**************[1]
VS
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE USOS DE SUELO DE LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACION URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE TIJUANA Y OTRA AUTORIDAD
EXPEDIENTE: 2954/2018 SA

Tijuana, Baja California, a veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro.

SENTENCIA DEFINITIVA que declara la nulidad de la resolución impugnada al carecer de la suficiente fundamentación legal y se condena a la autoridad que requiera a la parte actora la exhibición de los estudios y garantías que estime convenientes a fin de acreditar que el uso de suelo pretendido no perjudica el correcto funcionamiento del área y una vez valorada dicha documentación con libertad competencial dictamine lo que estime conveniente.

G L O S A R I O

Directora:	Directora de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California.
Jefe de Departamento:	Jefe del Departamento de Usos de Suelo de la Dirección de Administración Urbana de Tijuana, B.C.
Reglamento de Zonificación:	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.
Ley de Desarrollo Urbano:	Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.
Ley del Tribunal Anterior:	Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado el siete de agosto de dos mil diecisiete.
Nueva Ley del Tribunal:	Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado el dieciocho de junio de dos mil veintiuno.
Reglamento de Justicia:	Reglamento de Justicia para el Municipio de Tijuana, Baja California.

VERSIÓN PÚBLICA
RESOLUCIÓN

Código de Procedimientos:	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.
Programa de Desarrollo Urbano	Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, Baja California 2010-2030.

A N T E C E D E N T E S

1.- El nueve de noviembre de dos mil dieciocho la parte actora interpuso juicio de nulidad en contra de la resolución contenida en el oficio **********$_2$ de once de octubre de dos mil dieciocho a través del cual el Jefe de Departamento se dictaminó no factible el uso de suelo para estancia infantil.

2.- El catorce de noviembre del mismo año se acordó tramitar el presente juicio y se emplazó a la autoridad, quien, al contestar la demanda, sostuvo la legalidad del acto impugnado.

3.- El veintinueve de mayo de dos mil diecinueve se admitió la contestación de la Directora y se admitieron las pruebas, dándose vista a las partes a fin de que, en el plazo de cinco días, presentaran sus alegatos, sin que nadie hiciera uso de ese derecho.

4.- A través del acuerdo de cinco de septiembre de dos mil veintitrés se acordó la recepción del expediente en que se actúa por este Juzgado Quinto Auxiliar con residencia en Tijuana para auxiliar al Juzgado Cuarto con residencia en Tijuana en el dictado de la sentencia, dando vista a las partes para que, en el término de tres días manifestarán lo que a su interés convenga, sin que hubieran ejercido ese derecho, razón por la cual ya se está en condiciones de dictar la resolución correspondiente.

C O N S I D E R A N D O S

PRIMERO.- Competencia. Este Juzgado Quinto Auxiliar con residencia en Tijuana es competente para resolver el presente juicio, en virtud de que le compete conocer de actos o resoluciones de carácter administrativo que se promuevan ante este Tribunal, así como por la ubicación del domicilio señalado por la parte actora, el cual se

VERSIÓN PÚBLICA

encuentra en la circunscripción territorial de este Juzgado, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 21, 22, fracción I, antepenúltimo y último párrafo, y 45 de la Ley del Tribunal Anterior, aplicable por disposición del Artículo Tercero Transitorio de la Nueva Ley del Tribunal, publicada el dieciocho de junio de dos mil veintiuno en el Periódico Oficial del Estado, y acuerdos de Pleno de este Tribunal adoptados el trece de julio y veintitrés de agosto de dos mil veintitrés.

SEGUNDO.- Existencia del acto impugnado. La existencia del acto impugnado quedó debidamente acreditada en autos con el original de la resolución impugnada y el reconocimiento expreso del Oficial al contestar la demanda, de conformidad con los artículos 285, fracción III, 322, fracción V, 323 y 405 del Código de Procedimientos, de aplicación supletoria a la materia contenciosa administrativa conforme al artículo 30, tercer párrafo de la Ley del Tribunal.

