



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

16 de Enero de 2018  
No. de Oficio: 0111/18  
EXP. ADM. D-469/17  
ASUNTO: Multa y Clausura

### INSTRUCTIVO

**AL C. PROPIETARIO DEL INMUEBLE QUE SE UBICA EN LA CALLE HACIENDA SANTA CRUZ S/N; DEL FRACCIONAMIENTO ANTIGUA HACIENDA SANTA ANITA EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEON, CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)-73-004-068.**

**PRESENTE. -**

El C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, ha dictado el siguiente acuerdo: Monterrey, Nuevo León a los 16-dieciseis días del mes de Enero del año 2018-dos mil dieciocho.

**VISTO**, el estado actual que guarda el expediente administrativo D-469/2017, iniciado con motivo de las **Obras de construcción**, que fueran detectadas en el inmueble ubicado en la CALLE SANTA CRUZ S/N DEL FRACCIONAMIENTO ANTIGUA HACIENDA SANTA ANITA EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEON, CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70) 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 21-veintiun días del mes de Septiembre del año 2017-dos mil diecisiete, el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, ordeno realizar una **VISITA DE INSPECCION ORDINARIA Y/O EXTRAORDINARIA con plano en mano** en el inmueble ubicado en la CALLE SANTA CRUZ S/N DEL FRACCIONAMIENTO ANTIGUA HACIENDA SANTA ANITA EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEON, CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)-, 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 a IV, 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,



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

286, 287 fracciones I a V, 288 fracciones I a VII, 290, 291, 292, 293 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.

2.- Ahora bien, con fecha 22-veintidos de Noviembre que se pudo llevar a cabo la Diligencia correspondiente, El inspector actuante Arq. Ramón Dimas Estrada, solicita la presencia del C. Propietario, Poseedor, responsable, ocupante y/o encargado del inmueble inspeccionado, para lo cual, comparece en este momento el C. [Nombre] quien en relación al lugar inspeccionado, manifiesta ser **Trabajador**, el cual no se identifica; ante quien me identifiqué plenamente con gafete oficial numero 005-15, expedida en fecha 01-uno de Noviembre de 2015-dos mil quince 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. Vicente Acosta Rincón 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. Bernardino Martínez Antonio quien no se identificó ni proporciona domicilio.

Se observa que el inmueble SI tiene **estacionamiento**, contando con 4.00 cajones de estacionamiento. Así mismo, el predio SI cuenta con un **Área Libre**, en aproximadamente: 260.00 metros cuadrados. Además, SI cuenta con **Área Jardinada**, en aproximadamente 120.00 metros cuadrados.

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: **Siendo un inmueble de tres niveles (Sótano, Primer Nivel y Segundo Nivel) De acuerdo a la construcción física este difiere en distribución con respecto a los planos proporcionados, también se aprecia que el área correspondiente al área jardinada en la parte posterior del predio, abarca a un derecho de paso construida a manera de losa soportado por columnas.**

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: SI se respetan las áreas libres, en cuestión de área jardinada difiere en cuanto a las que se representan al frente del predio pero en la parte posterior tiene más área; sin contar el área excedente y SI cuenta con los cajones de estacionamiento.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 observar lo siguiente: **Se excede en metros cuadrados de construcción estos por estar sobre un derecho de paso, tiene banqueta lateral a un costado de su L.P. y con un acceso al área jardinada, estos no se indican en los planos.**

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: **Como se indica en el punto N° 1.**

Las construcciones se realizan actualmente en el lugar inspeccionado, y no se encuentran dentro de los planos oficiales, son de los siguientes metros cuadrados: **90.00 metros cuadrados aproximadamente.**

El tipo de uso de suelo que se efectúa o se pretende efectuar actualmente en el lugar inspeccionado es de: **CASA HABITACION UNIFAMILIAR.**

En el predio se cuenta con el siguiente mobiliario: **No hay Mobiliario únicamente una parrilla eléctrica, una radio, catres, material, equipo y herramienta para construcción.**

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 actividades que requieran autorización por parte de esta Autoridad para realizar los mismos, a lo que manifiesta: **SI** mostró Licencia de construcción con N° Expediente CH-001080-16.

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 **SI** 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: **Ya que presenta construcción No autorizada sobre un derecho de paso y de No coincidir con la distribución Arquitectónica del proyecto autorizado.**

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 356 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

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 nos interesa, que cuenta con el permiso de construcción CH-001080-16, mismo que resulta insuficiente para justificar la realización de las mismas, pues de acuerdo a lo detectado por parte de personal de esta Secretaría, al llevar a cabo la visita de inspección descrita en el inmueble de referencia, no coincide con los planos oficiales. Detectándose 90.00 metros cuadrados aproximadamente de construcción realizadas sobre un derecho de paso y que no coincide con la distribución Arquitectónica del proyecto 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 I a IV, 332 fracciones I a IV incluyendo el último párrafo, 333, 334, 336, 342 fracción II inciso i) 346, 351, 352, 353, 354, 355 fracciones I a la IX, 356 y 357 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

