



Oficio N° 16886/SEDUE/2021
Expediente N° F-024/2020
Asunto: Modificación al Proyecto Urbanístico

INSTRUCTIVO

**A LA C. ARQ. DIANA GRICELDA CASTILLEJA CERDA
APODERADA LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. DE C.V.**
C. Jimenez No. 465 Piso 9, Torre San Pedro, Casco urbano
San Pedro Garza García, N. L.
Presente, -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno. -----
VISTO: El expediente administrativo número **F-024/2020**, formado con motivo de la solicitud de fecha 04-cuatro de septiembre de 2020-dos mil veinte y al escrito de fecha 29-veintinueve de abril de 2021-dos mil veintiuno, presentada por la C. Arq. Diana Gricelda Castilleja Cerda Apoderada legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**; relativo a la superficie total solicitada de **184,286.086 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **51-009-015**; colindante al sur del Fraccionamiento La Rioja Privada Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, N. L., y demás constancias que obran en el expediente y;

CONSIDERANDO

I. Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo Leon, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo Leon, publicada en el Periódico Oficial del Estado en fecha 27-veintisiete de noviembre del año 2017-do mil diecisiete.

II. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B fracciones I y II, 12 fracciones I, XXI, XXIX, 13, 124, 142, 143 fracción III, 148 fracción I, 150 fracciones IV y V, 151 fracciones I al X, 218 fracción III, 219 fracción II, 223 fracciones I al VIII, 224, 226, 241 fracción III incisos a), b) y c), 242 fracción I y demás relativos aplicables a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y de conformidad con la



establecido por los Artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

III. El promovente acredita su **personalidad** mediante Poder Especial para Actos de Administración ratificado en fecha 09-nueve de julio de 2020-dos mil veinte, ante el Lic. Francisco Jose Corona Torres, Notario Público Número 188-cinto ochenta y ocho, con ejercicio en la ciudad de Morelia, Michoacán, según consta en Certificación Numero 842-ochocientos cuarenta y dos; y la **propiedad** la acreditan mediante Escritura Pública N° 10,925-diez mil novecientos veinticinco, de fecha 19-diecinueve de septiembre de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco J. Corona Núñez, Notario Público Titular N° 138-ciento treinta y ocho, en ejercicio y con residencia en la Ciudad de Morelia, Michoacán, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 1704 Volumen: 273, Libro: 69, Sección: Propiedad, de fecha 26-veintiseis de febrero de 2009-dos mil nueve.

IV. Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L., otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 08-cho de octubre de 2002-dos mil dos, mediante resolución contenida en el oficio No. DFR0700/2002, emitida dentro del expediente administrativo N° **99/2002**, se informó sobre la Factibilidad de urbanización, e indicó los lineamientos Generales de Diseño Urbano para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional, Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, para una superficie de 492,708.676 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 11-once predios identificados con los números de expediente catastral: **51-009-002, 51-009-012, 51-009-013, 51-009-014, 51-009-015, 51-009-016, 51-009-017, 51-009-018, 51-009-019, 51-009-020 y 51-009-021.**
- b) En fecha 06-seis de febrero de 2013-dos mil trece, mediante resolutivo contenido en el oficio N° 107/2013/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo N° **PU-156/2012**, el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY** relativo a la superficie total solicitada de **187,286.086 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-009-015.**
- c) En fecha 07-siete de febrero de 2013-dos mil trece, mediante resolutivo contenido en el oficio N° 127/2013/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo N° **PU-156/2012**, el Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY** relativo a la superficie total solicitada de **187,286.086 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral **51-009-015.**
- d) En fecha 08-ocho de agosto de 2013-dos mil trece, mediante resolutivo contenido en el oficio N° 661/2013/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo: N° **F-039/2013**, aprobó el Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**, relativo a



una superficie solicitada de **187,286.086 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral 51-009-015.

