



*****1

VS.

**DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN
URBANA, ECOLOGÍA Y MEDIO
AMBIENTE DE ENSENADA, BAJA
CALIFORNIA.**

EXPEDIENTE: 239/2020 T.S.

SENTENCIA DEFINITIVA

Ensenada, Baja California, nueve de abril del dos mil veintiuno.

SENTENCIA DEFINITIVA, que declara la nulidad del oficio *****2, de fecha dieciocho de mayo del dos mil veinte, emitido por la Directora de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente de Ensenada, Baja California.

GLOSARIO

- *parte actora*: *****1.
- *Directora*: Directora de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente de Ensenada, Baja California.
- *Reglamento*: Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo para el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada.
- *Programa*: Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada.
- *Tribunal*: Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California.

ANTECEDENTES DEL JUICIO

I. Presentación. La demanda se presentó el veintiuno de agosto del dos mil veinte.



II. Acto impugnado. El oficio *****2, de fecha dieciocho de mayo del dos mil veinte, emitido por la *Directora*; que niega autorización de subdivisión de un predio.

III. Admisión. La demanda se admitió a trámite en acuerdo del veintisiete de agosto del dos mil veinte.

IV. Contestación de demanda. La demanda fue contestada en términos del escrito visible en autos a fojas 041 a 046.

V. Audiencia. La audiencia de pruebas y alegatos se celebró el veinticuatro de marzo del dos mil veintiuno.

COMPETENCIA.

Esta Tercera Sala del *Tribunal* es competente para conocer del presente juicio por razón de la materia, al promoverse en contra de un acto administrativo emitido por autoridad de la administración pública municipal de esta ciudad; de conformidad con lo dispuesto por el artículo **22**, fracción I, de la Ley del *Tribunal*.

Así también, conforme a lo previsto en el numeral **22**, penúltimo párrafo, de la Ley del *Tribunal*, es competente para conocer del presente juicio por virtud del territorio, ya que el domicilio señalado en la demanda se encuentra dentro de su circunscripción territorial; determinada por Pleno del *Tribunal* en sesión del siete de julio de mil novecientos noventa y ocho, y ampliada en diversa sesión del cinco de septiembre del dos mil diecisiete.

ESTUDIO DE LA CONTROVERSIA

1.1 Planteamiento del problema

La *Directora*, mediante oficio *****2 de fecha dieciocho de mayo del dos mil veinte, negó a la *parte actora*

la solicitud de autorización de subdivisión de su predio identificado con la clave catastral *****3.

La cuestión a dilucidar en este juicio versa precisamente sobre la legalidad de la negativa a autorizar dicha subdivisión, atendiendo a los motivos de inconformidad hechos valer en la demanda.

1.2 La negativa de autorización de subdivisión del predio de la *parte actora*, no se encuentra suficientemente fundada y motivada.

En esencia, la *parte actora* expresa los siguientes argumentos como motivos de inconformidad:

- Que el acto impugnado carece de la debida fundamentación y motivación, porque se cita el capítulo III, artículo **13**, inciso V, del *Reglamento*, que establece que en la zona agrícola los lotes producto de subdivisión no podrán ser menores de 4 hectáreas; y el capítulo III, artículo **13**, inciso III, del *Reglamento*, que indica que en la zona de conservación los lotes producto de subdivisión no podrán ser menores a 5 hectáreas;

- Que de esa manera se pretende fundar el acto impugnado y, sin embargo, es de explorado derecho que es obligación de todas las autoridades sujetarse al principio de de legalidad previsto en el artículo **16** de la Carta Magna; el cual no se agota con la simple cita de los preceptos legales con se apoya la determinación, ya que existe la necesidad de motivar el acto, demostrando que no es arbitrario;

- Que el *Programa* no precisa la ubicación a nivel de lotes o propiedades, siendo esa zona un área ya impactada desde hace más de veinte años, la cual es un deber proceder a su regularización por parte de la autoridad y, además, de ser un instrumento que no cumplió con la establecido en la ley para su aprobación;

Que por lo anterior debe declararse nulo el acto impugnado, porque no pretende cambiar el uso de suelo, simplemente gozar del derecho de subdividir su propiedad para dar la formalidad legal que requieren los poseedores de las tres fracciones que le han adquirido con anterioridad;

