de la autoridad demandada del oficio *****₂ impugnado en el juicio acumulado 858/2015 SS.**

Asimismo, se encuentra visible en las fojas **1023 a 1025** de autos copia certificada del oficio *****₂ de fecha *****₃, que constituye el **acto impugnado en el juicio acumulado 2733/2016 SS**, del cual se advierte que fue emitido en cumplimiento a la resolución emitida en el juicio de amparo *****₅ bajo los parámetros señalados en dicha sentencia, es decir sin aplicar a la demandante los preceptos declarados inconstitucionales (fracciones II y III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California), sustituyendo la emitida con antelación (oficio *****₂).

En las relatadas condiciones, y tomando en cuenta que no pueden subsistir dos resoluciones recaídas a la misma petición y que la impugnada en el juicio 2733/2016 SS sustituyo a la diversa impugnada en el juicio 858/2015 SS siendo que fue emitida en cumplimiento a una resolución dictada en un Juicio de Amparo identificado con el número *****₅ del índice del Juzgado Decimosegundo de Distrito en el Estado, actualmente Juzgado Cuarto de Distrito, con

residencia en Mexicali, Baja California, es que se estima que han cesado los efectos del acto impugnado en el juicio contencioso administrativo **858/2015 SS**, consistente en el oficio *****₂ dictado por la autoridad demandada en este Juicio, y por tanto se actualiza la causal de improcedencia establecida en el artículo 40 fracción VIII de la Ley del Tribunal, debiéndose decretar el sobreseimiento del Juicio, sólo en lo que corresponde al acto impugnado mencionado, de conformidad con la fracción II del artículo 41 de la citada Ley.

No encontrándose otra causal de improcedencia o motivo de sobreseimiento en los términos de los artículos 40 y 41 de la Ley del Tribunal, se procede al análisis de la litis.

CUARTO.- Análisis. El acto impugnado (OFICIO *****₂) es del tenor que se encuentra visible en las fojas 1023 a 1025 de autos.

Conforme a dicho contenido, se advierte que la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo NO FAVORABLE para el uso de Estación de Gasolina (Gasolinera) en el predio ubicado en *****₇, tiene como sustento total la ubicación del inmueble, siendo que la autoridad señala que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, Baja California (PDUCPT) ubica en predio en tres planos:

Plano E-24 Etapas de Desarrollo Urbano localiza el predio en una zona definida para DENSIFICACIÓN

Plano E-27 Área urbana, Urbanizable y de Conservación lo caliza el predio en la zona definida como del ÁREA URBANA

Plano E-37 CARTA URBANA localiza el predio en el sector 14, subsector 14.6 dentro de una zona definida para uso de CONSERVACIÓN.

Luego define lo que se entiende por zonas de conservación y concluye que el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, en su artículo 58 dispone que en los casos que por su ubicación un predio tenga definida una parte como uso de suelo para Área Especial de Conservación y otro uso de suelo, este podrá solo darse factible para el desarrollo urbano y/o

densificación, si la superficie de Área Especial de Conservación no representa más del 20% de la superficie total del predio o en su defecto se conserva el área definida con uso de suelo de Área Especial de Conservación; señala que en el caso concreto el predio representa el 100% de su superficie en área de conservación y precisa que conforme el artículo 60 del mismo ordenamiento en ningún caso se podrá llevar a cabo el cambio de usos de suelo en zonas o áreas donde el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población o los Programas Parciales de Desarrollo Urbano definan al sector y/o subsector con uso de suelo para Área Especial de Conservación.

Conforme a lo anterior concluye como NO FAVORABLE el uso de suelo para estación de Servicio (Gasolinera) solicitado por la demandante.

Del escrito inicial de demanda, se advierte que la parte actora coincide y está de acuerdo con lo reseñado en el acto impugnado, respecto de la ubicación que hace la autoridad del inmueble en los dos primeros planos que se citan en el acto impugnado, es decir, expresa su conformidad con lo sostenido por la autoridad demandada en el sentido de que, de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, Baja California 2010-2030 (PDUCPT) el predio propuesto por la actora identificado con la clave catastral *****8, conforme al Plano E-24 "Etapas de Desarrollo Urbano" localiza el predio en la zona definida como DENSIFICACIÓN, y de acuerdo al Plano E-27 "Área Urbana, Urbanizable y de Conservación" localiza el predio en una zona definida dentro del AREA URBANA.

