



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

**EXPEDIENTE No. 24/2017**

**PARTE ACTORA:** *ELIMINADO: Nombre de la actora.*  
*Fundamento legal: artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de un dato personal el cual tiene carácter de confidencial*

**AUTORIDAD DEMANDADA:** Director de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida.

Mérida, Yucatán, México, 25 de octubre de 2017. Con base en los artículos 67 y 92, fracción I, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, se dicta **SENTENCIA DEFINITIVA** en el expediente relativo al recurso de revisión que al rubro se indica, promovido por *ELIMINADO: Nombre de la actora*, a través de su representante legal; y

**R E S U L T A N D O**

- I. **PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Tribunal el 27 de marzo de 2017 *ELIMINADO: Nombre de la actora* promovió recurso de revisión en contra de la resolución de 9 de marzo de 2017, dictada por el Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida en el expediente No. CONT 193/2016 al resolver un recurso administrativo de reconsideración en el que se modificó la diversa resolución administrativa No.14/2016, de fecha 14 de enero de 2016, con lo que se redujo el monto de una multa y se ordenó levantar una medida cautelar y de seguridad, si se acreditaba el pago de la sanción.
- II. **ADMISIÓN DE DEMANDA.** Mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2017 fue admitido a trámite el recurso de revisión interpuesto, por lo que se ordenó correr traslado del mismo a la autoridad demandada.
- III. **CONTESTACIÓN DE DEMANDA.** Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Tribunal el día 10 de mayo de 2017, el Director de Desarrollo Urbano Municipal contestó la demanda planteada.
- IV. **DESAHOGO DE PRUEBAS.** Por Acuerdo de fecha 9 de junio de 2017, se tuvo por admitidas y desahogadas las pruebas documentales ofrecidas y se otorgó un plazo de 5 días hábiles para alegatos.
- V. **ALEGATOS Y CIERRE DE INSTRUCCIÓN.** Vencido el término para formular alegatos, se tuvo por admitidos los escritos presentados por las partes para tal efecto y se declaró cerrada la instrucción, informándose que este Tribunal estaba en aptitud de dictar resolución definitiva.

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

**PRIMERO. Jurisdicción y Competencia.**



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

De conformidad con lo previsto por los artículos 3, 67 y 68, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, este Tribunal resulta competente para resolver el recurso de revisión interpuesto.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 68, primer párrafo, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, las resoluciones que se emitan en la materia contenciosa administrativa municipal se fundarán en Derecho y resolverán sobre la pretensión que se deduzca en la demanda con relación al acto o resolución impugnada, pudiéndose invocar hechos notorios.

Atendiendo a lo anterior, esta sentencia se ocupará de analizar y resolver lo relativo a la legalidad de la resolución administrativa de fecha 9 de marzo de 2017, que fue dictada por el Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida en el expediente CONT 193/2016 al resolver un recurso administrativo de reconsideración, con lo que se modificó la diversa resolución administrativa No.14/2016, de fecha 14 de enero de 2016, que fue dictada por ese mismo órgano administrativo, en la que se redujo el monto de una multa impuesta y se ordenó el levantamiento de una medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal de actividades hasta el momento en que se tuviera por acreditado el pago de la sanción pecuniaria impuesta.

### **TERCERO. Existencia del acto impugnado.**

La existencia del acto impugnado se acreditó en este caso de conformidad con el artículo 19, fracción III, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, por la exhibición que del mismo realizó la parte actora y con el reconocimiento de su existencia por parte de la autoridad demandada al producir su contestación.

### **CUARTO. Pruebas de la parte actora.**

La parte actora ofreció como pruebas, las siguientes: 1) Fotocopia simple de la factibilidad de uso de suelo para vivienda unifamiliar en el tablaje **ELIMINADO: Domicilio de la actora. Fundamento legal: artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de un dato personal el cual tiene carácter de confidencial**; 2) Fotocopia simple del dictamen de factibilidad de agua potable de 11 de mayo de 2015; 3) Fotocopia simple del presupuesto por obras específicas y de ampliación emitido por la Comisión Federal de Electricidad de 25 de agosto de 2016; 4) Fotocopia simple de inscripción en el sistema de consulta electrónica del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; 5) Fotocopias de cédula y plano catastral del tablaje **ELIMINADO: Domicilio de la actora**; 6) Fotocopia simple de la resolución 14/2016, de fecha 14 de enero de 2016, emitida por el Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida; 7) Fotocopia simple de la resolución de 9 de marzo de 2017, dictada por el Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida en el expediente CONT 193/2016 al resolver un recurso de



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

reconsideración; 8) Fotocopia simple de la cédula de fecha 22 de marzo de 2017, relativa a la notificación del acto impugnado.