TERCERO.- Estudio. Señala la parte actora en único motivo de inconformidad expuesto en el escrito inicial de demanda que se vulnera en su perjuicio lo dispuesto en el artículo 5 Constitucional y 54 del Reglamento de Zonificación, toda vez que en el punto 6 del dictamen de factibilidad controvertido se asentó, entre otras cosas, que: "…*Para prevenir conflictos derivados de usos y destinos incompatibles se establecen los Usos Condicionados para lo que es el caso*…" sin tomar en consideración que ese tipo de usos requiere para su autorización de estudios y garantías suficientes para no perjudicar el correcto funcionamiento del área en que se ubiquen, por lo que la autoridad previó a dictaminar negativamente el permiso de uso peticionado debió solicitarle la exhibición de la autorización de estudios y garantías suficientes que no perjudicasen el correcto funcionamiento del área en que se ubique la estancia infantil cuyo permiso de uso de suelo solicitado, lo cual es violatorio de sus derechos fundamentales, pues se le debió dar la oportunidad de aportar los elementos necesarios a fin de estimar factible el respectivo uso de suelo.

VERSIÓN PÚBLICA

La autoridad al formular la contestación a la demanda manifestó que el dictamen de uso de suelo se encuentra debidamente fundado y motivado, pues no resulta procedente su factibilidad al tenor de lo previsto en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, Baja California 2010-2030, al ser perjudicial para la zona por modificar las condiciones óptimas, además de que no le asiste la razón a la parte actora al referir que se le debió dar la oportunidad de recurrir a la solicitud de estudios pertinentes y/o suficientes que la ley le otorga como prerrogativa para poder obtener el uso condicionado, sin embargo, desde su óptica dichos requisitos no son subsanables y no pueden ser condicionados, ya que no se podría cumplir con los mismos, de conformidad con el artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano.

En consideración de este Juzgador el motivo de inconformidad que nos ocupa resulta fundado y suficiente para declarar la nulidad de la resolución impugnada, en atención a las consideraciones siguientes.

En primer lugar, conviene imponernos del contenido y alcance de la resolución controvertida esto es, del Dictamen de Factibilidad de Uso de Suelo contenido en el oficio **********$_2$ de once de octubre de dos mil dieciocho, mismo que en este momento se tiene a la vista y de cuyo contenido se aprecia lo siguiente:

"...

**********$_3$

..."

De lo anteriormente expuesto se denota que la autoridad Dictaminó como No Factible el uso de suelo peticionado en torno al equipamiento para Estancia Infantil en el terreno ubicado en Avenida **********$_4$ número **********$_4$, lote **********$_4$, manzana **********$_4$, con clave catastral **********$_5$, de conformidad con el Programa de

VERSIÓN PÚBLICA

Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, Baja California 2010-2030 (PDUCPT) señalándose para tal efecto que el autorizar el uso propuesto resultaría un perjuicio para la zona, modificando las condiciones óptimas por lo que se dictaminó como no factible el uso de suelo de equipamiento para estancia infantil en el predio propuesto.

Ahora bien, con la finalidad de obtener un mejor estudio del presente caso se procede a continuación al estudio del numeral 54 del Reglamento de Zonificación el cual, es del tenor siguiente:

Reglamento de Zonificación

> **ARTÍCULO 54.** Para prevenir conflictos derivados de usos y destinos se establecen las siguientes categorías:
> **Usos Condicionados:** Los que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad, no llegan a conformar una zona, o bien no se ajustan a la tipificación de usos y destinos prevista, por lo que no es posible predeterminar su compatibilidad en las diferentes zonas del área urbana. Estos usos requieren para su autorización de estudios y garantías suficientes que no perjudiquen el correcto funcionamiento del área en que se ubiquen.
> **Usos Prohibidos:** Son los que resultan incompatibles con el uso predominante dentro de la zona considerada; estos casos deben prohibirse en forma expresa.