Es decir, no existe litis o controversia entre las partes respecto de los puntos mencionados.

Tampoco existe controversia entre las partes en el sentido de que el Plano E-37 "Carta Urbana" localiza el predio en el sector 14, subsector 14.6.

El **primer argumento** planteado por la demandante **se encuentra dirigido a controvertir** la consideración de la autoridad en el sentido de que el predio, de acuerdo con este último plano, se encuentra dentro de una zona definida

para uso de CONSERVACIÓN, y que toda vez que la matriz de compatibilidad de usos de Suelo no establece compatibilidad de usos de suelo en zonas de conservación, tomando en cuenta además lo establecido en los artículos 58 y 60 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California, no procede emitir constancia favorable para uso de suelo para estación de servicios (gasolinera) solicitado por la actora, siendo que el 100% del predio se encuentra destinada para uso de suelo de Conservación.

Al respecto, refiere la demandante que contrario a lo sostenido por la autoridad demandada, el subsector 14.6 en el que se encuentra el inmueble propuesto para uso de estación de servicios (gasolinera) conforme al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana (PDUCPT), se le identifica en el plano E-37 "Carta Urbana" como zona de CRECIMIENTO CON DENSIFICACIÓN.

Señala que una política de crecimiento con densificación no es compatible (por su naturaleza) con un área NO URBANIZABLE o de CONSERVACIÓN conforme al artículo 107 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

Refiere también que la autoridad demandada no se pronuncia con relación al Plano E-39 "Áreas con Restricciones" y aclara que conforme a dicho Plano no se encuentra ubicado en dichas áreas el subsector 14.6.

Precisa que, contrario a lo sostenido por la autoridad demandada, de acuerdo al Plano E-37 "Carta Urbana" y al PDUCPT, en lo relativo al subsector 14.6 (Delegación Centenario) en el que se ubica el predio correspondiente, se señalan como destinos: Zona Habitacional multifamiliar con densidad media, y Zona Industrial para industria de bajo riesgo y Zona de crecimiento con densificación, y tanto, no considera lógico que si una zona está destinada a la conservación, esté a su vez destinada a zona industrial de bajo riesgo.

Expresa además que dentro del propio plano E-37 "Carta Urbana" hay zonas que se especifican como



destinadas a la CONSERVACIÓN sin que sea el caso de que el subsector 14.6 aparezca en las mismas.

BAJA CALIFORNIA

Agrega que de Acuerdo con la Matriz de Compatibilidad, la Zona Habitacional Multifamiliar Densidad Media establece USO CONDICIONADO (C-58) para el caso de Uso especial de Estación de Servicios (Gasolinera) y para la Zona Industrial de bajo riesgo USO CONDICIONADO (C58) para el caso de Uso especial de Estación de Servicios (Gasolinera).

Además, expresa que en el PDUCPT se establecen las condiciones que deben cumplirse para la aprobación de los usos condicionados, y que para el caso el uso condicionado C58 en zona habitacional debe cumplir con corredor comercial, vialidad primaria y centro distrital; para el resto de la zona cumplir con corredor comercial y vialidad primaria.

Por ello, sostiene que la autoridad no aplicó debidamente el PDUCPT en particular el Plano E-37 Carta Urbana, en donde se identifica y localiza el inmueble de su propiedad con el subsector 14.6 (área urbana con política de crecimiento con densificación), ya que NO se ubica en una zona de CONSERVACIÓN sino habitacional e industrial, por lo tanto no le son aplicables los preceptos 58 y 60 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, porque éstos se refieren a zonas con destino de conservación, lo cual no ocurre en el caso concreto. Lo anterior conforme lo establece el artículo 49 incisos a y b del citado Reglamento

Hecho un análisis de las probanzas aportadas por las partes, así como de la normativa aplicada por la autoridad demandada, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo y Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana (PDUCPT), esta Sala estima fundados los argumentos planteados por la parte actora antes referidos, que conllevan a la nulidad del acto impugnado y sus consecuencias legales.

