DIRECCIÓN DE OBRAS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES

VILLAHERMOSA, CENTRO, TABASCO, NUEVE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

VISTO: El estado que guardan los autos del expediente administrativo número **056-2023**, instaurado en contra de la empresa denominada **INMOBILIARIOS SUSTENTABLES DEL GOLFO, S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal,** de los que se desprende que realiza la construcción de local comercial, con una superficie aproximada de 70.00 M2, con un avance aproximado de obra del 80%, en el momento de realizar la visita de inspección; en el predio ubicado en la Carretera Estatal Villahermosa-Reforma Km. 1+301 (margen izquierda), en el Fraccionamiento Residencial del Río, de la Ranchería Río Viejo 1ra. Sección, de este Municipio de Centro, Tabasco; sin contar con las autorizaciones que esta Dirección otorga, violando con ello preceptos contenidos en las disposiciones legales de la materia.

En consecuencia, se procede a dictar la siguiente resolución, con fundamento en el artículo 345, último párrafo, del Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro, Estado de Tabasco.

R E S U L T A N D O

I. Que mediante orden de visita de inspección con número de folio 346 de fecha 26 de julio de 2023, signada por el **Arquitecto Narciso Alberto Pérez Nuila,** Director de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales de este H. Ayuntamiento, comisionó al ciudadano **Javier Alejandro Silván Jiménez**, Inspector adscrito a ésta Dirección, para realizar visita de inspección en un predio ubicado en la Carretera Estatal Villahermosa-Reforma Km 1+301 (margen izquierda), en el Fraccionamiento Residencial del Río, de la Ranchería Río Viejo 1ra. Sección, de este Municipio de Centro, Tabasco.

II. El personal comisionado redactó el acta de inspección el 1 de agosto del 2023, con número de folio 346, diligencia que fue desahogada en presencia del ciudadano Marco Antonio Oliva Sandoval, quien dijo ser el gestor de la obra, quien se identificó con la credencial expedida por el INE número 0506015749007; en el inmueble donde se realiza la construcción de local comercial, con una superficie aproximada de 70.00 M2, con un avance aproximado de obra del 80%, en el momento de realizar la visita de inspección; sin contar con todas las autorizaciones que esta Dirección emite, mismas que son las constancias de alineamiento y asignación de número oficial, de factibilidad de uso de suelo y la licencia de construcción correspondiente.

III. Durante la visita de inspección, se le requirió a la persona con quien se entendió la diligencia para que presentara en ese momento la documentación correspondiente a las autorizaciones que esta Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, emite para realizar cualquier tipo de construcción.

En este sentido, el Inspector habilitado conforme a lo asentado en el acta de inspección requirió la documentación solicitada, sin embargo, no presentó ninguno de los siguientes documentos:

1. Constancia de Alineamiento y Asignación de número Oficial,
2. Constancia de Factibilidad de uso de Suelo y,
3. Licencia de Construcción.

Por lo tanto, al no contar con todas las autorizaciones, se hace acreedora a las sanciones que marca la normatividad vigente en la materia; notificándole a la infractora, a través de la persona que atendió la diligencia, el resultado de la visita de inspección e informándole que contaba con un plazo de 5 (cinco) días hábiles para objetar o en su caso inconformarse en contra de los hechos asentados, o en su caso acreditar o demostrar que cumplió con lo requerido y asentado en el acta de inspección, situación que en la especie no sucedió, puesto que la parte infractora no compareció en el plazo dispuesto por la Ley.

IV. Habiendo transcurrido el término legal concedido, conforme a lo dispuesto en el artículo 345 el Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro, Estado de Tabasco, tal como se hizo mención en el punto precedente, sin que la empresa denominada **INMOBILIARIOS SUSTENTABLES DEL GOLFO, S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal,** manifieste por escrito lo que a su derecho conviene en relación con los hechos u omisiones asentados en el acta, como tampoco ofreció alguna prueba documental que hubiere considerado conveniente para desvirtuar los hechos asentados en el acta de inspección realizada al predio citado, por lo que se tiene por ciertos los hechos asentados en el acta de inspección con folio número 346.