Siendo inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (actualmente Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León), en fecha 14-catorce de marzo de 2014-dos mil catorce, bajo el N° 880, Volumen: 133, Libro 36, Sección: Resolutivos y Convenios Diversos, con este acto se le otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento; ello atento a lo dispuesto por el artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

e) En fecha 28-veintiocho de marzo de 2014-dos mil catorce, mediante resolutive contenido en el oficio N° 234/2014/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-080/2013**, la Modificación al Proyecto Urbanístico y al Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**, elativo a una superficie solicitada de **187,286.086 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-009-015**.

f) En fecha 11-once de abril de 2014-dos mil catorce, mediante resolutive contenido en el número de oficio 301/2014/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo número **F-030/2014**, aprobó que la **Modificación al Proyecto Ejecutivo** del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**, relativo a una superficie solicitada de **187,286.086 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-009-015**.

Y en cumplimiento al artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el N° 2085 volumen: 133, libro 84, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 19-diecinueve de junio de 2014-dos mil catorce; con este acto se le otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalando las obligaciones al fraccionador así como la forma y plazos para su cumplimiento.

g) En fecha 28-veintiocho de marzo de 2015-dos mil quince, mediante resolutive contenido en el oficio N° 1380/2014/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-061/2014**, la Modificación al Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**, elativo a una superficie solicitada de **187,286.086 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-009-015**; cuyo proyecto contienen la siguiente distribución de áreas:

Área Total del Polígono:	187,286.086	metros cuadrados
Área de vialidad Pública (C.F.E., S.C.T., Mpal):	12,425.376	metros cuadrados
Área Municipal ubicada dentro del fracc. La Rioja Privadas Residenciales 1ª Etapa, cedida para este fraccionamiento:	15,329.698	metros cuadrados



Área Urbanizable:	174,860.992	metros cuadrados
Área Municipal cedida en este Proyecto:	13,013.229	metros cuadrados
Área Total del Regimen:	161,847.763	metros cuadrados
Área de Circulación (Área Vial uso Común):	11,485.910	metros cuadrados
Área Tota Privativa Vendible:	150,361.853	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	40,292.052	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o Servicios:	15,827.909	metros cuadrados
Área Comercial y/o Servicios:	66,753.346	metros cuadrados
Área Verde Privativa y/o Servicios:	27,488.546	metros cuadrados
Nº Total de Lotes:	10	
Nº Lotes Multifamiliares:	02	
Nº Lotes Multifamiliares, Comercial y/o Servicios:	01	
Nº Lotes Comerciales y/o Servicios:	02	
Nº Lotes de Área Vendible Privativa y/o Servicios:	05	
Nº Total de Viviendas/Multifamiliares:	987	

V. De conformidad con las autorizaciones descritas en el Considerando que antecede, la modificación al proyecto urbanístico y plano de rasantes que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor del Municipio, en los siguientes términos:

- ZONIFICACION:** En el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L., en el cual el predio se ubica en una zona clasificada como Subcentro Urbano La Estanzuela (SCU), los cuales son considerados como elementos estructuradores fundamentales de las áreas urbanas cuya función es proporcionar diversos servicios a la población de un conjunto de barrios, en los cuales se permite una amplia variedad de usos como habitacional, unifamiliar, multifamiliar, además de comercial y de servicios, estos últimos de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades del Plan; por lo que el uso Habitacional Multifamiliar son permitidos y los usos Comercial y Servicios están condicionados **por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.**
- DENSIDAD:** En cuanto a Densidad se determina una densidad D-10, donde se permite desarrollar un máximo de 118 viviendas por hectárea; siendo una superficie a desarrollar de 18.7286086 hectáreas, lo que permite un máximo 2,209 viviendas, el proyecto presenta una densidad de 1,200 viviendas, por lo que el proyecto presentado cumple con la densidad señalada en los lineamientos.
- ÁREAS A CEDER A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MONTERREY:** Se requiere un área municipal de 32,100.70 metros cuadrados; (equivalente a calcular 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda 1,200 viviendas, siendo un área municipal requerida de 26,400.00 metros cuadrados); por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional de 72,580.542 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 12,338.69 metros cuadrados; más en este caso el 7% del área vendible correspondiente al área de Comercial y de Servicios de 81,438.50 metros cuadrados (siendo un área municipal requerida de 5,700.70 metros cuadrados y cede una superficie total de 32,101.587 metros cuadrados de los cuales, 15,329.698 metros cuadrados correspondiente al área municipal fue cedida anticipadamente en el Fracc. La Rioja Privada Residencial Primera Etapa, bajo el expediente administrativo No. F-259/2005; y 16,771.928 metros cuadrados se ubican dentro del Fraccionamiento Esfera City Center Monterrey y se distribuyen de la siguiente manera: una superficie de 15,329.698