En efecto, como quedó precisado con antelación, analizado que fue el PDUCPT 2010-2030, consultable en la liga https://drive.google.com/file/d/0B8Gk_56FBAIrdXZUVIJqMm

VBdW8/view en la parte relativa a la descripción de la Carta Urbana (Plano E-37), se advierte que en ninguna parte se refiere que el sector 14.6 se encuentre destinado a CONSERVACIÓN, sino que se le ubica en Zonas Habitacional Multifamiliar con Densidad Media y Zona Industrial de bajo riesgo y zonas de crecimiento con densificación.

La política de **crecimiento con densificación** (política dentro de la cual la autoridad ubica al inmueble) se define en el PDUCT en la página 228 del mismo como la política tendiente a intensificar el uso de suelo en aquellas zonas del área urbana en donde por sus características cuenten con altos niveles de infraestructura y de servicios, mientras que la política de **conservación** es la acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado para evitar su deterioro o destrucción de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos, incluyendo sus valores históricos y culturales.

Así, en la tabla 83 del mismo Programa, visible en la página 229 se ubica el subsector **14.6 en su totalidad al crecimiento con densificación**, y **ninguna parte del este sector se le identifica bajo el rubro de conservación**. En la página 246 del mismo Programa se especifica como estrategia de desarrollo urbano de Densificación a la que, se busca un óptimo aprovechamiento del suelo para la política de aprovechamiento, la intensificación del uso de suelo en aquellas zonas que presenten condiciones para que esto se pueda dar, siempre y cuando se garantice la dotación de la infraestructura y los servicios, lo que permitirá consolidar zonas y contribuir hacia la consolidación de una ciudad más compacta y eficiente.

En la página 248 del Programa, tabla 84, se establecen los subcentros **urbanos**, entre ellos dos Subcentros en la Delegación Centenario (delegación en la que se ubica el predio en cuestión), es decir Subcentro Ciudad Industrial y Subcentro Murúa Oriente, y se propone para el área urbana acciones derivadas de aplicar políticas de consolidación, densificación y crecimiento, determinando que Densificación se propone en zonas al interior de las delegaciones Playas de Tijuana, Centro, Mesa de Otay, La Mesa y **Centenario**.

En la página 252 y 253 aparece la Tabla 89 “Dosificación de usos y destinos 1, de la que se observa que en la Delegación Centenario aparecen usos de Comercio y Servicios, Equipamiento, Industrial, **Especial** y Conservación.

Conforme al Anexo 6 inciso a) del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, el uso propuesto para Estación de Servicios (gasolinera) está clasificado como USO ESPECIAL.

Luego, en la página 254 del Programa, se inicia con la identificación las zonas primarias que plantea el plano E-37, Carta Urbana 2009-2030, apareciendo en Zona Comercial y de Servicios con política de crecimiento con densificación, entre otros, el sector **14.6**. En la página 255 se advierten los sectores dentro de las áreas comercial y de servicios con política de **conservación diversos sectores entre los que NO SE ADVIERTE EL SECTOR 14.6; y en las páginas 255, 256 y 257 aparecen para las Zonas Industriales diversos sectores para CONSERVACIÓN entre los cuales NO SE ENCUENTRA EL SECTOR 14.6**, pero **SÍ** se propone para Industria de Bajo Riesgo como zona de crecimiento con densificación el sector **14.6**.

En las relatadas condiciones, contrario a lo sostenido por la autoridad demandada en la resolución impugnada, esta Sala encuentra que el predio respecto del cual se emitió la constancia de uso de suelo no favorable para estación de servicios (gasolinera), no se ubica dentro de un sector con política de conservación (porque no se localizó dicha política en ninguna parte del programa para el sector 14.6) como lo aduce la demandada, sino de CRECIMIENTO con DENSIFICACIÓN, conforme al Plano E-37 Carta Urbana del PDUCPT (Programa).

