



INSTRUCTIVO

AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.

[Redacted] 1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-036/2024 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, N. L., a los 21-veintiún días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco. -----  
VISTO.-El Expediente administrativo número F-036/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 26-veintiséis de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. EDUARDO RAMÍREZ DÍAZ, Apoderado legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V., mediante el cual solicita la **Modificación al Proyecto Ejecutivo, así como la Autorización de Ventas y Números Oficiales**, del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**, relativo a la superficie solicitada de **187,286.367 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 colindante al sur del fraccionamiento La Rioja Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.

ANTECEDENTES

ÚNICO. Que en relación al fraccionamiento que nos ocupa, la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgó las siguientes autorizaciones:

- a) En fecha 08-ocho 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, se fijaron los lineamientos Generales de Diseño Urbano** para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional, comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, para una superficie total de 492,708.676 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 11-once p [Redacted] 2
- b) En fecha 06-seis de febrero de 2013-dos mil trece, mediante resolutorio 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 sujetará 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 [Redacted] 2
- c) En fecha 07-siete de febrero de 2013-dos mil trece, mediante resolutorio 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 sujetará 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 [REDACTED] 2

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 sujetará 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 [REDACTED] 2 e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (actualmente Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León) [REDACTED] 3

[REDACTED] la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, señalo 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 resolutivo 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 sujetará 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 [REDACTED] 2

f) En fecha 11-once de abril de 2014-dos mil catorce, mediante resolutivo 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 sujetará 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 [REDACTED] 2

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 [REDACTED] 3

[REDACTED] 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 resolutivo contenido en el oficio No. 1380/2014/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo No. **F-061/2014**, la **Modificación del 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 sujetará 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 [REDACTED] 2

**Área total del Polígono:**

Área de Vialidad Pública (C.F.E., S.C.T., Mpal):	187,286.086
Área Municipal ubicada dentro del fracc. La Rioja Privadas Residenciales 1 Etapa, cedida para este fraccionamiento:	12,425.376
Área Urbanizable:	15,329.698
	174,860.992



No. de Oficio: SDU/03370/2025
Expediente N° F-036/2024
Asunto: El que se indica

Table with 2 columns: Description of area/lot types and numerical values. Includes items like 'Área Municipal cedida en este Proyecto', 'Área Total de Régimen', and 'No. Total de Viviendas/Multifamiliares'.

h) En fecha 05-cinco de agosto de 2021-dos mil veintiuno, mediante el resolutivo contenido en el oficio No. 16886/SEDUE/2021, emitido dentro del expediente administrativo No. F-024/2020, la Modificación del Proyecto Urbanístico...

Table with 2 columns: Description of area/lot types and numerical values. Includes items like 'Área total del Polígono:', 'Área de vialidad Pública', and 'No. Total de Viviendas Multifamiliares'.

i) En fecha 13-trece de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, mediante el resolutivo contenido en el oficio No. 26247/SEDUSO/2023, emitido dentro del expediente administrativo No. F-002/2022, la Modificación al Proyecto Urbanístico...

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 187,286.367 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2**