metros cuadrados equivalente al 40% de Área Municipal Fuera del Régimen en Condominio y una superficie de 16,771.928 metros cuadrados equivalente al 60% de cesión de Área Municipal Dentro del Régimen en Condominio. De acuerdo a las áreas de cesión que se encuentran debidamente señaladas en el plano de la Modificación al Proyecto Urbanístico, mismas que han sido analizadas, las cuales cumplen con las características señaladas de acuerdo al diverso numeral 151 fracciones I, II y II inciso j) y 185 fracciones I y II; deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Ordenamiento Legal invocado y a lo establecido en las autorizaciones anteriores. Además, deberá habilitarse de acuerdo con el plano presentado ante esta Secretaría.

VI. Que mediante escrito presentado en fecha 05-cinco de febrero de 2021-dos mil veintiuno, la Arq. Diana Gricelda Castilleja Cerda, apoderada legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. DE C.V., manifiesta lo siguiente: "... Se solicita atentamente la modificación al PROYECTO URBANISTICO para el Proyecto denominado "ESFERA CITY CENTER MONTERREY"

...
A continuación, se enlistan los cambios específicos que se hicieron al proyecto:

- Se modificó la superficie total de área de afectaciones cuales de 12,425.376 m2 a 8,741.396 m2, el cual incluye los 935.775m2 de la afectación vial establecida en el acuerdo 1380/2014 del Exp. F-061/2014. (rampa)
- Se incrementa la superficie urbanizable de 174,860.992m2 a 178,544.690 m2
- Se incrementa el número de lotes municipales de 26 a 29. Y la superficie del área municipal a ceder en este proyecto se incrementa de 13, 0143.229m2 a 16,771.940m2....
- El área total del Regimen, disminuye de 161,847.763m2 a 161,772.750m2
- El área de Circulación Vial de uso común disminuye de 11,485.910m2 a 7,753.706m2
- Se elimina la circulación en forma de herradura. (vialidad interna)
- Se incrementa la superficie del área total Privativa de 150,61.853m2 a 154,019.044m2
- Se reduce el número total de lotes vendibles de 10 a 8
- La lotificación cambia de manera que ahora solo hay un lote exclusivo Multifamiliar y dos lotes Mult. Comercial y/o Servicios, los cuales también se incrementaron en superficie.
- Los lotes de Comercio y Servicios, siguen siendo dos lotes y también se incrementa la superficie de 66,753.36m2 a 80,565.042m2
- Los lotes de área Verde privativa y/o servicios, disminuyen de 5 lotes a 3 lotes; y se reduce la superficie
- Considerando el acuerdo No.2, punto No. 2 de la Factibilidad (99/2002), en donde se autoriza el numero de 118 viviendas por hectáreas (densidad tipo 10). Se incrementó el número de viviendas multifamiliares (213 viviendas más)

....