- Que la *Directora* en el acto impugnado omite expresar con exactitud cuáles fueron las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se tomaron en consideración para negar su solicitud; porque ni siquiera se realizó una inspección física a su propiedad para corroborar con exactitud el estado actual que guardan las fracciones que desea subdividir;

- Que en el oficio presentado ante la oficina de Presidencia, Secretaría General y del Regidor Diego A. Lara Arregui, adjuntó fotografías del estado que presentan las fracciones en cuestión;

- Que el acto impugnado resulta absoluto de falta de fundamentación y motivación, porque la *Directora* únicamente se limita, de forma ambigua, a expresar que su situación consiste en que no puede disponer de su derecho subdividir su propiedad en fracciones menores a 3 y 5 hectáreas; siendo impresa en lo que se refiere a las circunstancias de lugar del supuesto *Reglamento*;

-Que el acto impugnado no cumple con la formalidad, porque en realidad en ningún momento ha considerado realizar un fraccionamiento ni lotificación en su propiedad, mucho menos cambiar el uso de suelo agrícola que se tiene considerado en esa zona; y

- Que se cuenta con el recurso de revisión establecido en el artículo **48** del *Reglamento*, sin haberse hecho de su conocimiento en el propio documento del acto impugnado que podía interponerlo.

Los argumentos antes relatados son parcialmente fundados y operantes; atendiendo a lo siguiente:

Mediante solicitud presentada el diecisiete de abril del dos mil veinte, la *parte actora* pidió autorización para que su propiedad, lote «*****4», de clave catastral *****3, y superficie *****5 metros cuadrados, fuese subdividida en 4 fracciones, para quedar con las siguientes superficies:

*****5 metros cuadrados: *****4 Fracción D-1.

*****5 metros cuadrados: *****4 Fracción D-2.

*****5 metros cuadrados: *****4 Fracción D-3.

*****5 metros cuadrados: *****4 Fracción D-4.

La *Directora*, como respuesta a esa solicitud, en el oficio impugnado estableció lo siguiente:

- Que una vez analizado el proyecto de subdivisión, el acuerdo de zonificación primaria del *Programa* y el *Reglamento*, el predio en cuestión se ubica en dos zonas: la zona agrícola y zona de conservación;

- Que debido a los lineamientos específicos de la zona agrícola del *Programa*, se permite la edificación de vivienda campestre en dos modalidades: unifamiliar y agrupada;

- Que en la modalidad unifamiliar se permite una vivienda por cada cuatro hectáreas de superficie agrícola; y en la modalidad agrupada, se debe presentar un proyecto que cumpla con las condicionantes indicadas en el punto seis, punto dos y punto diecinueve del *Programa*;

- Que sobre lineamientos específicos para zona de conservación, en las zonas de piamonte se permiten construcciones campestres de un piso rodeadas de vegetación natural o cultivos; condicionados a una densidad de una vivienda cada cinco hectáreas y a solución

propia de infraestructura, servicios e integración al paisaje respaldada con un estudio de impacto urbano;

-Que los lineamientos presentados en el *Programa* serán aplicados por la Dirección para la autorización o negación de uso de suelo o licencia de construcción para acciones de urbanización o de edificación que pretendan realizarse en el área de estudio o de aplicación del *Programa*; y que en los casos no previstos, deberá sujetarse a la elaboración de un estudio de impacto urbano;

- Que el proyecto de subdivisión presentado resultan 4 fracciones. La fracción D-1 con superficie de *****5 metros cuadrados (*****5 hectáreas; fracción D-2 con superficie de *****5 metros cuadrados (*****5 hectáreas); fracción D-3 con superficie de *****5 metros cuadrados (*****5 hectáreas); y la fracción D-4 con superficie de *****5 metros cuadrados (*****5 hectáreas);

Que el *Reglamento* en el capítulo III, artículo **13**, inciso V, establece que en la zona agrícola los lotes producto de subdivisión no podrán ser menores de 4 hectáreas; y el capítulo III, artículo **13**, inciso III, del mismo *Reglamento*, indica que en la zona de conservación los lotes producto de subdivisión no podrán ser menores a 5 hectáreas;

- Que además, se observa que las fracciones resultantes no cuentan con un frente a camino vecinal: y

-Que para ser procedente la solicitud de subdivisión, debe cumplirse con los acuerdos, programas y reglamentos aplicables a la zona donde se encuentra en predio.

Con lo antes expuesto por la *Directora*, se advierte que no se expresan suficientemente los fundamentos y motivos que den lugar a negar la autorización de subdivisión del predio de clave catastral *****3.

