Villahermosa, Tabasco, 14 de noviembre de 2025
Oficio: DOOTSM/UAJ/7714/2025

Asunto: Contestación a derecho de petición

C. Roberto Enrique Canudas Buendía
Calle 3 No. 213
Fraccionamiento Lomas de Esquipulas
Villa Parrilla, Centro, Tabasco.

Con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 16 de la Ley Reglamentaria de la Fracción IV, del Artículo 7° de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, se da contestación a su escrito recibido en esta Dirección el 7 de octubre del presente año, mediante el cual se refiere al acta de inspección folio: 276, instaurada a nombre de los CC. Roberto Enrique Canudas Buendía y Edgar Martín Álvarez Pantoja, de la que se desprende que realizaron la construcción de casa habitación en planta baja y primer nivel, con una superficie aproximada de 65.00 M2, en el momento de realizar la visita de inspección; en el predio ubicado en la Calle 3, número 213, en el Fraccionamiento Lomas de Esquipulas, de la Villa Parrilla, de este Municipio de Centro, Tabasco; mediante el cual argumenta que existe una manifestación de obra nueva debidamente catastrada y registrada, conforme a la escritura de propiedad correspondiente, y solicita:

- Dejar sin efecto la orden de visita de inspección folio número 276 misma que dio origen al expediente administrativo número 103/2025.
- Ordenar a la Subdirectora de Ejecución Fiscal de este H. Ayuntamiento de Centro, dejar sin efecto la multa impuesta por infracciones a la normatividad aplicable.

Al respecto, se hace de su conocimiento lo siguiente:
En cuanto a la orden de visita de inspección número: 276, una vez analizado su escrito y los anexos que presenta, así como realizada la verificación en los archivos de esta Dirección, se ha determinado que a la presente fecha la obra nueva en comento, no cuenta con la Licencia de Construcción correspondiente, por lo que conforme al Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, Tabasco, el Ayuntamiento ejerce las funciones de vigilancia e inspección que correspondan y en las condiciones que juzgue pertinentes, de conformidad con lo previsto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de ---

Tabasco y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco, en los cuales se estipulan las obligaciones, relacionadas con su consulta, que a continuación se detallan:

- La **ejecución de toda obra nueva, o la modificación o ampliación** de una existente, requiere para que se expida la **licencia respectiva**, la presentación de la **constancia de alineamiento oficial**, (artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, Tabasco).

- **Los notarios**, a su vez, sólo podrán dar fe y extender Escrituras Públicas de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica en tenencia de inmuebles, **previa comprobación de que las cláusulas relativas** a su utilización cumplen con lo establecido en el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, las Declaratorias relativas y las disposiciones de este Reglamento, **y que se exhiban las constancias, permisos o licencias correspondientes**, (artículo 48 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, Tabasco).

- **Las obras que se realicen en contravención** a lo dispuesto por los Programas de Desarrollo Urbano **se harán acreedoras a la sanción** que establece la propia Ley, (artículo 49 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, Tabasco).

- **Toda obra en el Municipio de Centro, debe contar con Licencia o Permiso de Construcción vigente**, (artículo 80 BIS 2 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, Tabasco).

- **Serán nulos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad o cualquier otro derecho** relacionado con la utilización de áreas y predios **que, no contengan las inserciones**

  relacionadas con las autorizaciones licencias o permisos, para la acción Urbanística que proceda, (artículo 286 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco).

- **Los notarios y demás fedatarios públicos** con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, contratos y convenios relacionados con la propiedad,

posesión o cualquier otro derecho real, en regímenes de derecho privado, público o social, **previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios**, de conformidad con lo previsto en esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables; **mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos**, (artículo 287 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco).

- **No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en los catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en la presente Ley y en los Programas**, (artículo 288 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco).

- **El Notario** es un profesional del Derecho, **investido de fe pública para hacer constar los actos y hechos jurídicos** a los que los interesados quieran o deban dar autenticidad conforme a las leyes y **autorizado para intervenir en la formación de tales actos o hechos jurídicos, revistiéndolos de solemnidad y formas legales**. Fungirá también como **auxiliar de la administración de justicia**, acorde en lo señalado en la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. (artículo 8 de la Ley del Notariado para el Estado de Tabasco).

- **Al Notario corresponde** también guardar escritos ya firmados en el protocolo a su cargo, los instrumentos relativos a los actos hechos a que se refiere el artículo 8 con sus anexos y expedir los testimonios o copias que legamente procedan; **también debe auxiliar al fisco del Estado para determinar los impuestos y derechos que al mismo se han de pagar por concepto de los actos o hechos que autorice; debe formular, firmar y presentar a las oficinas receptoras**, las liquidaciones que correspondan para el pago respectivo, de acuerdo con las leyes hacendarias vigentes en el Estado; **los Notarios están solidariamente obligados al pago de dichos impuestos y derechos**, (artículo 10 de la Ley del Notariado para el Estado de Tabasco).

- El Notario deberá autorizar definitivamente la escritura al pie de la misma, cuando se le compruebe que están pagados los impuestos, si se causaren, y se le justifique además que está cumplido cualquier otro requisito que conforme a las leyes sea necesario para la autorización de la escritura, (artículo 79 de la Ley del Notariado para el Estado de Tabasco).

Por lo anterior, deberá presentar las Constancias de Alineamiento y Asignación de Número oficial y de Factibilidad de Uso de Suelo, que Usted posea, así como la Licencia de Construcción de la obra nueva que realizó, y pagar la sanción correspondiente por la infracción a la normatividad aplicable.

Así mismo, esta Autoridad Municipal se reserva el derecho de recurrir ante las instancias competentes a efecto de que se determine lo que a derecho corresponda, sobre las faltas y responsabilidades administrativas o de otra naturaleza en que hubieren incurrido los responsables de este proceso.

En lo referente a los trámites que corresponden a la Subdirección de Ejecución Fiscal, por tratarse de un área adscrita a la Dirección de Finanzas, es de acordar que no ha lugar a lo solicitado, toda vez que esta no corresponde ni depende orgánicamente de la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, sin embargo, una vez que realice el pago de la sanción impuesta, deberá presentar copia del recibo de pago ante esa instancia, para demostrar que ha cumplido con lo solicitado.

Le envió un cordial saludo.

Atentamente.

Arq. Narciso Alberto Pérez Nuila
Director

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027 DIRECCIÓN DE OBRAS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES

Elaboró
Lic. Juana Gpe. Salcedo Pe ons

Revisó
Arq. Oscar de Jesús Vázquez Mosqueda

Autorizó
Lic. Hum beto Pérez López

Ccp.- Mtro. Fernando Calzada Falcón.- Director de Finanzas Municipales.
Arq. Oscar de Jesús Vázquez Mosqueda.- Subdirector de Regulación y Gestión Urbana de la DOOTSM..
Lic. Humberto Pérez López.- Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la DOOTSM.
C-3955-2025