En esas condiciones, se considera que la empresa denominada **INMOBILIARIOS SUSTENTABLES DEL GOLFO, S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal,** infringió las disposiciones jurídicas contenidas

en los artículos 46, 46 BIS, 47, 48, 49, 51, 52, 52 BIS, 53 BIS3, 78, 80, 80 BIS, 80 BIS 2; 338 al 352, 355 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, Estado de Tabasco; y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. COMPETENCIA.- Esta Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, representada por el Arquitecto Narciso Alberto Pérez Nuila, designado en término de los artículos 65 fracción XVI, 71 párrafo tercero, 73 fracción VII y 75 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco y 28, fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Centro, Tabasco, por la Licenciada Yolanda del Carmen Osuna Huerta, en 5 de octubre de 2021, para el desempeño del cargo de Director de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, por lo que es competente para conocer del presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos 115 fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 65 fracción III, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco; artículos 2, 73 fracción VII, y 84 fracciones V y XXVIII de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco; artículos 164, fracción XXII, 165 incisos d), i), 172, fracciones I, II, V, y VII, y 173 inciso d), del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Centro; numerales 46, 46 BIS, 47, 48, 49, 51, 52, 52 BIS, 53 BIS 3, 78, 80, 80 BIS, 80 BIS 2; 338 al 352, 355 del Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro, Estado de Tabasco; numerales 288, 310 y 314, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco; y artículos 2 fracción III, 3 y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.

SEGUNDO. MOTIVO DE LA INFRACCION.- En el presente asunto, del acta de inspección con número de folio 346, con fecha de 1 de agosto de 2023, se desprende que en la Carretera Estatal Villahermosa-Reforma Km. 1+301 (margen izquierda), en el Fraccionamiento Residencial del Río, de la Ranchería Río Viejo 1ra. Sección, de este Municipio de Centro, Tabasco; se realiza la construcción de local comercial, con una superficie aproximada de 70.00 M2, con un avance aproximado de obra del 80%, en el momento de realizar la visita de inspección; sin haber presentado todas las autorizaciones para la obra que realiza, concediendo para ello un término de 5 (cinco) días hábiles, otorgados en base al artículo 345, del Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro, Estado de Tabasco, para manifestar lo que a su derecho convenga en relación a los hechos

asentados en el acta de inspección, plazo en el cual no compareció la presunta infractora para efectos de hacer valer su derecho de audiencia.

TERCERO. MARCO NORMATIVO.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 115, fracción V, incisos a), d) e inciso f), así como el último párrafo de la citada fracción, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra señala:

> [...]
> Artículo 115. Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobiemo republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes: V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para; a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; . . .d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; . . .f) Otorgar licencias y permisos para construcciones. En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios;" Por otra parte, el artículo 84, fracción V, de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco, y numeral 3 bis, inciso 4), del Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro, Estado de Tabasco, cita que corresponde al Ayuntamiento, a través de la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, emitir, otorgar o negar los permisos para la ejecución de las obras que requieren de una licencia, permiso o autorización, tal y como lo señala el artículo 78 del Reglamento citado con antelación.
> [...]

Por otra parte, de la búsqueda en los archivos de esta Dirección, no se encontró que la empresa denominada **INMOBILIARIOS SUSTENTABLES DEL GOLFO, S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal,** haya realizado o esté realizando los trámites para obtener las constancias de alineamiento y asignación de número oficial, la constancia de factibilidad de uso de suelo y la licencia de construcción de la obra que realiza.

En este sentido quienes ejecuten obras que se realicen en contravención a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano, se harán acreedores a las sanciones que establece la Ley de la materia.

Es de especial aplicación a lo expuesto, la tesis aislada de la Octava Época, Séptimo Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, consultable en la página 242, del Semanario Judicial de la Federación, Materia Administrativa, Tomo VIII, Diciembre de 1991, bajo el rubro y texto:

[...]

PERMISO DE CONSTRUCCION, DEBE ACREDITARSE SU EXISTENCIA PARA QUE PROCEDA EL JUICIO DE AMPARO CONTRA LA ORDEN DE SUSPENSION DE OBRA Y EJECUCION. *Resulta improcedente la acción constitucional, si el acto reclamado se hace consistir en la orden de suspensión de obra y su ejecución, si de las constancias de autos no se acredita que el peticionario del amparo cuenta con el permiso de construcción vigente, que le permita realizar la obra a que se refiere en su demanda, en razón de que esa actividad se encuentra reglamentada y requiere de permiso para que la construcción se lleve a cabo; por tanto, estos actos no afectan al interés jurídico de quien intenta la acción constitucional ya que éstos no deben considerarse como conculcatorios del derecho de posesión o propiedad, sino el de construir que sólo se tiene con la licencia correspondiente que es la que engendra la titularidad de ese derecho".*

[...]