**QUINTO. Pruebas de la autoridad demandada.**

Al contestar la demanda, la autoridad aportó como pruebas, las siguientes: 1) Documental pública relativa a la fotocopia certificada de la orden de inspección DDU/SJ/DIU/1.1/270/15, de fecha 12 de mayo de 2015; 2) Documental pública consistente en una fotocopia certificada de la Carta de derechos y obligaciones de los ciudadanos sujetos a procedimiento de inspección de fecha 12 de mayo de 2015; 3) Documental pública consistente en fotocopia certificada del acta de inspección No. DDU/SJ/DIU/270/CONST/270-15, de fecha 18 de mayo de 2015; 4) Documental pública consistente en fotocopia certificada del Acuerdo 408/2015, de fecha 24 de junio de 2015; 5) Documental pública consistente en fotocopia certificada del citatorio por instructivo de fecha 20 de agosto de 2015 y de la cédula de notificación de fecha 21 de agosto de 2015; 6) Documental pública consistente en fotocopia certificada de la resolución 14/2016, de 14 de enero de 2016, emitida por el Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida; 7) Documentales públicas consistentes en fotocopias certificadas del citatorio por instructivo de fecha 18 de agosto de 2016, así como de la cédula de notificación de resolución por instructivo; 8) Instrumental de actuaciones; y 9) Presunciones legales y humanas.

**SEXTO. Consideraciones.**

La parte actora se quejó de la violación, por mala aplicación, de los artículos 76, fracción IV, inciso a, numeral 2, de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida; 32, 40, inciso k, 63 y 64, fracción II, inciso a, del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.

Adujo la recurrente que la autoridad demandada realizó una distinción que no se contempla en el artículo 40, inciso k, antes mencionado, incurriendo en una violación al establecer una distinción donde la ley no distingue, con lo que fue perjudicado en sus derechos.

Argumentó la parte actora que la autoridad demandada interpretó que existían condiciones que la ley no exige o menciona, ya que el referido numeral nada dice respecto de que las construcciones provisionales, que en el mismo son definidas, tengan que ser de lámina o cartón, perdiendo de vista que señaló que la construcción realizada en su predio era para efectos de vigilancia del inmueble y evitar invasiones o despojos en su perjuicio.

Al contestar la demanda, el Director de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida expuso que, si bien distinguió que una construcción provisional se refiere a pequeñas edificaciones o cuartos de láminas o de cartón, esto fue así considerado ya que dichos materiales pueden estar de manera provisional o temporal durante la edificación de una obra para el uso de oficinas, bodegas



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

o vigilancia, tal como se señala en el artículo 40, inciso k, del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida y no una construcción con cimientos de block y superficie techada que se considera para uso habitacional, como en el caso.

Agregó la autoridad municipal demandada que se detectó una ampliación de 7 por 6 metros, aproximadamente, en el predio propiedad de la quejosa, con un noventa por ciento de avance, lo cual se desprende del acta de inspección de fecha 18 de mayo de 2015.

Señaló que, considerando las características y la dimensión de la construcción no es posible encuadrar el supuesto previsto en el artículo 40, inciso k, porque ya no se estaría ante una hipótesis de construcción provisional o temporal, que sólo deberá estar durante la edificación de una obra, hipótesis aplicable sólo si se estuviera realizando una construcción, además de la ya existente, lo que no ocurre en el caso, por lo que concluye que no se interpretó en perjuicio de la actora.

Agregó la autoridad demandada, que las disposiciones en materia constructiva que se regulan en los artículos 67 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, 32, 33, 37 y 40 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, debieron ser cumplidas antes de construir en el predio de su propiedad, ya que compete al señalado órgano administrativo municipal autorizar todo lo relativo a construcción, ampliación, modificación, reparación, desmantelamiento o demolición de edificaciones mediante la expedición de la correspondiente licencia de construcción, de lo que concluyó que la quejosa si violó tales preceptos, por lo que se resolvió de manera fundada y motivada la imposición de la multa, así como de una medida cautelar y de seguridad que consistió en la suspensión temporal total de toda obra o actividad relacionada con el predio.