**CUADRO GENERAL DE ÁREAS**

<b>DESTINO Y/O USO</b>	
<b>ÁREA TOTAL DEL POLÍGONO</b>	<b>187,286.367</b>
ÁREA DE VIALIDAD PÚBLICA (7,622.204 M2 MÁS 935.775M2) CEDIDA EN EL EXP. F-061/2014) AFECTACIONES Y RESTRICCIONES VIALES CFE, SCT Y MPAL.	8,557.979
ÁREA NETA A DESARROLLAR (URBANIZABLE)	178,728.388
ÁREA MUNICIPAL UBICADA DENTRO DEL FRACC. "LA RIOJA PRIVADAS RESIDENCIAL 1° ETAPA", CEDIDA CON ANTERIORIDAD PARA ESTE FRACCIONAMIENTO	15,329.698
ÁREA MUNICIPAL CEDIDA EN ESTE PROYECTO	16,831.736
TOTAL ÁREA MUNICIPAL:	32,161.434
ÁREA TOTAL SUJETO A RÉGIMEN	161,896.652
ÁREA DE CIRCULACIÓN INTERIOR (ÁREA VIAL DE USO COMÚN)	7,879.326
<b>ÁREA TOTAL PRIVADA VENDIBLE</b>	<b>154,017.326</b>
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	50,010.850
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y/O SERVICIOS	22,567.974
ÁREA COMERCIAL Y/O SERVICIOS	80,565.042
ÁREA VERDE PRIVATIVA Y/O SERVICIOS	873.460
<b>NO. TOTAL DE LOTES</b>	<b>9</b>
NO. DE LOTES MULTIFAMILIARES	1
NO. DE LOTES MULTF., COMERCIAL Y/O SERVICIOS	2
NO. DE LOTES COMERCIAL Y/O SERVICIOS	3
NO. DE LOTES DE ÁREA VERDE PRIVATIVA Y/O SERVICIOS	3
<b>NO. TOTAL DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES</b>	<b>1,200</b>

- j) En fecha 03-tres días de julio de 2024-dos mil veinte cuatro, mediante el resolutivo contenido en el oficio No. 02643/SEDUSO/2024, emitido dentro del expediente administrativo No. **F-010/2024**, plano de Rasantes, para un 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 187,286.367 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2**

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número F-036/2024, y

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** 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 León, 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 León, publicada en el Periódico Oficial del Estado en fecha 27-veintisiete de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales.



**SEGUNDO.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 12, fracción XXI, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, corresponde a los Ayuntamientos, autorizar o negar, con base en el plan municipal de desarrollo urbano, planes de los centros de población, planes parciales, de sus reglamentos, y demás disposiciones de carácter general, la factibilidad y lineamientos, proyecto urbanístico, **proyecto ejecutivo, permisos de venta**, prórrogas, terminación de obras y liberación de garantías, de todo tipo de fraccionamientos, así como la recepción de los mismos, por lo que, se deberá cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 228, fracciones I a XVI y 230, fracciones I a X, de la citada Ley; así como en los artículos 150 fracciones I a XVI y 148 fracciones I a XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**TERCERO.** El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. Eduardo Ramírez Díaz, Apoderado legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, y el C. [REDACTED] 4 (gestor).

Solicitud correspondiente en formato oficial, presentada por el solicitante y recibida en esta Secretaría en fecha 26-veintiséis de septiembre de 2024-veinticuatro, en cumplimiento a lo señalado en los artículos 228, fracción I, y 230, fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación a lo dispuesto por los artículos, 150, fracción I, y 148, fracción I, respectivamente, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. El interés jurídico que le asiste a la persona moral **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** en su carácter de propietario, lo acreditan mediante los siguientes documentales públicos:

- Copia certificada en fecha 18-dieciocho de octubre de 2023-dos mil veintitrés, por el Licenciado Hernán Montaña Pedraza, titular de la Notaría Pública número 60-sesenta con ejercicio en el Primer Distrito, según consta en Acta fuera de Protocolo número 060/108,908/23; de la Escritura Pública número 10,925-diez mil novecientos veinticinco, de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Lic. Francisco J. Corona Núñez, Notario Público Número 138-Ciento Treinta y Ocho, en ejercicio y con residencia en la Ciudad de Morelia, Michoacán, referente al CONVENIO DE TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO y LA EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN NÚMERO 020501-5, como consecuencia de la transmisión de la propiedad en ejecución total del fideicomiso, a la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, del inmueble ubicado en la zona del Huajuco, Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral número [REDACTED] 2 [REDACTED] con una superficie de 187,286.08 metros cuadrados, quedando lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León [REDACTED] 3 [REDACTED]

- Copia simple del escrito AVISO ACLARATORIO, de fecha 23-veintitrés de septiembre del 2014-dos mil catorce, dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio con residencia en Monterrey, Nuevo León, mediante el cual solicitan la aclaración correspondiente a un error involuntario, respecto al predio identificado catastralmente con el expediente número [REDACTED] 2 [REDACTED] con una superficie de 187,286.086 metros cuadrados; lo anterior se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]