NOMBRE DE AREA	AUTORIZADO	SOLICITADO	DIFERENCIA
AREA TOTAL DEL POLIGONO	187,286.086	187,286.086	
AREA DE VIALIDAD PUBLICA (CFE, SCT Y MPAL.)	12,425.376	8,741.396	-3683.980
AREA NETA A DESARROLLAR (URBANIZABLE)	174,860.992	178,544.690	3683.698
AREA MUNICIPAL UBICADA DENTRO DEL FRACC. "LA RIOJA PRIVADAS RESIDENCIAL 1º ETAPA", CEDIDA PARA ESTE FRACCIONAMIENTO	15,329.698	15,329.698	
AREA CEDIDA EN ESTE PROYECTO	13,013.229	16,771.940 (sic)	3,758.711



AREA TOTAL DEL PROYECTO SUJETO A REGIMEN	161,847.763	161,772.750 (sic)	-75.013
AREA VIAL DE USO COMUN	11,485.910	7,753.706 (sic)	-3732.204
AREA TOTAL PRIVADA VENDIBLE	150,361.853	154,019.044	3657.191
AREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	40,292.052	50,012.568	9720.516
AREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y/O SERVICIOS	15,827.909	22,567.974	6740.065
AREA COMERCIAL Y/O SERVICIOS	66,753.346	80,565.042	13811.696
AREA PRIVATIVA Y/O SERVICIOS	27,488.526	873.460	-26615.086
No. TOTAL DE LOTES	10	8	-2
No. DE LOTES MULTIFAMILIARES	2	1	-1
No. DE LOTES MULTF., COMERCIALES Y/O SERVICIOS	1	2	1
No. LOTES COMERCIAL Y/O SERVICIOS	2	2	-
No. DE LOTES DE AREA VERDE PRIVATVA Y/O SERVICIOS	5	3	-2
No. TOAL DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES	987	1200	213

VII. Que en fecha 15-quinze de octubre de 2020-dos mil veinte, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras: en cuanto a los Preliminares: en cuanto a los cortes, el trazo y el desmonte no se han realizado en el área a trabajar en cuanto a el área habilitada ya se encuentra impactada en funciones; Terracerías en Vialidades: aun no comienzan con los trabajos de terracerías en vialidades en el área a proyectar; Drenaje Sanitario: aun no cuentan con drenaje sanitario en el área a proyectar solo en el área impactada; Drenaje Pluvial: aún no cuenta con el drenaje pluvial en el área a proyectar y si cuenta con drenaje pluvial en el área habilitada; Agua potable: solo cuentan con el servicio de agua potable en el área habilitada; Red de Gas Natural: no cuenta con la red los bloques 2, 3 y 4 solo en el bloque 1; Pavimentación: si cuentan con pavimentación en bloque 1 y alrededor del perímetro del proyecto; Guarniciones: solo en bloque 1 y el área alrededor del proyecto; Red Eléctrica: solo cuenta con la red eléctrica el bloque 1 del proyecto; Alumbrado Público: si cuenta con alumbrado público en las áreas municipales y en el bloque 1, en bloques 2, 3 y 4 no cuentan con el servicio; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: si cuenta con habilitación, equipamiento ya arbolado en áreas municipales solo el área municipal 27 aún no se habilita, Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: si cuentan con nomenclatura señalamientos viales y mobiliario urbano en la zona impactada y en el perímetro en cuanto al bloque 2, 3 y 4 aún no comienzan con los trabajos; Red de Telefonía y Televisión por cable: solo en el bloque 1; Uso de Suelo del Área Colindante: al norte con fracc. Priv. (Villas La Rioja) y zona comercial, al sur zona comercial y deportiva agua y drenaje al nacional y zonas comerciales; Ocupación de los Lotes Existentes (construcciones Existentes): en el bloque 1 uso de suelo comercial; Colindancias del Predio: al norte con fracc. Privado, al sur deportivo agua y drenaje, al este con fraccionamientos privados y al oeste con carretera nacional zona comercial; Sección de Vialidades colindantes al predio: al norte con Av. La Rioja así como al este, al sur Av. Cervera del Rio y al oeste Carretera Nacional; Esguimientos Naturales y/o Arroyos: no se observan esguimientos naturales y arroyos el área se encuentra impactada estos ya están encausados; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): solo en las áreas a proyectar, se encuentra vegetación nativa de la región; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: se observan faltantes de banquetas en Av. La Rioja y algunas se encuentran dañadas y en cuanto a circulación par apersonas con capacidades diferentes y bicicletas no se observan en el proyecto bloque 2, 3 y



4; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: si cuentan solo en el bloque 1 en los bloques 2, 3 y 4 aun no cuentan con la infraestructura y servicios básicos.

VIII. Que el promovente presentó los siguientes estudios:

- Estudio Hidrológico de fecha Enero de 2021-dos mil veintiuno, elaborado por la empresa CONSULTORIA AGUA, signado por Ing. Raúl Conde Rivera, con Cedula Profesional N° 1117527, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 14-catorce de enero de 2021-dos mil veintiuno la cual manifiesta lo siguiente: *"...Por medio de la presente hago constar que nuestra consultoría se hace responsable del procedimiento técnico que a nuestro leal saber y entender aplicamos en el ESTUDIO HIDROLOGICO E HIDRAULICO PARA EL PROYECTO DENOMINADO ESFERA CITY CENTER MONTERREY Y ESTUDIO DE CAPACIDAD HIDRAULICA DE LA AV. LA RIOJA, ... Damos nuestra responsiva por la elaboración del mencionado Estudio Hidrológico y Concluyo que LA ZONA EN LA QUE SE ENCUENTRA EL PROYECTO EN ESTUDIO, NO REPRESENTA NINGUN RIESGO HODROLOGICO, NI PARA EL PROPIO LOTE NI PARA SU CONSTRUCCION, previo al cumplimiento de todas y cada una de las recomendaciones establecidas en el presente estudio" (el subrayado es nuestro).*
- Estudio de Movilidad de fecha Noviembre 2017, elaborado por elaborado por Cal y Mayor Soluciones con Calidad y Valor, signado por la Ing. Nubby Liliana Torres Ruiz, con Cedula Profesional N° 2520283022CND, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 09-nueve de diciembre de 2019-dos mil diecinueve la cual manifiesta lo siguiente: *"..Me hago responsable del estudio de impacto vial realizado para el desarrollo de usos mixtos "Esfera City Center Monterrey", que se ubica en la intersección de la Carretera Nacional y la Av. La Rioja, del municipio de Monterrey, N.L., del cual realice el informe final y anexos con todo el sustento técnico necesario..."*
- Estudio de Movilidad de fecha Enero 2020-dos mil veinte, elaborado por elaborado por IMPACTO VIAL Soluciones a la medida, signado por el Ing. Pablo Ernesto Aneyba Lopez, con Cedula Profesional N° 2014298, del cual presenta Carta Responsiva de fecha 25-veinticinco de enero de 2020-dos mil veinte la cual manifiesta lo siguiente: *"Por medio de la presente oficio informo que soy el responsable de la elaboración del Estudio de Movilidad para Modificación a Proyecto Urbanístico para Régimen de Propiedad en Condominio "La Esfera City"... Dicho Estudio, tiene como objetivo encontrar soluciones optimas y funcionales en materia vial, cuidando la correcta aplicación de la reglamentación existente y adaptándola a la problemática particular del lugar,.... La metodología empleada va de acuerdo con la normatividad federal referente a los Estudios de ingeniería de Tránsito y a la normatividad vigente del Municipio de Monterrey, N.L..."*

IX. En fecha 05-cinco de febrero de 2021-dos mil veintiuno, el promovente presentó escrito manifestando lo siguiente:

"Por este conducto el suscrito Ing. Jose Ignacio Mejía Reza, en representación de la Sociedad denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. DE C.V....