Teniendo en cuenta los razonamientos expuestos por las partes, se considera que no asiste la razón a la actora ya que, si bien la autoridad municipal realizó una distinción en el ejercicio de motivación de la resolución impugnada, con esto no afectó la legalidad de la misma puesto que la multa impuesta de modo primigenio, modificada en cuanto a su monto en la resolución impugnada, fue sustentada en el incumplimiento de la obligación prevista en los artículos 32 en relación con el 33 y 37 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, actualizado por la falta de una licencia de construcción, circunstancia que no fue desvirtuada en juicio por la parte actora ya que no probó la situación de excepción que planteó, esto es, no acreditó que la construcción realizada estuviera destinada a la vigilancia del predio para impedir actos de invasión o despojo en su perjuicio, situación respecto de la cual tenía la carga probatoria en términos del artículo 59, párrafo primero, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida.



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

La percepción de ilegalidad que expuso la parte actora por la distinción que, en efecto, realizó la autoridad demandada, carece de sustento jurídico, puesto que ningún efecto útil produce ya que tampoco se probó la provisionalidad de la construcción que señaló la recurrente y se regula en el artículo 40, inciso k, del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida. El razonamiento se robustece con el valor probatorio que se concede a la documental pública consistente en el acta de inspección de fecha 18 de mayo de 2015, la cual hace prueba plena de su contenido en términos del artículo 65, fracción I, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, de la cual se deriva la existencia de construcciones que por el material empleado no puede afirmarse su provisionalidad, la cual, como ya se estableció, no quedó probada.

Ante el señalamiento, hecho por la parte actora, de una mala aplicación, en su perjuicio, del artículo 76, fracción IV, inciso a, numeral 2, de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida, resulta menester atender al hecho de que en el acto impugnado se mencionó que la multa impuesta obedeció a que en el predio que fue objeto de inspección, se encontró una obra en construcción de 42 m<sup>2</sup> de superficie; dato con base en el cual se determinó una cantidad a pagar por el derecho para obtener la licencia de construcción.

En la resolución impugnada, la autoridad demandada señaló que el derecho a pagar era el resultado de multiplicar los metros cuadrados de obra por el factor equivalente a 0.13 veces el salario mínimo por m<sup>2</sup> tomando en cuenta el salario mínimo correspondiente al área geográfica en la que estaba ubicada la ciudad de Mérida en el año 2015. El importe resultante, que en el caso fue por la suma de \$372.80 M.N., multiplicado por seis tantos del importe de los derechos que debieron pagarse, arrojó la cantidad de \$2,236.80 M.N., tomando en cuenta lo dispuesto en los numerales que la actora aseguró que fueron violados. Este mecanismo de cálculo está legalmente previsto por el artículo 76, fracción IV, inciso a, numeral 2, de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida vigente en el año 2015, período en el que fue detectada la conducta infractora, según se desprende de la documental pública consistente en el acta de inspección de fecha 18 de mayo de 2015, la cual hace prueba plena en términos del artículo 65, fracción I, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida y permite establecer que en la resolución impugnada se aplicaron los elementos de sanción y se expuso el mecanismo para su cálculo de modo correcto conforme a la legislación municipal aplicable.

De igual forma, quedó señalada la procedencia de sancionar mediante multa por la actualización de la hipótesis prevista en el artículo 64, fracción II, inciso a, del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida cuando se realicen obras e instalaciones sin haber obtenido previamente la autorización o la licencia para construcción respectiva de acuerdo con lo establecido en esa propia norma, siendo de resaltar que durante el curso del juicio la parte actora no aportó prueba alguna que acreditara que cuenta con el documento relativo.



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

En orden de ideas se estima que los razonamientos expuestos en primer lugar por la actora carecen de sustento por lo que no desvirtúan la legalidad del acto impugnado, por lo que esta deba prevalecer.

En un segundo concepto de impugnación la parte actora señaló que nada se dijo en la sentencia<sup>(sic)</sup> impugnada respecto del resolutivo Quinto, punto tres, en el que se ordenó que, en caso de no otorgarse la licencia debería retirar las adecuaciones u obras estructurales realizadas para cumplir la normatividad en la materia, señalando un plazo de 5 días para cumplir con tal determinación.

