



22 de Julio de 2019  
No. de Oficio: 1627/19  
**EXP. ADM. D-638/17**  
ASUNTO: **Multa.**

**INSTRUCTIVO**

**AL C. PROPIETARIO, POSEEDOR,  
RESPONSABLE, ENCARGADO U OCUPANTE DEL  
INMUEBLE LOCALIZADO EN LA  
CALLE S/N, DE LA  
EN ESTA  
CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEON; CON  
NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)-81-  
000-061.  
PRESENTE.-**

El C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, ha dictado el siguiente acuerdo: Monterrey, Nuevo León a los 22-veintidos días del mes de julio del año 2019-dos mil diecinueve.-

**VISTO**, para resolver el expediente administrativo D-638/2017, iniciado con motivo de las **Actividades de Construcción** que fueran detectadas en el inmueble ubicado en la  
CALLE S/N, DE LA COLONIA S/N, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEON; CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)-81-000-061, así mismo vistas que fueran las diversas constancias que lo integran, y

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

1.- Que mediante Acuerdo en fecha 12-doce días del mes de Febrero del año 2019-dos mil diecinueve, el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, ordeno realizar una VISITA DE INSPECCIÓN ORDINARIA Y/O EXTRAORDINARIA con plano en mano en el inmueble ubicado en LA CALLE S/N, DE LA COLONIA S/N, EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEON; CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)-81-000-061, para lo cual se habilitan todas las horas tanto hábiles como inhábiles del día en que se ejecute la visita de inspección, lo anterior conforme lo previsto por el artículo 351 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual a la letra dice: "ARTÍCULO 351.- Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan. Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo...". La visita de inspección tendrá por objeto y alcance constar y verificar el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 226 fracciones I, 227 fracciones I al IV y último párrafo, 228 fracciones I a XIV, 281, 282 fracciones I y II y su último párrafo, 283 fracciones I a VI, 285, 286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VII, 290, 291, 292, 293





## GOBIERNO DE MONTERREY

fracciones I a V y su último párrafo, y 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 8, 17 y 18 fracciones I a IX del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 18, 139, 156, 157 fracción I y II, 158 y 159 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo lo siguiente: I.- Verificar que las excavaciones, demoliciones, instalaciones, construcciones, edificaciones, obras, actividades, trabajos, usos y/o destinos del suelo se apegan a los lineamientos y obligaciones y según el plano que fue presentado ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, con número de expediente asignado L-000221-16, respecto del inmueble arriba señalado; debiéndose asentar en el acta que para el efecto se levante, de acuerdo al proyecto de los planos aprobados y contenidos en el expediente descrito, lo siguiente: 1.- Si la ubicación y el diseño de la construcción existente, coincide con las plantas arquitectónicas, instalaciones, obras de edificación y cada uno de las especificaciones que contiene el proyecto autorizado; 2.- Si se respeta el uso de suelo otorgado, así como las áreas libres, jardinadas y de estacionamiento marcadas en el citado proyecto, la etapa en que se encuentra la construcción existente; 3.- Verificar si se da cumplimiento a todos y cada una de las condiciones, lineamientos y requerimientos que le fueron señalados al otorgarse la Licencia mencionada; II.- Verificar que tipo excavaciones, demoliciones, instalaciones, construcciones, edificaciones, obras, actividades, trabajos, usos y/o destinos del suelo se realizaron, se encuentran realizando o se pretenden realizar en el lugar inspeccionado y si las mismas cuentan con las licencias correspondientes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 327 en relación con el diverso 281, 282, 286, 293 y 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;

2.- Ahora bien, con fecha 11-once de Marzo del año en curso, en que se pudo realizar la presente Diligencia en la cual el inspector actuante, solicita la presencia del C. Propietario, Poseedor, responsable, ocupante y/o encargado del inmueble inspeccionado, para lo cual, comparece en este momento el C. [REDACTED], quien en relación al lugar inspeccionado manifiesta ser **GERENTE CONSTRUCCION**, y la cual se identificó con credencial para votar numero; [REDACTED] I ante quien me identifiqué plenamente con gafete oficial número 004(66626), expedida en fecha Ene./19 que me acredita como inspector de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal de Monterrey, misma que se encuentra vigente al momento de la presente visita, y el cual se exhibe al Visitado a fin de que se cerciore de que la fotografía y rasgos fisonómicos contenidas en dicho documento, corresponden al presentante.