Del precepto legal supra transcrito se denota que para prevenir conflictos derivados de usos y destinos se establecen diversas categorías, resaltándose la identificada como "Usos Condicionados" que hace referencia a los usos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad, no llegan a conformar una zona, o bien no se ajustan a la tipificación de usos y destinos prevista, por lo que no es posible predeterminar su compatibilidad en las diferentes zonas del área urbana, indicándose para tal efecto que **estos usos requieren para su autorización de estudios y garantías suficientes que no perjudiquen el correcto funcionamiento del área en que se ubiquen**.

En ese orden de ideas, en el caso que nos ocupa la autoridad al dictaminar como no factible el uso de suelo peticionado por la parte actora lo categorizó como de "Usos Condicionados", sin embargo, aunque se dijo "…*7. Por lo expuesto anteriormente se determina que el*

VERSIÓN PÚBLICA

uso solicitado no es procedente en el predio propuesto de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, Baja California 2010-2030 (PDUCPT) por lo que el autorizar el uso propuesto resultaría un perjuicio para la zona, modificando las condiciones óptimas, lo cual contrapone las disposiciones y objetivos planteados por el programa, que tienen como finalidad el bienestar de los ciudadanos y el beneficio estructural de la ciudad, se obtiene como resultado no procedente su solicitud…" no se especificaron los elementos que se tomaron en consideración, además de que fue omiso en observar que, de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Reglamento de Zonificación, ese tipo de usos requieren previo a determinar su factibilidad o no de diversos estudios, sin que le concediera a la parte actora la oportunidad de exhibir los elementos suficientes a través de los cuales le permitieran acreditar la viabilidad del uso de suelo peticionado con los estudios y garantías suficientes que demuestran que el uso de suelo peticionado no perjudicaría el correcto funcionamiento del área en que se ubica, conforme a las razones precisas que la autoridad debió plasmar en la resolución impugnada.

Al respecto los artículos 254, 255 y 259 del Reglamento de Zonificación son tajantes al precisar que el Dictamen de uso de suelo tiene como finalidad regular la compatibilidad de usos de acuerdo con lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano, en las Declaratorias correspondientes y en la Zonificación establecida en el Reglamento, de igual forma se contempla que, cuando las solicitudes que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, **la autoridad deberá prevenir a los interesados, por escrito por una sola vez o por medio de la plataforma electrónica que se disponga para el trámite, para que subsanen la omisión dentro del plazo de cinco días hábiles**. Si transcurrido el plazo correspondiente sin desahogarse la prevención, se desechará el trámite. En efecto, los numerales en cita disponen lo que se transcribe a continuación.

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

Reglamento de Zonificación
De los Dictámenes de Usos de Suelo

"ARTÍCULO 254. El Dictamen de uso del suelo tiene como finalidad regular la compatibilidad de usos de acuerdo con lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano, en las Declaratorias correspondientes, y en la Zonificación establecida en este reglamento."

"ARTÍCULO 255. Para la realización de obras públicas y privadas, así como para la utilización o uso de predios, incluyendo los usos temporales, es obligatorio obtener previamente las licencias de Uso de Suelo."

"ARTÍCULO 259. Cuando las solicitudes que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la autoridad deberá prevenir a los interesados, por escrito por una sola vez o por medio de la plataforma electrónica que se disponga para el trámite, para que subsanen la omisión dentro del plazo de 5 días hábiles. Si transcurrido el plazo correspondiente sin desahogarse la prevención, se desechará el trámite."

En tal virtud, la autoridad previa a dictaminar como no factible el uso de suelo de equipamiento para estancia infantil peticionado por la parte actora debió hacerle saber las razones que pudieran hacer incompatible el uso de suelo, así como los estudios y garantías que justificaran la compatibilidad del uso comercial con la zona don se ubica el inmueble que nos ocupa y en su caso, requerir a la parte actora la exhibición de los estudios y garantías atinentes para acreditar que el uso de suelo pretendido no perjudica el correcto funcionamiento de la respectiva área, lo cual no aconteció en el presente caso, puesto que deliberadamente dictaminó como no factible la solicitud de dicho uso de suelo sin que previamente le hubiera requerido al accionante dentro del plazo legal previsto para tal efecto en el artículo 259 del Reglamento de Zonificación la exhibición de los estudios y garantías necesarios para poder dictaminar sobre el mismo, lo cual resulta ilegal pues se vulneró en perjuicio del actor las garantías de legalidad y seguridad jurídicas consagradas en los numerales 14 y 16 Constitucionales.