Agregó que, al no resolverse sobre este punto, se le causó perjuicio porque si no resulta necesaria la licencia de construcción dado que es para la vigilancia del terreno, no ha lugar a retirar las obras estructurales realizadas.

Tales expresiones resultan inconducentes para declarar la ilegalidad del acto que se impugna. En el primer caso porque no existe constancia de que dicho concepto haya sido expuesto ante la autoridad administrativa municipal al ser planteado el recurso administrativo de reconsideración, pues no existe prueba de tal aseveración, a pesar de que la actora tenía la carga probatoria en los términos del artículo 59, párrafo primero, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida. En cuanto al segundo razonamiento, debe acudirse a lo que fue expuesto en este fallo al estudiar el primero de los agravios, particularmente en lo que hace a que no quedó probada la afirmación de la actora en el sentido de que la construcción que fue detectada durante la inspección serviría para vigilancia; esto, en obvio de repeticiones con las que sólo se abundaría sobre reflexiones que ya fueron abordadas.

En un último concepto de impugnación la parte actora adujo que la resolución recurrida le causó perjuicio porque se violó el artículo 32 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida. Hace radicar su reclamo en lo que se lee a fojas 7 de la misma, en la parte específica en la que se le hizo saber que, si requería contar con la licencia, debía realizar el trámite correspondiente en la Dirección de Desarrollo Urbano en virtud de la superficie de 42 m<sup>2</sup> que fue detectada, así como en el hecho de que acudió a las oficinas de la mencionada dirección a tramitar la factibilidad de uso del suelo y donde le fueron solicitados ciertos requisitos, los cuales no pudo acreditar en virtud de que el predio en cuestión no cuenta con servicio de agua potable y energía eléctrica.

De esto, derivó la actora que el acto impugnado demuestra las contradicciones en que incurrió la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida al multarla por una edificación que consideró urgente y necesaria, sin contar con la licencia de construcción y, por otra parte, reconocer que sí la tramitó pero que le fue negada por no contar con los servicios de agua potable y energía eléctrica, lo que consideró un círculo vicioso que no le es imputable sino a la autoridad que la sanciona por faltas que afirma no haber cometido, derivando que de la propia resolución se advierte que siempre ha procedido de buena fe, por lo que, al negarse la licencia de construcción por circunstancias que la



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

propia autoridad propició e imponer una multa, que considera injustificada, se afecta su patrimonio y le ocasiona un agravio que, pide, sea reparado.

Los razonamientos expuestos en el párrafo precedente resultan insuficientes para desvirtuar la legalidad de la resolución impugnada. Así se considera pues la actora no probó que cuenta con la licencia de construcción que le autorizara para construir las obras descritas en el acta de inspección de fecha 18 de mayo de 2015, siendo que, al no acreditarse dicho extremo ante el órgano municipal en el procedimiento administrativo, se configuró la infracción que está prevista en el artículo 64, fracción II, inciso a, del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, lo cual no riñe con la exigencia formal prevista para el trámite que corresponde a fin de obtener la respectiva licencia, de donde no se desprende la buena fe que alega en su favor la parte actora ya que existen elementos objetivos, que no fueron desvirtuados, que prueban la existencia de su conducta infractora, la que es anterior a aquella que contrasta con dicha exigencia formal de contar con una autoridad previa al inicio de la construcción de las obras en el predio donde se efectuó la visita.

En razón de lo antes expuesto, con fundamento en el artículo 70, fracción I, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, se

**R E S U E L V E**

- I. Ha resultado procedente el recurso de revisión interpuesto por **ELIMINADO: Nombre de la actora.**, pero insuficientes para variar el sentido de la resolución impugnada, por lo que se decreta la validez de la resolución administrativa recurrida.
- II. Con base en el artículo 80, fracción VI, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, se instruye al Actuario de este Tribunal para que, con fotocopias certificadas de la presente resolución, la notifique de manera personal a las partes, en los domicilios señalados para tal efecto.

Así lo resolvió y firma el Doctor en Derecho Gerardo Centeno Canto, Juez del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, asistido por el Maestro en Derecho Claudio Alberto Palma Cetina, Secretario de Acuerdos, quien autoriza con su firma.