Corroborando lo anterior el resultado del **DICTAMEN PERICIAL** ofrecido como prueba por la parte actora, mismo que fue presentado ante esta Sala el seis de Julio de dos mil dieciséis, en el cual el perito Ingeniero Topógrafo y Geodesta *****₁:

-Identificó el inmueble con clave catastral *****₈ estableciendo sus medidas y colindancias, superficie y ubicación, determinó que de acuerdo con el PDUCPT, particularmente al plano E-37 Carta Urbana, el predio se

encuentra en el sector 14 (Ciudad Industrial), subsector 14.6; que se encuentra dentro del Sub-centro SCU denominado Ciudad Industrial en la Delegación Centenario; que de acuerdo con sus características y ubicación, el predio se encuentra en un área urbana no destinada a la conservación sino al crecimiento con densificación, lo cual se corrobora con la zonificación urbana que establece el Programa (página 253) en donde el subsector 14.6 aparece en tres zonas: Zona Habitacional multifamiliar densidad media, zona comercial y de servicios y zona industrial de bajo riesgo, y en estos dos últimos aparece como zona de crecimiento con densificación, y que por ello el área donde se ubica el predio no tiene características para dedicarse a la conservación, sino que al ubicarse en el sector 14.6 que se encuentra en una etapa de crecimiento con densificación, es susceptible de ser urbanizable a través del crecimiento de viviendas, comercios, servicio e industria.

-Refiere en su dictamen que una vez revisado el Programa una política de crecimiento (página 228 apartado 4.2.1 conlleva la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física en la Ciudad, mediante la determinación de áreas y reservas territoriales. La política de crecimiento puede ser con consolidación o con densificación, que la política de crecimiento con densificación (página 228 apartado 4.2.1.2) es la tendiente a intensificar el uso de suelo en aquellas zonas del área urbana en donde por sus características cuenten con altos niveles de infraestructura, por lo que una política de crecimiento con densificación necesariamente se dirige a áreas urbanas o urbanizables las cuales ya han sido sujetas a acciones e urbanización y edificación, así como las que comprenden el suelo susceptible de ser urbanizado sin detrimento del equilibrio ecológico para destinarlo a la fundación o crecimiento de los centros de población. Por otra parte el área de conservación se constituye por los espacios naturales en donde se localizan ecosistemas frágiles, áreas de importancia ecológica, áreas de riesgo y áreas de patrimonio cultural y natural en donde todo desarrollo urbano se encuentra condicionado a dicha función.

-Concluye que **un área de crecimiento con densificación, no puede ser aplicada a un área de conservación.**

-Señala que una vez conocida la ubicación del predio, y revisado el Programa, el predio colinda con el **Blvd. Manuel J. Clouthier que de acuerdo al Programa es un Corredor Comercial (Tabla 96 página 259) el cual de acuerdo a la tabla 96 corre por el subsector 14.6, y asimismo el predio colinda al Norte con la Vía Rápida Alamar que es una Vialidad Primaria (Tabla 101, página 264)**

-Al dar respuesta a las preguntas **7** y **1** del cuestionario (La respuesta a la nueva pregunta **1** fue formulada al ofrecerse la misma pericial en el juicio acumulado 2733/2016 SS se presentó el tres de abril de dos mil dieciocho) el perito refiere que el predio se ubica en una etapa de desarrollo de **crecimiento con densificación** de acuerdo con las tablas del Programa que menciona, en un **Área Urbana**, conforme a las partes del Programa que cita en el dictamen y en una Zona habitacional multifamiliar densidad media, zona habitacional, **zona comercial y de servicios y zona industrial de bajo riesgo** conforme también a las tablas y partes del Programa de refiere; y **establece que de acuerdo a la matriz de compatibilidad del Programa (PDUCPT) el predio SÍ es compatible con el Uso de Suelo de Estación de Servicios (Gasolinera), precisando al efecto:**