- Copia simple del escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual solicita la Rectificación de medidas del inmueble identificado con el número de expediente catastral **2** quedando con una superficie de 187,286.367 metros cuadrados; escrito que fuera ratificado en fecha 26-veintiséis de octubre del 2023-dos mil veintitrés, ante el Doctor Emilio Cárdenas Montfort, Titular de la Notaría Pública número 03-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en Acta fuera de protocolo número 003/34748/23, quedando lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo **3**
3. La personalidad jurídica con la que comparece al C. Eduardo Ramírez Díaz, como apoderado legal de la persona moral denominada "INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, así como la existencia y subsistencia legal de su representada, la acredita mediante copias de los siguientes documentales públicos:
- Copia simple de la Escritura Pública número 9,995-nueve mil novecientos noventa y cinco, de fecha 14-catorce de mayo de 1979-mil novecientos setenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José Cortes Martínez, pasada ante la fe del entonces Notario Público número 13-trece con ejercicio en Morelia, del Estado de Michoacán, relativa a la constitución de "INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE", sociedad anónima, documental inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el **3**
  - Copia simple de la Escritura Pública número 24,753-veinticuatro mil setecientos cincuenta y tres, de fecha 24-veinticuatro de febrero de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del entonces Notario Público número 13-trece el Lic. José Cortes Martínez con ejercicio en Morelia, relativa a la Transformación a Sociedad Anónima de Capital Variable y las reformas a su escritura constitutiva de "Inmobiliaria Cinematográfica del Norte". Sociedad Anónima, documental inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el **3**
  - Copia simple de la Escritura Pública número 10,422-diez mil cuatrocientos veintidós, de fecha 08-ocho de septiembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del entonces Notario Público número 13-trece con ejercicio en Morelia, Licenciado José Cortes Miranda, relativa a la Ampliación de su Objeto Social y las Reformas a su escritura constitutiva de la persona moral "Inmobiliaria Cinematográfica del Norte", Sociedad Anónima de Capital Variable, documental inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el **3**
  - Copia certificada en fecha 05-cinco de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, por el Licenciado Hernán Montaña Pedraza, titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, según consta en Acta fuera de Protocolo número 060/109,548/23; de la Escritura Pública número 25,110-veinticinco mil ciento diez, de fecha 08-ocho de junio de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco J. Corona Núñez, Notario Público número 138-ciento treinta y ocho, en ejercicio y con residencia en Morelia, Michoacán; relativa al Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, **Actos de Dominio** y demás Facultades, que otorga la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, a favor del C. **Eduardo Ramírez Díaz**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Morelia, Michoacán, bajo el folio mercantil electrónico **3**



- Carta Poder original de fecha de 12-doce de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por el C. **Eduardo Ramírez Díaz, Apoderado Legal** de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, a favor de los C. C. **Carlos Arturo Mendoza Salazar, Alejandra Ruiz Flores, Ángel Moreno Salazar y Víctor Guajardo Leal**, fungiendo como testigos los [redacted] <sup>4</sup> anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Eduardo Ramírez Díaz**, con número [redacted] <sup>5</sup> (Apoderado Legal de Inmobiliaria Cinematográfica del Norte, S. A. de C. V.).
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Carlos Arturo Mendoza Salazar**, con número [redacted] <sup>5</sup> (gestor).
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Ángel Moreno Salazar**, con número [redacted] <sup>5</sup> (gestor).
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Víctor de Jesús Guajardo Leal**, con número [redacted] <sup>5</sup> (gestor).
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [redacted] <sup>4</sup> con número [redacted] <sup>5</sup> (testigo).
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] <sup>4</sup> con número [redacted] <sup>5</sup> (testigo).
- Copia simple de Carta Poder de fecha 20-veinte de junio de 2023-dos mil veintitrés, que contiene Poder General para Pleitos y Cobranzas, y **Poder General para Actos de Administración**, otorgado por **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, a favor del C. **Luis Enrique Bustamante López**; el cual fuera ratificado en la misma fecha, ante el Licenciado Pável Aurelio Ocegueda Robledo, Notario Público número 13-trece en el Estado de Michoacán de Ocampo, con residencia en la Ciudad de Morelia, según consta en la Certificación de Mandato número 2,068-dos mil sesenta y ocho.
- Carta Poder original de fecha 08-ocho de agosto de 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. **Luis Enrique Bustamante López**, a favor del C. **Carlos Alberto Navarro Martínez**, fungiendo como testigos, los [redacted] <sup>4</sup> anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Luis Enrique Bustamante López**, con número [redacted] <sup>5</sup> (Apoderado Legal de Inmobiliaria Cinematográfica del Norte, S.A. de C.V.).
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Carlos Alberto Navarro Martínez**, con número [redacted] <sup>5</sup> (gestor).
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [redacted] <sup>4</sup> con número [redacted] <sup>5</sup> (testigo).
  - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] <sup>4</sup> con número [redacted] <sup>5</sup> (testigo).