Procediendo a dar lectura del acuerdo anteriormente señalado, motivo de la presente diligencia. Acto seguido se solicita al C. [REDACTED] que designe a dos personas de su intención que funjan como testigos en la presente diligencia, en la inteligencia de que de no ser así, será nombrado por el mismo inspector; el cual manifiesta que **SI** designa, por lo que se tiene por señalando para tal efecto, al C. José Roberto Moreno Medina, quien no se identificó, con domicilio en Alejandro de Rodas s/n; Cumbres Madeira, Mty.

Se observa que el inmueble **SI** tiene **estacionamiento**, aún no se delimitan. Así mismo, el predio **SI** cuenta con un **Área Libre**, en aproximadamente: **65,500.00** metros cuadrados. Además, **SI** cuenta con **Área Jardinada**, en aproximadamente **34,921.00** metros cuadrados.



GOBIERNO DE  
**MONTERREY**

Ahora bien, atendiendo al objeto de la visita de inspección; que con el documento en mano, referente al inmueble señalado, se hace constar que lo físicamente encontrado **NO** se apega al proyecto de los planos aprobados, toda vez que respecto al punto **No. 1** (Si la ubicación y el diseño de la construcción existente, coincide con las Plantas arquitectónicas, instalaciones, obras de edificación y cada uno de las especificaciones que contiene el proyecto autorizado) señalado en el acuerdo del que deriva la presente, lo siguiente: **LA UBICACIÓN Y EL DISEÑO DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE, NO COINCIDE CON LAS PLANTAS ARQUITECTONICAS, INSTALACIONES, OBRAS DE EDIFICACION Y CADA UNA DE LAS ESPECIFICACIONES QUE CONTIENE EL PROYECTO AUTORIZADO.**

Con relación al **punto No. 2** (Si se respeta el uso de suelo otorgado, así como las áreas libres, jardinadas y de estacionamiento marcadas en el citado proyecto, la etapa en que se encuentra la construcción existente), se detecta: **AUN NO SE DA USO AL LUGAR Y SE MODIFICARON LAS AREAS LIBRES Y JARDINADAS ASI COMO DISTRIBUCION Y AREAS PARA LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO AUTORIZADOS, AUN SE TRABAJA EN LA ESTRUCTURA METALICA EN EL NIVEL SEIS DEL EDIFICIO Y MUROS INTERIORES EN LOS NIVELES INFERIORES.**

Por lo que hace al **punto 3**, (Verificar si se da cumplimiento a todos y cada una de las condiciones, lineamientos y requerimientos que le fueron señalados al otorgarse la Licencia mencionada) se hace observa lo siguiente: **NO SE DA CUMPLIMIENTO A TODOS Y CADA UNA DE LAS CONDICIONES, LINEAMIENTOS Y REQUERIMIENTOS QUE FUERON SEÑALADOS AL OTORGAR LA LICENCIA.**

Además de lo establecido dentro de los planos oficiales, se hace constar que dentro del lugar inspeccionado, se observan las siguientes construcciones y/o edificaciones y/o instalaciones: **EN LOS NIVELES DE SOTANOS EXISTE UNA MODIFICACION DE LA DISTRIBUCION DE LAS AREAS INTERIORES ASI COMO DE LOS M2. DE CONSTRUCCION AUMENTANDO EN LAS MAYOR DE LAS VECES EN COMPARACION A LO QUE SE DEJO DE CONSTRUIR.**

Las construcciones que se realizan actualmente en el lugar inspeccionado, y no se encuentran dentro de los planos oficiales, son de los siguientes metros cuadrados: **5,000.00 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE.**

El tipo de uso de suelo que se efectúa o se pretende efectuar actualmente en el lugar inspeccionado es de: **SE PRETENDEN LOCALES COMERCIALES, SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS, DEPARTAMENTOS, HOTEL Y CINES.**

En el predio se cuenta con el siguiente mobiliario: **DOS TORREGRUAS, RETROESCAVADORAS Y HERRAMIENTA MANUAL DE CONSTRUCCION.**

En atención a lo anterior se requiere al C. \_\_\_\_\_ para que **muestre los documentos y/o licencias** que justifiquen el llevar a cabo los usos de suelo y edificación identificados, así como en su caso la realización de las obras, construcciones, instalaciones, y/o cualquier otro tipo de



## GOBIERNO DE MONTERREY

actividades que requieran autorización por parte de esta Autoridad para realizar los mismos, a lo que manifiesta: **SE MOSTRO LICENCIA DE CONSTRUCCION L-221/16.**

