



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

*"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab".*

VILLAHERMOSA, CENTRO, TABASCO, VEINTICINCO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.

VISTO: El estado que guardan los autos del expediente administrativo número **175-2024**, instaurado en contra de la **C. MARITZA DE LA CRUZ LÓPEZ**, de los que se desprende que es responsable de la instalación de local comercial que funciona como taller mecánico en una superficie aproximada de 40.00 M2, en el momento de realizar la visita de inspección; en el predio ubicado en la Calle Uno número 40, en la Colonia El Recreo, de esta Ciudad de Villahermosa, 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.

RESULTANDO

- I. Que mediante orden de visita de inspección con número de folio 411 de fecha 29 de agosto de 2024, signada por el **Arquitecto Narciso Alberto Pérez Nuila**, Director de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales de este H. Ayuntamiento, comisionó al ciudadano **Abraham García González**, Inspector adscrito a ésta Dirección, para realizar visita de inspección en un predio ubicado en la Calle Uno número 40, en la Colonia El Recreo, de esta Ciudad de Villahermosa, Centro, Tabasco.
- II. Con fecha 2 de septiembre de 2024, el personal comisionado, se presentó en el lugar antes citado a la hora y fecha señaladas en el citatorio entregado previamente, pero al realizar la visita de inspección correspondiente no se presentó ninguna persona a atender la diligencia, por lo que se procedió a redactar el Acta de Inspección con número de folio 411, misma que al final de la diligencia se dejó pegada en el frente del inmueble, sin poder verificar si cuenta con la autorización que esta Dirección emite; de la que se advierte que realizó la instalación de local

comercial que funciona como taller mecánico en una superficie aproximada de 40.00 M2, en el momento de realizar la visita de inspección; sin contar con la autorización que esta Dirección emite, misma que es la factibilidad de uso de suelo.

III. Durante la visita de inspección, no se pudo verificar si la responsable de la citada instalación cuenta con la documentación correspondiente a las autorizaciones que esta Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, emite para realizar cualquier tipo de instalación, ya que ninguna persona se presentó a atender la diligencia a la hora y fecha que señala el citatorio entregado previamente.

En este sentido, el Inspector habilitado conforme a lo asentado en el acta de inspección no pudo requerir la documentación necesaria como lo es el siguiente documento:

1. Constancia de Factibilidad de Uso de Suelo,

Por lo tanto, al no presentarse persona alguna a atender la diligencia, la ahora infractora se hace acreedora a las sanciones que marca la normatividad vigente en la materia; notificándole a la infractora a través del acta de inspección, 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.

IV. Habiendo transcurrido el término legal concedido, conforme a lo dispuesto en el artículo 345 del Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro, Estado de Tabasco, tal como se hizo mención en el punto precedente, sin que la **C. MARITZA DE LA CRUZ LÓPEZ**, 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 411.

En esas condiciones, se considera que la **C. MARITZA DE LA CRUZ LÓPEZ**, 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 3 BIS fracciones VI, VII y XIII, 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, 313 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 411, con fecha de 2 de septiembre de 2024, se desprende que en Calle Uno número 40, en la Colonia El Recreo, de esta Ciudad de Villahermosa, Centro, Tabasco; se realizó la instalación de local comercial que funciona como taller mecánico en una superficie aproximada de 40.00 M2, en el momento de realizar la visita de inspección; sin haber presentado todas las



autorizaciones para la instalación que realizó, 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 gobierno 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 Permisos 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 Permiso, 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 a la fecha de la visita de inspección la **C. MARITZA DE LA CRUZ LÓPEZ**, haya realizado o se encuentre realizando los trámites para obtener la constancia de factibilidad de uso de suelo, para la instalación y funcionamiento del taller mecánico instalado.

Por lo que, en ejercicio de esta facultad, personal de esta Dirección realizó visita de inspección al inmueble mencionado, en la cual **se constató que realizó, el cambio de uso de suelo a comercial**; pues de acuerdo a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, Tabasco; publicado el veintisiete de Diciembre del año dos mil veintitrés, en el Suplemento G, edición 8484, Acuerdo 10631, del Periódico Oficial del Estado de Tabasco; la zona en donde se ubica el citado local comercial es considerada como **Habitacional Mixto Densidad Media (HM330M)**, lo que determina que el local comercial debe estar en una zona de uso compatible con las actividades que realiza y/o servicios que presta.

Es de especial aplicación a lo expuesto, la tesis aislada de la Quinta Época, consultable en la página 2861, del Semanario Judicial de la Federación, Materia Administrativa, Tomo LXXI, bajo el rubro y texto:

[...]