Manifiesto lo siguiente:

Que en este acto se solicita la modificación del PROYECTO URBANISTICO... de acuerdo a los antecedentes con los que se cuenta, entre ellos el ultimo como Modificación al Proyecto Urbanístico identificado con el Folio número 1380/2014/DIFR/SEDUE.... Anexo los documentos que se enlistan a continuación:

VIALIDAD MAESTRA:



- Autorización de SCT, con respecto al Permiso de Acceso Carretero Provisional Km-268+900 con fecha 18 DE Febrero del 20013 y dictamen No. SCT.718.412.1420.12 de 19 de Diciembre del 2012.
- Autorización de SCT, con respecto al Permiso de Acceso Carretero Provisional (Puente La Rioja) Km-267+500 con fecha 12 de Septiembre del 2013 y dictamen No. SCT.718-412-0462-13 de fecha 19 de agosto de 2013
- Se anexa reporte fotográfico

DRENAJE PLUVIAL:

- Oficio "ECC-CNA-20130710" ingresado a CONAGUA con fecha de julio de 2013 para dar cumplimiento a o solicitado. Respecto al Vo.Bo. de la Descarga Pluvial del proyecto Esfera City Center al Canal Pluvial que se encuentra en la Av. La Rioja en el Fracc. La Rioja en Monterrey, N.L.
- Convenio con Ayd-1472-013, del 28 de Mayo del 2013, y comprobante del pago de aportación de la misma fecha..."

X. Que, a la solicitud planteada por el promovente, le aplica lo dispuesto por el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "El interesado podrá solicitar modificar los proyectos urbanístico, ejecutivo y de ventas, pudiendo ser éstos dos últimos, en un solo trámite".

Respecto del proyecto urbanístico, objeto de la modificación solicitada, el Ordenamiento Legal invocado, prevé las siguientes disposiciones:

"Artículo 218.- El interesado en urbanizar el suelo y desarrollar un fraccionamiento deberá:

- I.
- II.
- III. Solicitar la aprobación del **proyecto urbanístico** que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales indicados por la autoridad;
- IV. a VIII."

"Artículo 223.- En la etapa de **proyecto urbanístico** el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I.
- II.
- III. Plano con el diseño urbano del predio, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada 5-cinco metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas;
- IV. a VIII."

"Artículo 241.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

- I.
- II.
- III. La autorización del proyecto urbanístico deberá realizarse con el plano sellado y firmado de aprobación y el acuerdo correspondiente, contemplando:
 - a) La distribución de áreas o cuadro de áreas del proyecto;
 - b) El número de lotes y superficie promedio del mismo;
 - c) La zonificación de usos del suelo;





IV. a VI.”

XI. Que mediante el presente trámite se está solicitando la autorización de la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**; relativo a la superficie total solicitada de **184,286.086 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-009-015**; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

Área total del Polígono	187,286.086	metros cuadrados
Área de vialidad Pública (7,801.449m2 más 935.775m2 cedida en el Exp. 1380/2014) Afectaciones y Restricciones Viales CFE, SCT y Mpal.:	8,741.396	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar (Urbanizable):	178,544.690	metros cuadrados
Área Municipal ubicada dentro del Fracc. "La Rioja Privadas Residencial 1ª Etapa", cedida con anterioridad para este fraccionamiento:	15,329.698	metros cuadrados
Área Municipal Cedida en este Proyecto:	16,771.928	metros cuadrados
Total, Área Municipal:	32,101.626	metros cuadrados
Área Total sujeto a Régimen:	161,772.762	metros cuadrados
Área de Circulación interior (Área Vial de Uso Común):	7,753.718	metros cuadrados
Área Total Privada Vendible:	154,019.044	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	50,012.568	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o Servicios:	22,567.974	metros cuadrados
Área Comercial y/o Servicios:	80,565.042	metros cuadrados
Área Verde Privativa y/o Servicios:	873.460	metros cuadrados
No. Total de Lotes:	8	
No. de Lotes Multifamiliares:	1	
No. de Lotes Multf., Comercial y/o Servicios:	2	
No. de Lotes Comercial y/o Servicios:	2	
No. de Lotes de Área Verde Privativa y/o Servicios:	3	
No. Total de Viviendas Multifamiliares:	1,200	