En efecto, en el acto impugnado la *Directora* fue omisa en precisar como ubicó y llegó a la conclusión que, conforme a lineamientos previstos un acuerdo de zonificación primaria del *Programa*, el predio de la *parte actora* se ubica tanto en la zona agrícola como en la zona de conservación, para determinar que por ello no se cumple con lo dispuesto en el artículo **13**, incisos III y V, del *Reglamento*.

Así, no puede estimarse como debidamente fundada y motivada la negativa a autorizar la subdivisión del predio, cuando no se precisa claramente el apartado correspondiente del *Programa* que establece cuales son las zonas precisas consideradas como agrícolas y de conservación dentro de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada, ni como ubicó dentro de ellas el predio de la *parte actora*.

De tal manera, si la *Directora* afirmó que la subdivisión no podrá ser menor a 5 hectáreas cuando el predio se ubica en zona de conservación, ni podrá ser menor a 4 hectáreas en zona agrícola, conforme a lo previsto en los incisos II y V del artículo **13** del *Reglamento*; era menester hacerle saber a la *parte actora* en qué apartado del *Programa* se localizan esas dos zonas y como es que puede determinarse que dentro de ellas se ubica su propiedad, para así poder resolver que las dimensiones indicadas en el proyecto de subdivisión no se ajustan a dichas hectáreas mínimas y, por tanto, no aprobarse la subdivisión.

Por otra parte, es mencionarse que la *parte actora* no demuestra en este juicio que el *Programa* es un instrumento que no cumplió con lo establecido en la ley para su aprobación, y que por ello no resulte aplicable al acto impugnado. Además, es de señalarse que no existe precepto legal que imponga como deber a la autoridad, previo a

resolver sobre la solicitud de autorización de subdivisión, el que deba realizar una inspección física de la propiedad y haga constar las condiciones en que se encuentre.

Por último, es de señalarse que aún cuando es cierto que a la *parte actora* no se le hizo saber en el acto impugnado que en su contra podía interponer el recurso de revisión establecido en el artículo **48** del *Reglamento*; también lo es que ello no le dejó en estado de indefensión, pues ante esta instancia jurisdiccional sometió a controversia su legalidad, y porque además, conforme a lo dispuesto en el numeral **35** de la Ley del *Tribunal*, es optativo para el particular agotar los medios de defensa o recursos previstos en las leyes o reglamentos de las distintas dependencias estatales, municipales o de sus organismos descentralizados, o intentar directamente el juicio contencioso administrativo; hipótesis última que se hizo valer.

Por lo antes expuesto, se actualiza la causal de nulidad prevista en la fracción II del artículo **83** de la Ley del *Tribunal*, toda vez que la *Directora* al emitir el oficio impugnado, incumplió con las formalidades legales de fundar y motivar suficientemente la negativa de autorizar a la *parte actora* la subdivisión de su predio identificado con la clave catastral *****3.

Es de mencionarse que la *parte actora* no aportó en la presente controversia elementos de prueba con los que se consiga demostrar, de manera plena e indudable, que su propiedad se encuentra ubicada en alguna de las zonas del *Programa* que permita, conforme a lo previsto en las disposiciones aplicables del *Reglamento*, su subdivisión en superficie menor a las correspondientes a la zona agrícola y de conservación, a fin de condenar a la *Directora* a que emita resolución favorable a su solicitud de autorización de subdivisión.

Por tanto, la condena que resulta imponer a la autoridad demandada es en el sentido de que se pronuncie de nueva cuenta respecto a la solicitud de autorización de subdivisión de predio que fue presentada por la *parte actora* en fecha diecisiete de abril del dos mil veinte. En el caso de negarse, deberá indicar **suficientemente los fundamentos y motivos** por los que llegue a la conclusión de que, por la ubicación del predio y por las dimensiones de las superficies a subdividir, no resulta procedente tal autorización.