--Que tanto para la zona habitacional multifamiliar densidad media como para la zona industrial de bajo riesgo, de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad del Programa (Página 5 de la Matriz) el uso es **CONDICIONADO (C-58)** lo que significa que un predio en esa zona sí puede destinarse a una gasolinera siempre que se cumplan las condiciones establecidas o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno; que en la página 323 del Programa se establecen las condiciones que debe cumplir un **USO CONDICIONADO** que es: En zona habitacional debe cumplir con corredor comercial, vialidad primaria y centro distrital; y para resto de la zona cumplir con corredor comercial y vialidad primaria; **por lo que el predio sí cumple con ambas condiciones CORREDOR COMERCIAL y VIALIDAD PRIMARIA** ya que el predio se ubica en la esquina del *****7, siendo el primero una vialidad primaria de acuerdo a la tabla 101 del Programa y el segundo un corredor comercial de

acuerdo a la tabla 96 y 99; que SÍ existe compatibilidad del predio para destinarse a una Estación de Servicios.

--Refiere que sus respuestas y conclusiones se sustentan en sus conocimientos, así como del análisis y estudio de las características del predio así como del análisis del Programa PDUCPT y deslinde del predio.

Las partes no formularon preguntas al perito en la audiencia respectiva ni plantearon objeciones al mismo. Al efecto cabe referir que la autoridad demandada, mediante escrito recibido el primero de septiembre de dos mil dieciséis, **al desahogar la vista que se la mandó dar con el dictamen pericial rendido, procede a dar respuesta a las preguntas del dictamen pericial**, sin embargo la vista ordenada fue para que, en los términos del artículo 77 de la Ley del Tribunal presentara objeciones al dictamen ya rendido por el Perito del Tribunal, las cuales deben contener los elementos técnicos en que se basan y en su caso, designar perito de su parte lo cual no cumplió.

Por todo lo anterior, con base al análisis que esta Sala efectuó del PDUCPT (Programa) y al dictamen pericial rendido en autos, la autoridad demandada fundó indebidamente el acto impugnado, al asignarle al predio una política de CONSERVACIÓN con base en el Programa, específicamente en el Plano E-37 "CARTA URBANA", y como consecuencia, indebidamente le aplicó lo dispuesto por los artículos 58 y 60 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.

En las relatadas condiciones, esta Sala considera que, como ya se adelantó, debe declararse la nulidad del acto impugnado, por actualizarse la causal establecida en la fracción IV del artículo 83 de la Ley del Tribunal, y condenarse a la autoridad demandada a dejarlo sin efectos en forma parcial, es decir, dejar sin efectos la parte que se refiere a la identificación del predio dentro del Plano E-37 para uso de CONSERVACIÓN en relación con la aplicación de los artículos 58 y 60 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.

EFFECTOS DEL FALLO.



La parte actora solicita en su demanda que se tutele y reconozca su derecho subjetivo al uso permitido del inmueble identificado con clave catastral *****8 y que se condene a la autoridad a otorgarle la constancia de uso de suelo favorable para Estación de Servicios (Gasolinera).

En su escrito de contestación de demanda, la autoridad insiste en que la ubicación del predio conlleva una política de CONSERVACIÓN, **sin aportar ningún medio probatorio que acredite su dicho, es decir, no aportó prueba alguna tendiente a acreditar que el inmueble por sus características propias tiene tal finalidad o al que debe aplicársele tal política.**

El PDUCPT (Programa) en la parte visible en la foja 229 señala que la conservación es la acción tendiente al equilibrio ecológico y preservar el buen estado para evitar su deterioro o destrucción de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos, incluyendo sus valores históricos y culturales, y establece que esta política se enfoca a las zonas que por sus características naturales, cuentan con praderas, mantos acuíferos y otros elementos que condicionen el equilibrio ecológico; las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias; las áreas abiertas los promontorios, los cerros, las colinas o elevaciones y depresiones orográficas que constituyen elementos naturales o culturales; las áreas cuyo uso puede afectar el paisaje, la imagen urbana y los símbolos urbanos; y aquellos cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, que representen peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos.