XII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° **3010000066480**, de fecha 03-tres de agosto de 2021-dos mil veintiuno, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad total de **\$5,871.90 (CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 90/100 M.N.)** es menester señalar que en el caso que nos ocupa, de la cantidad a pagar de **\$7,339.88 (SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 88/100 M.N.)** se aplicó un subsidio de conformidad con los Acuerdos respecto a la Modificación y Adición a las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios con cargo a los ingresos y demás contribuciones municipales, aprobados por el Ayuntamiento de Monterrey, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2020, publicado en el Periódico Oficial en fecha 24 de abril del mismo año; correspondiente al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en el Artículo 52-bis fracción V inciso g).

XIII. Que, en el presente caso, el plano de Modificación al Proyecto presentado se ajusta y cumple a satisfacción con los lineamientos urbanísticos que al efecto fueron fijados, por lo que resulta **PROCEDENTE** su aprobación cuyos únicos efectos que se definen los trazos y anchura de las vías públicas, la definición



manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para la cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta y demás lineamientos, para integrarse a las prevenciones de orden urbano y para posibilitar legalmente al Fraccionador para contratar o convenir con las empresas presentadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores, se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Urbanístico**; para el desarrollo del fraccionamiento tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, el cual se denominará **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**; relativo a la superficie total solicitada de **187,286.086 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral **51-009-015**, colindante al sur del Fraccionamiento La Rioja Privada Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, cuyo proyecto contiene el cuadro de áreas del proyecto general siguiente:

Área total del Polígono	187,286.086	metros cuadrados
Área de vialidad Publica (7,801.449m2 más 935.775m2 cedida en el Exp. 1380/2014) Afectaciones y Restricciones Viales CFE, SCT y Mpal.:	8,741.396	metros cuadrados
Área Neta a Desarrollar (Urbanizable):	178,544.690	metros cuadrados
Área Municipal ubicada dentro del Fracc. "La Rioja Privadas Residencial 1º Etapa", cedida con anterioridad para este fraccionamiento:	15,329.698	metros cuadrados
Área Municipal Cedida en este Proyecto:	16,771.928	metros cuadrados
Total, Área Municipal:	32,101.626	metros cuadrados
Área Total sujeto a Régimen:	161,772.762	metros cuadrados
Área de Circulación interior (Área Vial de Uso Común):	7,753.718	metros cuadrados
Área Total Privada Vendible:	154,019.044	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar:	50,012.568	metros cuadrados
Área Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o Servicios:	22,567.974	metros cuadrados
Área Comercial y/o Servicios:	80,565.042	metros cuadrados
Área Verde Privativa y/o Servicios:	873.460	metros cuadrados
No. Total de Lotes:	8	
No. de Lotes Multifamiliares:	1	
No. de Lotes Multf., Comercial y/o Servicios:	2	
No. de Lotes Comercial y/o Servicios:	2	
No. de Lotes de Área Verde Privativa y/o Servicios:	3	
No. Total de Viviendas Multifamiliares:	1,200	

SEGUNDO: Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

TERCERO: Además, el Desarrollador, (en este caso **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. DE C.V.**); deberá cumplir con lo siguiente:



[Handwritten signature]



1. **VIALIDAD MAESTRA:** Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en el artículos 151 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a vialidad se refiere; y de conformidad al oficio N° DPTDU/V/162/2021, con fecha del 20-veinte de mayo de 2021-dos mil veintiuno emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