II.- Asimismo, la conducta sancionada en el punto que antecede además, es sancionable en términos del artículo 342 fracción II, inciso i) de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado, el cual señala: "Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos: **II. Multa desde dos mil hasta diez 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: 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;** Por lo que en atención al contenido del artículo 334 de la Ley de Desarrollo Urbano, y considerando que en el inmueble que nos ocupa se detectó que se encontraba llevándose a cabo actividades, instalaciones, usos de suelo y/o destinos del suelo, sin contar con las debidas autorizaciones municipales, por medio de las cuales se garantizara la seguridad de los ocupantes del mismo establecimiento y dado a que instalaciones y realizando un uso de edificación sin contar con las licencias municipales para el uso detectado, es la razón por la cual se estima que se encontraban generando un riesgo a la vida y seguridad de usuarios del servicio o actividad que desarrollan, así como a los transeúntes del lugar, pues dicha actividad la realizaban al margen de las Licencias correspondientes, que son el documento idóneo para acreditar que se cumplen con los lineamientos de seguridad respectivos. Por lo que con fundamento en el artículo 331 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano se impone al Propietario del inmueble ubicado en la CALLE SANTA CRUZ S/N DEL FRACCIONAMIENTO ANTIGUA HACIENDA SANTA ANITA EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEON, CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)-, una multa por equivalente al monto de **2000-dos 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 i) de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en relación con el Artículo 341 Fracción IV 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.



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

III.- En virtud de la anterior Sanción, que deberá ser cubierta 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 **CALLE SANTA CRUZ S/N DEL FRACCIONAMIENTO ANTIGUA HACIENDA SANTA ANITA EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEON, CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)-** una multa por equivalente al monto de 2000-dos 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 haberse cometido las infracciones previstas y sancionadas por el artículo 342 fracción II inciso i) de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado, que deberá ser cubierta 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 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.

**SEGUNDO:-** Se resuelve que se ordena la CLAUSURA total de las actividades detectadas en el INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE SANTA CRUZ S/N DEL FRACCIONAMIENTO ANTIGUA HACIENDA SANTA ANITA EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEON, CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)- debiéndose en consecuencia colocar los sellos correspondientes y distintivos de CLAUSURA DEFINITIVA TOTAL de las construcciones del referido predio.

**TERCERO:-** Es por lo anterior que esta autoridad con fundamento en los artículos 328 fracción VI y 343 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se ORDENA como sanción al C. PROPIETARIO, POSEEDOR, RESPONSABLE, ENCARGADO U OCUPANTE DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE SANTA CRUZ S/N DEL FRACCIONAMIENTO ANTIGUA HACIENDA SANTA ANITA EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEON, CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)- LA INMEDIATA DEMOLICION Y/O RETIRO TOTAL DE LAS INSTALACIONES, EDIFICACIONES, ACTIVIDADES, USOS O DESTINOS DEL SUELO, CORRESPONDIENTE A LOS 90.00 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE QUE INVADY OBSTRUYE EL DERECHO DE PASO (servidumbre de paso, drenaje sanitario y pluvial) DE DOMINIO PUBLICO. DENTRO DE LOS 7-SIETE DIAS SIGUIENTES CONTADOS A PARTIR DE LA NOTIFICACION DEL PRESENTE ACUERDO. Lo anterior por llevarse a cabo sin las debidas autorizaciones a que se refiere los numerales 281, 286, 293 y 295, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Apercibiéndole al C. PROPIETARIO, POSEEDOR, RESPONSABLE, ENCARGADO U OCUPANTE DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE SANTA CRUZ S/N DEL FRACCIONAMIENTO ANTIGUA HACIENDA SANTA ANITA EN ESTA CIUDAD DE MONTERREY; NUEVO LEON, CON NUMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL (70)- que en caso de no cumplir o hacer caso omiso a lo aquí



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018

SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

ordenado, dentro del plazo señalado por esta autoridad, procedase a ejecutar en rebeldía la demolición de la CONSTRUCCIÓN DE 90.00 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE, QUE INVADE Y OBSTRUYE EL DERECHO DE PASO (servidumbre de paso, drenaje sanitario y pluvial) DE DOMINIO PUBLICO, ubicada en el domicilio descrito en líneas anteriores, así como de la base y/o soporte de esta que se encuentran Invadiendo la Servidumbre de paso de dominio público ya mencionado, para lo cual, de ser el caso de realizarse la ejecución en rebeldía de lo aquí Resuelto, se ordena desde este momento, con fundamento en el artículo 328 fracción VI de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**CUARTO:-** 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, JACOBO JESUS VILLARREAL TREVIÑO y HECTOR IVAN ALEJANDRO SUSTAITA 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.

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

LIC. LUIS HORACIO BORTON VAZQUEZ  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE  
MONTERREY  
NUEVO LEÓN

SCS//Fagr

Lo que notifico a Usted, por medio del presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ y dijo ser Teresa siendo las 12:34 del día 14 del mes Febrero del año 2018 dos mil Dieciocho.

EL C. INSPECTOR AUTORIZADO:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE  
LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Rafael Díaz Estrada

NOMBRE: \_\_\_\_\_

FIRMA: [Firma]

FIRMA: \_\_\_\_\_

CREDENCIAL OFICIAL No. 005-15

IDENTIFICACIÓN: No se proporciona