En la página 309 del Programa, en cuanto a la regulación del suelo no urbanizable, se señala que en cuanto a la compatibilidad de usos de suelo, los usos que son compatibles con las zonas especiales de conservación, se consideran propios del suelo no urbanizable, definidos de la siguiente forma: "...Yso de Conservación: Entendido como aquel orientado a la preservación de los ecosistemas naturales y agrarios que mantienen las condiciones ecológicas del territorio y el funcionamiento de los ciclos naturales y permiten el mejoramiento del medio ambiente.

Se insiste en que **la autoridad tuvo plena oportunidad procesal de probar y acreditar que el inmueble tenía alguna o algunas de las características mencionadas, precisar y evidenciar cuál o cuáles de estas son las que le caracterizan, para así comprobar que debe aplicarse la política de COPNSERVACIÓN al inmueble de que se trata.** La autoridad **no cumplió con su carga probatoria y en cambio la parte demandante sí lo hizo**, con los medios probatorios ya mencionados. Tampoco acreditó la existencia de una Declaratoria en los términos del artículo 102 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

Como consecuencia de lo anterior, con base en lo establecido en el artículo 84 de la Ley del Tribunal, deberá condenarse a la autoridad demandada a que, en la nueva resolución que emita en cumplimiento a este fallo, en la que deje sin efectos el acto declarado nulo en forma parcial, es decir, dejar sin efectos la parte que se refiere a la identificación del predio dentro del Plano E-37 para uso de CONSERVACIÓN y en relación con la aplicación de los artículos 58 y 60 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California; deberá además confirmar que el PDUCPT establece en el Plano E-24 "Etapas de Desarrollo Urbano" lo localiza en una zona definida para DENSIFICACIÓN, Que el Plano E-27 "Área Urbana, Urbanizable y de Conservación" localiza el predio en una zona definida dentro del Área Urbana y El Plano E-37 "Carta Urbana" lo localiza en el sector 14, subsector 14.6 dentro de una zona definida para CRECIMIENTO CON DENSIFICACIÓN; y que por tanto no le son aplicables los artículos 58 y 69 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.

Asimismo, deberá determinar que, con base en la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del mismo Programa (PDUCPT) el USO PARA ESTACIÓN DE SERVICIOS (GASOLINERA) LE CORRESPONDE **USO CONDICIONADO**, y en razón de ello, y de que se acreditó que el predio colinda con un Corredor Comercial Boulevard Manuel J. Clouthier según la tabla 96 del mismo Programa y con una vialidad primaria como lo es el Boulevard Alamar según la tabla 101 del Programa, encontrándose el predio en una Zona Industrial (C58), deberá emitir constancia de Zonificación Favorable para el establecimiento de Estación de Servicios

(Gasolinera), sin perjuicio de que en su momento, la autoridad correspondiente imponga las condicionantes y medidas de seguridad necesarias para evitar daños y disminuir el potencial riesgo que implica toda Estación de Servicios (gasolinera).

Ante lo fundado del motivo de inconformidad que se analiza y la naturaleza del mismo, se hace innecesario el análisis de los diversos motivos de inconformidad planteados por la parte actora.

Por todo lo antes expuesto, y de conformidad con los artículos 82 fracciones I, II y III y 83 fracción IV y 84 de la ley del Tribunal; es de resolverse y se...

RESUELVE

PRIMERO.- Atento a lo señalado en el considerando CUARTO de esta sentencia, y con fundamento en los artículos 82 fracciones I, II y III, y 83 fracción IV de la Ley del Tribunal; se declara la nulidad del acto impugnado consistente en Oficio número *****₂ de fecha *****₃, que contiene la constancia de zonificación de uso de suelo **NO FAVORABLE PARA EL USO ESPECIAL DE ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERA) EN EL PREDIO PROPUESTO POR *****₁, y se condena a la autoridad demandada a dejarlo sin efectos parcialmente en los términos de este fallo, con todas sus consecuencias legales, es decir, dejar sin efectos la parte que se refiere a la identificación del predio dentro del Plano E-37 para uso de CONSERVACIÓN y en relación con la aplicación de los artículos 58 y 60 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.**