En ese orden de ideas, a efecto de dictaminar sobre la compatibilidad de usos de suelo se debió analizar lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano, así como las Declaraciones correspondientes y la zonificación establecida para tal efecto, lo anterior a fin de darle a conocer al actor los elementos que pudieran hacer incompatible el uso de suelo, y requerirle así como los estudios y garantías que justificarán la compatibilidad del uso comercial con la zona donde se ubica el respectivo inmueble; bajo ese orden de ideas, con fundamento en lo dispuesto en el artículos 83, fracciones II y IV de la Ley Anterior del Tribunal Anterior, se deberá declarar la nulidad de la

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

resolución impugnada toda vez que se emitió en contravención a las formalidades previstas en la ley al no haberse aplicado las disposiciones debidas, habida cuenta que la enjuiciada fue omisa en requerirle a la parte actora los elementos necesarios para acreditar la compatibilidad del uso de suelo pretendido, consecuentemente, con apoyo en lo previsto en el artículo 84 de la Ley del Tribunal Anterior se condena a la autoridad que **informe a la parte actora las razones que pudieran hacer incompatible el uso de suelo y le requiera que exhiba los estudios y garantías que estime convenientes para acreditar que el uso de suelo pretendido no perjudica el correcto funcionamiento del área** y una vez valorada dicha documentación con libertad de jurisdicción dictamine lo que estime conveniente.

Por lo expuesto, con fundamento en los artículos 82, 83, fracciones II y IV y 84 de la Ley del Tribunal, se…

R E S U E L V E:

PRIMERO.- La parte actora probó los extremos de su pretensión, en consecuencia;

SEGUNDO.- Se declara la nulidad de la resolución contenida en el oficio **********$_2$ de once de octubre de dos mil dieciocho a través del cual el Jefe de Departamento se dictaminó no factible el uso de suelo para estancia infantil, por los motivos y fundamentos expuestos en el Considerando Tercero del presente fallo.

TERCERO.- Se condena al Director a que informe a la parte actora las razones que pudieran hacer incompatible el uso de suelo y le requiera la exhibición de los estudios y garantías que estime convenientes, a fin de acreditar que el uso de suelo pretendido no perjudica el correcto funcionamiento del área y una vez valorada dicha documentación con libertad competencial dictamine lo que estime conveniente.

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

Notifíquese por Boletín Jurisdiccional a las partes.

Así lo resolvió el **Licenciado Juan Alberto Valdiviezo Morales**, Primer Secretario de Acuerdos del Juzgado Quinto Auxiliar con residencia en Tijuana del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, según designación hecha mediante acuerdo de Pleno de veintitrés de agosto de dos mil veintitrés, acorde con lo establecido en el punto Décimo Cuarto del acuerdo de Pleno de trece de julio de ese mismo año, quien actúa en funciones de Juez de Primera Instancia por ministerio de ley, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado el dieciocho de junio de dos mil veintiuno, quien firmó ante la presencia de la Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Angelica Islas Hernández**, quien da fe.

JVM/ISLAS/

VERSIÓN PÚBLICA

1 ELIMINADO: Nombre del actor 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.

2 ELIMINADO: Oficio en páginas 1, 4 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 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: Dictamen en página 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.

4 ELIMINADO: Domicilio en página 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.

5 ELIMINADO: Clave catastral en página 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.

LA SUSCRITA, **ANGÉLICA ISLAS HERNÁNDEZ**, SECRETARIA 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 DEL JUZGADO QUINTO AUXILIAR DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, EN FECHA **VEINTITRES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICUATRO**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **2954/2018 SA**, 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 **9 (NUEVE)** 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 **TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO**, DOY FE. ----------

TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

JUZGADO QUINTO AUXILIAR
TIJUANA, B.C.