PLANIFICACION Y ZONIFICACION, SUSPENSIÓN EN MATERIA DE: Si se reclama el acuerdo de la autoridad administrativa que manda desocupar una localidad en donde se tiene establecido un taller y ese acuerdo dimana del cumplimiento de las disposiciones de la ley de planificación y zonificación de esta capital, la suspensión no puede otorgarse, porque las disposiciones relativas están destinadas no solamente a reglamentar la belleza y ornamento de la ciudad, sino el tránsito, la salubridad de sus habitantes, y todas aquellas cuestiones que afectan a la urbanización de un centro de población como lo es la capital de la república, y como por otra parte, esa ley indica de una manera precisa, en qué zonas deben establecerse los talleres o fábricas, si el taller de que se trata, está en la zona residencial, es cosa fuera de duda, que esto trae molestias y perjuicios para los habitantes circunvecinos, porque puede afectar su salud; y por este otro motivo hay interés general en el cumplimiento del acuerdo reclamado, y funda la negativa de la suspensión.

[...]

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 instalación que realizó 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 instalación; pudiendo ocasionar daños al propio inmueble y a terceros, toda vez que la **C. MARITZA DE LA CRUZ LÓPEZ**, realizó la instalación de local comercial que funciona como taller mecánico en una superficie aproximada de 40.00 M2, en el momento de realizar la visita de inspección al 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 **C. MARITZA DE LA CRUZ LÓPEZ**, 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 la Unidad e Valor de Medida y Actualización se le impone una sanción consistente en la cantidad de **\$10,857.00 (Diez Mil Ochocientos Cincuenta y Siete Pesos 00/100 M.N.)** equivalente a 100 (cien) Unidades de Medidas y Actualización (UMA) por la infracción cometida:

1. Falta de Constancia de Factibilidad de Uso de Suelo.

En consecuencia, tomando como base que el valor de la Unidad de Medida y Actualización a la fecha de cometer la infracción era de **\$108.57** (Ciento Ocho pesos 57/100 m.n.).

Dicha sanción se fija además, tomando en cuenta que los trabajos que realizó es la instalación de local comercial que funciona como taller mecánico en una superficie aproximada de 40.00 M2, en el momento de realizar la visita de inspección, por lo que al no contar con la autorización de los

trabajos, 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 límites 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 placas fotográficas anexas, que en el predio citado se encuentra instalado un local comercial que funciona como oficina en una zona de uso habitacional, sin contar con las autorizaciones correspondientes; por lo que con fundamento en el artículo 350 fracción I, del Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro, Estado de Tabasco, se le ordena la **clausura** del local comercial (taller automotriz), hasta que comparezca

ante esta Dirección, y demuestre contar con la autorización correspondiente para hacer el cambio de uso de suelo y ejercer la actividad que realiza **para lo cual se le concede un término de 5 días hábiles**, contados a partir de que reciba la notificación de esta resolución; y en caso de no tener la constancia de factibilidad de uso de suelo, deberá iniciar el trámite ante la Ventanilla Única de esta Dirección dentro del plazo señalado, informando por escrito a esta Dirección.

Se precisa que, en caso de que la Constancia de Factibilidad de Uso de Suelo resultara "**no factible**" y/o "**no compatible**", deberá proceder a la **reubicación** del citado local comercial, en un término de **15 días naturales** contados a partir de que le sea entregada la constancia de *no factibilidad* ó incompatibilidad de uso de suelo.

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:

RESUELVE

PRIMERO. Se sanciona a la **C. MARITZA DE LA CRUZ LÓPEZ**, con el pago de una multa total por la cantidad de **\$10,857.00 (Diez Mil Ochocientos Cincuenta y Siete 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 **C. MARITZA DE LA CRUZ LÓPEZ**, 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 la infractora no cumpliera 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 **C. MARITZA DE LA CRUZ LÓPEZ**, la presente resolución, entregándole original 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.

De conformidad con los artículos 2 Bis 7 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, Estado de Tabasco y 300 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, los cuales establecen la supletoriedad del Código Fiscal del Estado de Tabasco, entre otros ordenamientos, en lo no previsto, como lo es el

procedimiento de notificación personal de este proveído, en razón de ello, se le apercibe que en caso de no ser localizable, se ignore, desaparezca del domicilio registrado para este procedimiento, o se oponga a la diligencia de notificación, esta autoridad adoptará el procedimiento de notificación por estrados y hará público los datos personales contenidos en esta resolución a través de los estrados físicos y electrónicos de la autoridad, en términos de los artículos 94 fracción III, 97 y 99 del Código Fiscal del Estado de Tabasco; lo anterior, sin perjuicio, de la tutela de la privacidad prevista en términos del artículo 3 fracción XXV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tabasco, y de acuerdo a los numerales 3, fracciones VIII, IX, X, XX, XXV, XXXI, XXXII, 6, 15, 16, 24 fracción II, 29, 30, 31, 32, 33 y 49 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Tabasco, al tratarse de la regla de excepción prevista en los artículos 22 fracción III y 55 fracción V, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.

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 veinticinco días del mes de septiembre de 2024, Villahermosa, Tabasco; Conste.

ATENTAMENTE

Arq. Narciso Alberto Pérez Nuila
Director



ELABORÓ
LIC. JUANA GPE. SALCEDO PONS

REVISÓ
LIC. JOSÉ TRINIDAD VIDAL ALPUCHE

AUTORIZÓ
LIC. HUMBERTO PÉREZ LÓPEZ