Es importante señalar que la finalidad de exigir la autorización para todos los trabajos de referencia, como son la constancia de alineamiento y asignación de número oficial, factibilidad de uso de suelo y la licencia de construcción, es para que esta autoridad administrativa se encuentre en posibilidad de resolver sobre la procedencia de realizar dichos trabajos, atendiendo a que debe reunir características suficientes, para resistir las acciones que pudieran afectar la misma, con especial atención a los efectos de inundaciones, sísmicos o de viento; así como los usos de suelo autorizados para esa zona, de acuerdo a lo establecido en el Cuadro 42 de Usos de Suelo Permisible, del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Villahermosa y sus Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco, 2015-2030; aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo número 47 de fecha treinta de Noviembre del año dos mil quince y publicado el treinta de Enero del año dos mil dieciséis, en el Suplemento numeral 7659 B del Periódico Oficial del Estado de Tabasco.

CUARTO. ACTUALIZACIÓN DE CAUSALES DE INFRACCIÓN.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 347, del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, Estado de Tabasco, se considera relevante la infracción, ya que al no exhibir todas las autorizaciones para la obra que realiza al momento de la visita de inspección, no se puede determinar si la misma cuenta con los requerimientos necesarios de seguridad al momento de la construcción; pudiendo ocasionar daños al propio inmueble y a terceros, toda vez que la empresa denominada **INMOBILIARIOS SUSTENTABLES DEL GOLFO, S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal,** realiza la construcción de local comercial, con una superficie aproximada de 70.00 M2,

con un avance aproximado de obra del 80%, en el momento de realizar la visita de inspección en el predio citado, sin haber presentado todas las autorizaciones que esta Dirección emite para realizar dichos trabajos; por lo que su conducta es violatoria de las disposiciones legales de la materia, misma que se actualiza desde el momento en que esta autoridad advirtió las acciones que el Reglamento determina como conducta infractora.

QUINTO. IMPOSICIÓN DE LA SANCIÓN.- En consecuencia, es posible afirmar que la empresa denominada **INMOBILIARIOS SUSTENTABLES DEL GOLFO, S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal,** infringió las disposiciones jurídicas administrativas en materia de construcción y desarrollo urbano antes señaladas, por lo que con fundamento en el artículo 351 fracción I inciso a) y 354 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, del Estado de Tabasco, y Artículo 3 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización se le impone una sanción consistente en la cantidad de **$10,374.00 (Diez Mil Trescientos Setenta y Cuatro Pesos 00/100 M.N.)** equivalente a 100 (cien) Unidades de Medidas y Actualización (UMA) por la infracción cometida:

1. Falta de Licencia de Construcción al momento de la visita de inspección.

En consecuencia, tomando como base que el valor de la Unidad de Medida y Actualización a la fecha de cometer la infracción era de **$103.74** (Ciento Tres pesos 74/100 m.n.).

Dicha sanción se fija además, tomando en cuenta que la obra que realiza es la construcción de local comercial, con una superficie aproximada de 70.00 M2, con un avance aproximado de obra del 80%, en el momento de realizar la visita de inspección, por lo que al no contar con todas las autorizaciones de la obra, se considera que la infractora tiene capacidad económica y suficiente para sufragar el monto de la multa administrativa a que se ha hecho acreedora, esto con fundamento en el artículo 347 del Reglamento de Construcciones citado, que textualmente dice lo siguiente:

> [...]
> *El Ayuntamiento, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las demás circunstancias en que la misma se haya cometido.*
> [...]

Apoya lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial sustentado bajo el rubro y texto siguiente:

[...]

MULTAS, ARBITRIO DE LAS AUTORIDADES PARA IMPONERLAS ENTRE EL MINIMO Y EL MAXIMO PERMITIDO POR LA LEY. DEBE RAZONARSE. *Las autoridades administrativas pueden cuantificar las multas que correspondan a infracciones cometidas y, al hacerlo, gozan de plena autonomía para fijar el monto que su amplio arbitrio estime justo dentro de los limites señalados en la ley; empero; al determinar la sanción, deben expresar pormenorizadamente los motivos que tengan para fijar la cuantía de la multa, para lo cual hay que atender a las peculiaridades de cada caso y a los hechos generadores de la infracción, especificar como influyeron en su ánimo para detener dicho arbitrio en cierto punto entre el mínimo y el máximo en que oscila la multa permitida en la Ley.*

[...]