Acto seguido, en atención a lo anterior se hace constar que las obras que se detectan en el inmueble de referencia, **NO** se apegan al proyecto de los planos que fueron ingresados ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, por lo que --- representan un riesgo, en tal virtud y en cumplimiento a la resolución en comento, se procede a ejecutar las siguientes medidas de seguridad **SUSPENSIÓN, TEMPORAL PARCIAL O TOTAL DE LOS TRABAJOS Y/O PROCESOS SERVICIOS PÚBLICOS; LA CLAUSURA TEMPORAL O DEFINITIVA, TOTAL O PARCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES U OBRAS Y/O EDIFICACIONES; Y LA PROHIBICIÓN DE ACTOS DE UTILIZACIÓN O DE USO DE EDIFICACIONES, PREDIOS O LOTES**, en virtud de haberse detectado en el inmueble de referencia, lo siguiente: **SE AUMENTARON LOS M2. DE CONSTRUCCION Y SE MODIFICO LA DISTRIBUCION Y LA UBICACIÓN DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.**

OBSERVACIONES ADICIONALES: **NO HAY.**

Se concede el uso de la palabra al C. \_\_\_\_\_, para que formule sus observaciones respecto de la presente diligencia, manifestando lo siguiente: **No manifiesto.**

3.- Que habiéndose otorgado, al C. Propietario, Poseedor, Ocupante, Encargado o Responsable del inmueble en comento, el término legal para que hiciera uso de su derecho de audiencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 397 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para Estado de Nuevo León, el mismo **NO FUE EJERCIDO en el término señalado** para acreditar la legalidad de las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos de suelo, destinos de suelo y/o actividades del predio materia de esta resolución.

4.- Ahora bien, dado lo anterior y en lo que interesa, de los documentos, datos, fotografías que integran el presente, se deduce claramente que las obras, instalaciones y/o actividades llevadas a cabo en el inmueble que se ubica en la \_\_\_\_\_ **DE LA COLONIA**

\_\_\_\_\_ EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEON; CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)-81-000-061, se detectaron por parte de personal de esta Secretaría, al llevar a cabo la visita de inspección descrita en el punto número 2-dos del presente capítulo de fecha 11-once de Marzo del año en curso "**5,000.00-CINCO MIL METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE**" que no se **encontraban contemplados en el permiso o Licencia L-000221-16**, poniéndose así en riesgo la integridad de todas las personas que se encuentran al entorno de la indebida construcción por no contar previamente con los estudios estructurales correspondientes emitidos por la Autoridad competente.



GOBIERNO DE  
**MONTERREY**

5.- Realizando una búsqueda en los archivos de la Secretaría, se advierte, que con fecha 16-dieciseis de Febrero del año 2018-dos mil dieciocho, se ingresó el Expediente R-000003-18, con número de expediente catastral (70)-81-000-061, relativo a las Licencias Municipales de Uso de Suelo (ampliación), de Construcción (Modificación de Proyecto y Regularización), Uso de Edificación(ampliación) para GIMNASIO en LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, HOTEL, CINES, MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS Y SOMETER BAJO REGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL, UN EDIFICIO DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS QUE ALBERGA 1,069-MIL SESENTA Y NUEVE UNIDADES PRIVADAS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, GIMNASIO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, HOTEL, CINES Y MULTIFAMILIAR; resultando **19,968.90** metros cuadrados de construcción por Autorizar, dicha Regularización se notificó con fecha 21-veintiuno de Mayo del presente año, Por lo que, como es de verse se realizaron de forma indebida actividades de construcción de que ponen en riesgo la integridad física de las personas que se encuentran en el entorno del predio objeto del presente procedimiento, porque esta Autoridad no analizó los estudios requeridos para tal construcción al no contar con ellos en el Expediente respectivo, violando y trasgrediendo así lo previsto por el artículo 342 fracción II incisos e), i), y k) de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; que a la letra dice:

**ARTÍCULO 342.-** Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

II. Multa desde dos mil hasta diez mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica:

e) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas;

k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado;

**CONSIDERANDO:**

I.- Que esta Autoridad es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones IV, VIII, XIII, XVIII, XXX, XLII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey; y artículos 1 fracción V, 5 fracciones XVI y XXXI, 6 fracción IV y V, 10 fracciones XXI y XXV y dos últimos párrafos, 11, 226 fracción I, 317, 318, 319, 320, 327, 328 fracción III, 331 fracciones IV, 332 fracciones I a IV incluyendo el último párrafo, 333, 334, 336, 341 fracción V, 342 fracción II incisos e), i), y k), 346 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. 392, 393, 394, 395, 396 fracciones I a la III, 397 y 398 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