1. Deberá coordinarse con la Secretaria de Seguridad Pública y Vialidad de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra de la zona.
3. Deberá llevar a cabo la habilitación y señalización de la lateral oriente de la Carretera Nacional, desde la Av. La Rioja hasta la calle Brisa del Cielo (perteneciente al Fracc. Brisas de Valle Alto), incluyendo la construcción de un puente sobre el arroyo El Calabozo, para lo cual deberá coordinarse con los propietarios colindantes de la zona; lo anterior como medida de mitigación para incrementar la capacidad y mejorando la fluidez de este punto, debido al volumen vehicular que se generará por la modificación al proyecto urbanístico del desarrollo, según lo indica el Estudio de Movilidad presentado. Cabe señalar que esta obligación deberá quedar resuelta previa a la etapa de Ventas, o en su defecto cuando así lo determine la autoridad municipal, estatal o federal, según sea el caso de quien lo solicite.
4. Las calles de accesos al Fraccionamiento así como todas las vialidades del futuro desarrollo deberán estar libres a la circulación evitando colocar plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier otro elemento que impida la continuidad vial de las mismas, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley para regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo Leon y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de monterrey, Nuevo Leon.

2. **DRENAJE PLUVIAL:** De conformidad con el oficio N° DPTDU/H 020/2021, de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, otorga la opinión técnica hidrológica factible, con base en la revisión del plano presentado correspondiente a la Modificación del Proyecto Urbanístico, estudio hidrológico - hidráulico realizado por el Ing. Raúl Conde Rivera en fecha de enero del 2021 con cedula profesional No. 1117527 y planos de propuesta de drenaje pluvial, se tienen lo siguiente:

- Continúan vigentes los lineamientos y obligaciones impuestas en la autorización en la Factibilidad de Urbanización y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, que no hayan sido efectuados.
- Se deberán llevar a cabo las obras de mitigación mencionadas en el estudio de aguas superficiales presentado para poder garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento del desarrollo.
- En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.



- Deberá de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentando en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.

3. **ASPECTOS GEOLÓGICOS:** De acuerdo con la opinión técnica Geológica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría; mediante oficio N° **DPTDU/G114/2020**, de fecha 20-veinte de octubre de 2020-dos mil veinte, considera el presente dictamen factible, en virtud de la revisión de los planos, los antecedentes con No. de Oficio **CDTPDU/G336/2013**, **DTPDU/270/2017** y **DTPDU/G159/2013**, se desglosan las siguientes observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos:

- Para la etapa de proyecto de Rasantes, se deberán presentar las secciones transversales de las vialidades proyectadas, donde se observe la altura y pendiente de los taludes resultantes. Así mismo, en caso de que se realicen cortes mayores a los 3 metros debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las vialidades, se deberá presentar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

4. **ASPECTOS ECOLÓGICOS:** De acuerdo con el dictamen técnico emitido por la Dirección de Ecología, de esta Secretaría, mediante oficio N° 2903/20-DIEC/SEDUE, de fecha 09-nueve de noviembre de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Ecología, establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo Leon, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
2. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudieran ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

SEXTO: Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (planos) que debidamente sellados y autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronunció.

SEPTIMO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se dictó con base a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante **bajo su estricta responsabilidad**; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

OCTAVO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de una o varias porciones, sobre las condiciones resultantes del relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

NOVENO: Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 fracción I, así como de incumplir con todos aquellos lineamientos urbanísticos señalados en las



diversas etapas al emitirse los Dictámenes Técnicos descritos en el cuerpo de la presente, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DECIMO: Notifíquese personalmente por conducto de los C. C. Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

Virginia
ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZÁLEZ
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

AGG

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Diana Griselda Castilleja Cerda siendo las 12:06 horas del día 12 del mes de Agosto del año 2021.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera

NOMBRE Diana G. Castilleja C.

FIRMA *Alexis*

FIRMA *Diana*