SEGUNDO.- Con fundamento en el artículo 84 de la Ley del Tribunal, se condena también a la autoridad demandada a que, en la nueva resolución que emita en cumplimiento a este fallo, en la que deje sin efectos el acto declarado nulo en forma parcial; debe además confirmar que el PDUCPT en el Plano E-24 "Etapas de Desarrollo Urbano" localiza al predio propuesto en una zona definida para DENSIFICACIÓN, que el Plano E-27 "Área Urbana, Urbanizable y de Conservación" lo localiza en una zona definida dentro del Área Urbana y el Plano E-37 "Carta Urbana" lo localiza en el sector 14, subsector 14.6 dentro de una zona definida para CRECIMIENTO CON DENSIFICACIÓN; y que per tanto no le son aplicables los artículos 58 y 69 del Reglamento de

Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.

TERCERO.- Asimismo, la autoridad demandada deberá determinar que, con base en la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del mismo Programa (PDUCPT) el USO PARA ESTACIÓN DE SERVICIOS (GASOLINERA) LE CORRESPONDE USO CONDICIONADO, y en razón de ello, y de que se acreditó que el predio colinda con un Corredor Comercial Boulevard Manuel J. Clouthier según la tabla 96 del mismo Programa y con una vialidad primaria como lo es el Boulevard Alamar según la tabla 101 del Programa, encontrándose el predio en una Zona Industrial (C58), **deberá emitir constancia de Zonificación Favorable para Estación de Servicios (Gasolinera)**, sin perjuicio de que en su momento, la autoridad correspondiente imponga las condicionantes y medidas de seguridad necesarias para evitar daños y disminuir el potencial riesgo que implica toda Estación de Servicios (gasolinera).

CUARTO.- Se decreta el sobreseimiento del Juicio, sólo en lo que corresponde al acto impugnado en el juicio acumulado 858/2015 SS, de conformidad con la fracción VIII del artículo 40 y la fracción II del artículo 41 de la Ley del Tribunal.

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

Así lo resolvió la Licenciada Flora Arguiles Robert, Magistrada titular de la Segunda Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California; y firmó ante la presencia de la Secretaria de Acuerdos, Licenciada Norma Patricia Bravo Castro, quien da fe.

1	ELIMINADO: Nombre, con 8 en página 1, 2, 10 y 16. 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: Número de oficio, con 12 en página 1, 2, 3, 4, 5 y 16 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: Fecha, con 8 en página 1, 2, 3, 4 y 16. 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: Número de expediente, con 1 en página 1. 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: Número de amparo, con 4 en página 2 y 4. 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.
	ELIMINADO: Número de recurso de revisión, con 1 en página 2.

6	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.
7	ELIMINADO: Dirección, con 2 en página 5 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.
8	ELIMINADO: Clave catastral, con 3 en página 6, 11 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.

LA SUSCRITA, AZUCENA MARGARITO ALCARAZ, SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO SEGUNDO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HACE CONSTAR: -----

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD, CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE LA RESOLUCIÓN DICTADA POR LA MAGISTRADA TITULAR DEL JUZGADO SEGUNDO, DE FECHA **DIECIOCHO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTE**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **858/2015 SS**, EN LA QUE SE SUPRIMIERON DATOS QUE SE HAN CONSIDERADO COMO LEGALMENTE RESERVADOS O CONFIDENCIALES, CUBRIENDO EL ESPACIO CORRESPONDIENTE MEDIANTE LA UTILIZACION DE DIEZ ASTERISCOS; VERSIÓN QUE VA EN **DIECISIETE** FOJAS ÚTILES. -----

LO ANTERIOR CON APOYO EN LOS ARTÍCULOS 80, 83, FRACCIÓN VI, INCISO B) DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PÚBLICA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y 15 DEL REGLAMENTO DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA. LO QUE SE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A **SEIS DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO**. DOY FE. -----

Jace