GOBIERNO DE  
**MONTERREY**

II.- Así mismo, la conducta sancionada en el punto que antecede, es sancionable de acuerdo al resultado de las constancias que integran el expediente administrativo aludido en un principio podemos determinar que las actividades, obras, instalaciones, edificaciones y/o construcciones, que se realizaban sin contar para ello con las debidas autorizaciones municipales, resultando por ende procedente aplicar, como se aplica al Propietario del inmueble ubicado en la

**EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEÓN; CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)-81-000-061**, una multa por equivalente al monto de 6,000-seis mil veces la Unidad de Medida y Actualización (U.M.A.), lo anterior de acuerdo establecido por el artículo Tercero Transitorio del decreto por el que se reformó la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por la infracción cometida señalada en el artículo 342 fracción II, inciso e), i), k) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en relación con el Artículo 341 Fracción V del citado ordenamiento jurídico, artículo 2 fracción V del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, artículo 1º fracción V número uno de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de Nuevo León y los artículos 1 y 67 fracción I de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado, la cual deberá cubrirse ante la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por lo tanto envíese una copia de esta resolución a esa Dependencia.

III.- En virtud de lo anterior Sanción, que deberá ser cubierto ante la Tesorería Municipal de Monterrey, de conformidad con lo señalado en el artículo 2 fracción V del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, artículo 1 fracción V número uno de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de Nuevo León y los artículos 1 y 67 fracción I de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado, aplicados supletoriamente a la materia, por lo que, una vez notificada la presente resolución, envíese copia de esta a dicha autoridad.

***Por lo anteriormente expuesto y fundado, se resuelve:***

**PRIMERO:-** Por los motivos anteriormente expuestos y razonados jurídicamente en el capítulo de considerandos que antecede, es procedente imponer como se **IMPONE** al Propietario del inmueble ubicado en la **DE LA COLONIA EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEÓN; CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)-81-000-061**, una multa por equivalente al monto de 6,000-seis mil veces la Unidad de Medida y Actualización (U.M.A.), lo anterior de acuerdo establecido por el artículo Tercero Transitorio del decreto por el que se reformó la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por la infracción cometida señalada en el artículo 342 fracción II, incisos e), i), k) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en relación con el Artículo 341 Fracción V del citado ordenamiento jurídico, artículo 2 fracción V del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, artículo 1º fracción V número uno de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de Nuevo León y los artículos 1 y 67 fracción I de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado, la cual deberá cubrirse ante la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por lo tanto envíese una copia de esta resolución a esa Dependencia.





GOBIERNO DE  
**MONTERREY**

**SEGUNDO.-** Comisionándose para el efecto de notificar éste acuerdo al C. Notificador y/o a los C.C. JUAN MARTIN RODRIGUEZ JIMENEZ, FRANCISCO JAVIER CABRERA TOVAR, JAVIER GUADALUPE MARTINEZ MARTINEZ, RAMON DIMAS ESTRADA, REFUGIO ALFREDO CAVAZOS GARZA, EFRAIN VAZQUEZ ESPARZA, GEORGINA J. CANTU MACIAS, RAFAEL HERRERA VILLANUEVA, GERMAN REYNALDO RIVERA RODRÍGUEZ, FLOR LIZBETH CHAVEZ IBARRA, HECTOR IVAN ALEJANDRO SUSTAITA, FELIX GARCIA LOZANO, PEDRO ALEXIS PEREZ SEGUNDO, ADRIAN VILLARREAL FRESE y MARIO ALBERTO CHAVEZ IBARRA, Inspectores adscritos a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, quienes podrán actuar de forma conjunta o separadamente y constituirse en el citado inmueble, a fin de realizar lo ordenado, procediendo a levantar la Constancia correspondiente.

**TERCERO:** - Notifíquese y ejecútese. Así administrativamente lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L.-----



**C. LIC. ROQUE YAÑEZ RAMOS.**

**SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE MONTERREY  
NUEVO LEON**

AGG//Fagr

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ y dijo ser \_\_\_\_\_ siendo las 13:00 del día 1 del mes Agosto del año 2014-dos mil Diecinueve.

EL C. INSPECTOR AUTORIZADO:  
NOMBRE: Juan María Rodríguez J  
FIRMA: [Signature]  
CREDENCIAL OFICIAL No. 00015

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:  
NOMBRE: \_\_\_\_\_  
FIRMA: \_\_\_\_\_  
IDENTIFICACIÓN: \_\_\_\_\_