Sirve de apoyo a lo anterior, y aplicable por analogía al presente asunto, la tesis de jurisprudencia de subsecuente inserción:

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL EFECTO DE LA SENTENCIA QUE AMPARA POR OMISIÓN DE ESAS FORMALIDADES, ES LA EMISIÓN DE UNA RESOLUCIÓN NUEVA QUE PURGUE TALES VICIOS, SI SE REFIERE A LA RECAÍDA A UNA SOLICITUD, INSTANCIA, RECURSO O JUICIO. Los efectos de una ejecutoria de amparo que otorga la protección constitucional por falta de fundamentación y motivación de la resolución reclamada son los de constreñir a la autoridad responsable a dejarla sin efectos y a emitir una nueva subsanando la irregularidad cometida, cuando la resolución reclamada se haya emitido en respuesta al ejercicio del derecho de petición o que resuelva una instancia, recurso o juicio, ya que en estas hipótesis es preciso que el acto sin fundamentación y motivación se sustituya por otro sin esas deficiencias pues, de lo contrario, se dejaría sin resolver lo pedido.

Inconformidad 277/97. Jorge Ángel Mondragón Ordaz. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: Lourdes Margarita García Galicia.

Inconformidad 255/97. Raúl Salinas de Gortari. 13 de febrero de 1998. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Fortunata Florentina Silva Vásquez.

Inconformidad 62/97. Enrique Rivas. 27 de marzo de 1998. Cinco votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Miguel de Jesús Alvarado Esquivel.

Inconformidad 92/98. Emiliano Zamora Cruz. 3 de abril de 1998.
Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Ariel
Alberto Rojas Caballero.

Inconformidad 122/98. Misael Mota Romero. 3 de junio de 1998.
Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Ernesto
Martínez Andreu.

Tesis de jurisprudencia 67/98. Aprobada por la Segunda Sala de
este Alto Tribunal, en sesión privada del catorce de agosto de mil
novecientos noventa y ocho.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo
X, agosto de 1992, página 154, tesis 3a. LIII/92, de rubro: "SENTENCIA
QUE OTORGA EL AMPARO POR FALTA DE FUNDAMENTACIÓN Y
MOTIVACIÓN. EFECTOS DE LA MISMA CUANDO EL ACTO
RECLAMADO CONSISTE EN UNA RESOLUCIÓN RECAÍDA A UNA
SOLICITUD, INSTANCIA, RECURSO O JUICIO".

Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 195590.
Instancia: Segunda Sala. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis:
2a./J. 67/98. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su
Gaceta. Tomo VIII, Septiembre de 1998, página 358. Tipo:
Jurisprudencia.

RESOLUTIVOS.

PRIMERO. Se declara la nulidad del oficio *****2, de
fecha dieciocho de mayo del dos mil veinte, emitido por la
Directora de Administración Urbana, Ecología y Medio
Ambiente de Ensenada, Baja California.

SEGUNDO. Con fundamento en el artículo **84**, primer
párrafo, de la Ley del *Tribunal*, se condena al hoy Director de
Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente de
Ensenada, Baja California, a lo siguiente:

Emita una nueva respuesta respecto a la solicitud de
autorización de subdivisión de predio que fue presentada por
*****1 en fecha diecisiete de abril del dos mil veinte. Para
el caso de negarse, deberá indicar **suficientemente los
fundamentos y motivos** por los que llegue a la conclusión de
que, por la ubicación del predio y las dimensiones de las
superficies a subdividirse, no resulta procedente tal



autorización.

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

Así lo resolvió el Magistrado de la Tercera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California, Roberto Alfonso Vidrio Rodríguez; firmando ante la presencia del Secretario de Acuerdos, Juan Manuel Cruz Sandoval, que autoriza y da fe.

VERSIÓN PÚBLICA

R
E
S
O
L
U
C
I
Ó
N

(1) ELIMINADO: nombre actor, en fojas 1 y 10.

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 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 de los datos personales.

(2) ELIMINADO: número de oficio, en fojas 1, 2 y 10.

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 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 de los datos personales.

(3) ELIMINADO: clave catastral, en fojas 3, 5 y 8.

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 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 de los datos personales.

(4) ELIMINADO: ubicación, en foja 5.

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 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 de los datos personales.

(5) ELIMINADO: medidas, en fojas 5 y 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 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 de los datos personales.

EL SUSCRITO, **JUAN MANUEL CRUZ SANDOVAL**, SECRETARIO DE ACUERDOS 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 EL MAGISTRADO DE LA TERCERA SALA DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, EN FECHA **NUEVE DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **239/2020 T.S.**, 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 **11 (ONCE)** FOJAS ÚTILES. -----

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 80 Y 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, ARTÍCULO 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 PÚBLICAS DEL SISTEMA NACIONAL DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS. LO QUE SE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE **ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, TREINTA Y UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTITRÉS**, DOY FE. -----

