

VILLAHERMOSA, CENTRO, TABASCO, OCHO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.

VISTO: El estado que guardan los autos del expediente administrativo número **194-2024**, instaurado en contra del **C. ANDRÉS RAÚL GONZÁLEZ MARÍN**, de los que se desprende que es responsable de la instalación de local comercial que funciona como gimnasio, con una superficie aproximada de 60.00 M2 en el momento de realizar la visita de inspección; en el predio ubicado en la Calle Samarkanda número 214, en el Fraccionamiento Residencial Campestre, 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 455 de fecha 16 de octubre 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 Samarkanda número 214, en el Fraccionamiento Residencial Campestre, de esta Ciudad de Villahermosa, Centro, Tabasco.

II. El personal comisionado redactó el acta de inspección el 22 de octubre del 2024, con número de folio 455, diligencia que fue desahogada en presencia de la ciudadana Denise Marcela Segovia del Ángel, quien dijo ser la pareja del dueño del gimnasio; y se identificó con la licencia de conducir número 1AU1216700; en el inmueble ubicado en la Calle Samarkanda número 214, en el Fraccionamiento Residencial Campestre, de esta Ciudad de Villahermosa, Centro, Tabasco; donde se encuentra instalado un local comercial que funciona como gimnasia, 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 instalación y construcción.

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



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

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

DIRECCIÓN DE OBRAS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES

1. Constancia de Factibilidad de Uso de Suelo.

Por lo tanto, al no contar con todas las autorizaciones, se hace acreedor a las sanciones que marca la normatividad vigente en la materia; notificándole al infractor, 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 del Reglamento de Construcciones del Municipio del Centro, Estado de Tabasco, tal como se hizo mención en el punto precedente, sin que el **C. ANDRÉS RAÚL GONZÁLEZ MARÍN**, 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 455.

En esas condiciones, se considera que el **C. ANDRÉS RAÚL GONZÁLEZ MARÍN**, infringió las disposiciones jurídicas contenidas en los artículos 46, 46 BIS, 47, 48, 49, 51, 52, 52 BIS, 53 BIS, 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 1, 2, 4, 29 fracción I, numeral 3 fracción VII, 164, fracciones V, VI, XVI y XXII; 165 inciso i); 183,



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

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

DIRECCIÓN DE OBRAS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES

fracciones IV, V y XI, 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 de 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 INFRACCIÓN.- En el presente asunto, del acta de inspección con número de folio 455, con fecha de 22 de octubre de 2024, se desprende que en el predio ubicado en la Calle Samarkanda número 214, en el Fraccionamiento Residencial Campestre, de esta Ciudad de Villahermosa, Centro, Tabasco; se encuentra instalado un local comercial que funciona como gimnasio, con una superficie aproximada de 60.00 M2 en el momento de realizar la visita de inspección; sin haber presentado todas las autorizaciones para la construcción y/o instalación que realizó, concediendo para ello un término de 5 (cinco) días hábiles, otorgados con base en el artículo 345 del Reglamento de Construcciones del Municipio de 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 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.

[...]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

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

DIRECCIÓN DE OBRAS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES

Por otra parte, de la búsqueda en los archivos de esta Dirección, no se encontró que el **C. ANDRÉS RAÚL GONZÁLEZ MARÍN**, haya realizado o se encuentre realizando los trámites para obtener la constancia de factibilidad de uso de suelo, para la instalación y funcionamiento del gimnasio multicitado.

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 al 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 (HM/3/30/M)**, 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, SUSPENSION 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 la autorización requerida referente al uso de suelo compatible para las actividades que realiza o los servicios que presta, toda vez que el **C. ANDRÉS RAÚL GONZÁLEZ MARÍN**, utiliza el inmueble ubicado en la Calle Samarkanda número 214, en el Fraccionamiento Residencial Campestre, de esta Ciudad de Villahermosa, Centro, Tabasco; como local comercial que funciona como gimnasio, con una superficie aproximada de 60.00 M², sin haber presentado la autorización que esta Dirección emite para realizar dichas actividades y servicios; por lo que su conducta es violatoria de las disposiciones legales de la



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

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

DIRECCIÓN DE OBRAS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES

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 el **C. ANDRÉS RAÚL GONZÁLEZ MARÍN**, 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 el uso que le da al predio multicitado, es del giro comercial ya que instaló local comercial que funciona como gimnasio, en el momento de realizar la visita de inspección, se considera que el infractor tiene capacidad económica y suficiente para sufragar el monto de la multa administrativa a que se ha hecho acreedor, ya que dichas actividades y servicios que presta le generan ganancias, 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.*

[...]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

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

DIRECCIÓN DE OBRAS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES

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 gimnasio 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 (gimnasio), 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:



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

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

DIRECCIÓN DE OBRAS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES

RESUELVE

PRIMERO. Se sanciona al **C. ANDRÉS RAÚL GONZÁLEZ MARÍN**, 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 al **C. ANDRÉS RAÚL GONZÁLEZ MARÍN**, la **clausura** del local comercial hasta que acredite que cuenta con la autorización correspondiente para la instalación y/o construcción del local comercial debiendo exhibir copias de la misma, mediante escrito dirigido a esta Dirección, acompañadas 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; Así también se le indica 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 o incompatibilidad de uso de suelo.

TERCERO. Si el infractor 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 al infractor 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 causada 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.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

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

DIRECCIÓN DE OBRAS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SERVICIOS MUNICIPALES

Notifíquese personalmente al **C. ANDRÉS RAÚL GONZÁLEZ MARÍN**, 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 los ocho días del mes de noviembre de 2024, Villahermosa, Tabasco; Conste.

ATENTAMENTE


Arq. Narciso Alberto Pérez Nuñez
Director



ELABORÓ 
LIC. JUANA OPE SALCEDO PONS

REVISÓ 
LIC. JOSE TRINIDAD VIDAL ALPUCHE

AUTORIZÓ 
LIC. HUMBERTO PÉREZ LÓPEZ