Por otra parte, advirtiéndose del acta de inspección y fotografías anexas al expediente en que se actúa, que la obra de que se trata, se encuentra en ejecución al momento de la visita de inspección, sin contar con todas las autorizaciones que esta Dirección emite, por lo que con fundamento en el artículo 349 fracción VIII, del Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro, Estado de Tabasco, se ordena la **clausura de la obra.**

Es importante establecer que se apercibe al ciudadano infractor que debe de abstenerse de retirar, romper o cubrir los sellos de clausura, obstruyendo de alguna manera su visibilidad, ya que su conducta actualizaría la hipótesis legal del delito de quebrantamiento de sellos, tipificado en el artículo 300 del Código Penal para el Estado de Tabasco, en vigor, que a la letra dice:

[...]

Al que quebrante los sellos puestos por orden de la autoridad, se le aplicará de sesenta a ciento veinte días de semilibertad;

[...]

Por lo tanto, en caso de no acatar las disposiciones señaladas, se procederá a la clausura total de las citadas obras, en términos de lo ordenado en el artículo 349, último párrafo del Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro del Estado de Tabasco.

Además, se les hace saber con fundamento en lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 355 del Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro del Estado de Tabasco, que señala:

[...]

Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción, medida en número de salarios mínimos, que le hubiere sido impuesta con anterioridad;

[...]

En este caso de no cumplir con lo ordenado y la resolución quede firme, se le considera como **reincidente**, trayendo como consecuencia que podrá imponérsele una sanción adicional que consistiría en el doble a la impuesta originalmente, además de las medidas que el propio reglamento citado impone para ejecución de esta resolución.

En razón de lo antes expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3, 3 BIS fracciones I, III, IV, VI, VII, IX, XI, XII, XIII, XV, XXVI; 338, 343, 345 al 352, del Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro, Estado de Tabasco; se:

R E S U E L V E

PRIMERO. Se sanciona a la empresa denominada **INMOBILIARIOS SUSTENTABLES DEL GOLFO, S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal,** con el pago de una multa total por la cantidad de **$10,374.00 (Diez Mil Trescientos Setenta y Cuatro Pesos 00/100 M.N.)** equivalente a 100 (cien) Unidades de Medidas y Actualización (UMA) por la infracción cometida, al momento de realizar la visita de inspección, por los motivos y fundamentos precisados en los considerandos segundo, tercero, cuarto y quinto de la presente resolución.

SEGUNDO. Se ordena la **clausura de la obra** que realiza la empresa denominada **INMOBILIARIOS SUSTENTABLES DEL GOLFO, S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal,** hasta que realice los trámites correspondientes y obtenga las autorizaciones exigidas y exhiba copias de dichas autorizaciones, mediante escrito dirigido a esta Dirección, acompañado de la copia del recibo de pago de la sanción impuesta en el punto inmediato anterior, para evitar que se actualice la reincidencia que señala el Reglamento.

TERCERO. Si a la infractora no cumpliere con el punto resolutivo anterior, se procederá en términos de lo estipulado en la última parte del considerando Quinto de la presente resolución.

CUARTO. Dígasele a la infractora que deberá pagar el monto de la multa impuesta en la Dirección de Finanzas del H. Ayuntamiento de Centro, ubicada en la planta baja del Palacio Municipal, en la Prolongación de Paseo Tabasco número 1401, Complejo Urbanístico Tabasco 2000.

QUINTO. Una vez causado firmeza la presente resolución y no se haya efectuado el pago de la multa impuesta, envíese copia de la misma a la Dirección de Finanzas del H. Ayuntamiento de Centro, Tabasco, para que haga efectivo el cobro de la multa impuesta a través del procedimiento administrativo de ejecución, por tratarse de un crédito fiscal en términos de lo dispuesto en los artículos 19 y 45 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Tabasco y una vez ejecutada, comunique a esta Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales.

Notifíquese personalmente a la empresa denominada **INMOBILIARIOS SUSTENTABLES DEL GOLFO, S.A. DE C.V., a través de su Representante Legal,** la presente resolución, entregándole copia de la misma, en el domicilio señalado al efecto; se habilita al servidor público adscrito a esta Dirección, para que proceda a efectuar la notificación y levante la constancia respectiva.

Así lo acordó, manda y firma el Director de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales del H. Ayuntamiento de Centro, Tabasco; asistido del Licenciado Humberto Pérez López, Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos de esta Dirección, a los nueve días del mes de agosto de 2023, Villahermosa, Tabasco; Conste.

ATENTAMENTE

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE OBRAS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES

Arq. Narciso Alberto Pérez Nuila
Director

ELABORÓ Y REVISÓ
LIC. JOSE TRINIDAD VIDAL ALPUCHE

AUTORIZÓ
LIC. HUMBERTO PÉREZ LÓPEZ