4. **Certificado de Gravamen** emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 18-dieciocho de julio de 2024-dos mil veinticuatro, con código de barras número 27362317/2024 el cual registra en su margen constancia vigente de que este gravada con hipoteca a favor de BANORTE. Por lo anterior, allega los siguientes documentos:

- **Carta Anuencia** de fecha 23-veintitrés de mayo de 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el acreedor, y

firmada por los [REDACTED] 4 Apoderados legales de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en el cual manifiestan lo siguiente:

*“Al respecto y atención a su escrito mediante el cual: (i) notifica al Banco la sustanciación de la modificación al proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas sobre el Inmueble Hipotecado que se encuentra ventilado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, bajo el expediente administrativo número F-036-24; y (ii) solicita la anuencia del Banco en relación con el trámite de “Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas; se le comunica que, habiendo analizado el contenido de dicho curso a la luz de los Documentos del Crédito, no existen inconveniente por parte del Banco en relación con la acción que se encuentra ventilada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, por lo que, se otorga la anuencia correspondiente”.*

- Copia simple de la Escritura Pública número 14,249-catorce mil doscientos cuarenta y nueve, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe de la Licenciada Patricia Soledad Servín Maldonado, Notario Público número 14-catorce, con residencia en la Ciudad de Morelia, Michoacán, referente a LA HIPOTECA VOLUNTARIA, EN PRIMER LUGAR Y GRADO DE PRELACIÓN, celebrado entre BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S. A., I. B. M., GRUPO FINANCIERO BANORTE, e INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V., respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] 3
- Copia simple de la Escritura Pública número 9,538-nueve mil quinientos treinta y ocho, de fecha 21-veintiuno de diciembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Luis Carlos García Estefan, titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con residencia en la ciudad de Morelia, Michoacán; relativa al Convenio Modificatorio al Contrato de Hipoteca Voluntaria en Primer Lugar y Grado de Prelación, contenido en la Escritura Pública número 14,249-catorce mil doscientos cuarenta y nueve, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
- Copia certificada en fecha 18-dieciocho de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, por el Licenciado Hernán Montaña Pedraza, titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito, según consta en Acta fuera de Protocolo número 060/112,550/24; de la Escritura Número 188,281-ciento ochenta y ocho mil doscientos ochenta y uno, de fecha 27-veintisiete de abril de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número 151-ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México antes Distrito Federal; en la que se hace constar los **PODERES** que otorga BANCO MERCANTIL DEL NORTE, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, a diversas personas, entre ellas, al [REDACTED] 4 para la realización de Actos de Administración sobre los bienes y negocios de la referida institución bancaria; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, bajo el folio mercantil electrónico [REDACTED] 3.
- Copia certificada en fecha 18-dieciocho de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, por el Licenciado Hernán Montaña Pedraza, titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito, según consta en Acta fuera de Protocolo número 060/112,548/24; de la credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 Apoderado Legal de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.



- Copia simple de la Escritura Número 244,899-doscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos noventa y nueve, de fecha 06-seis de abril de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número 151-ciento cincuenta y uno de la Ciudad de México; en la que se hace constar los **PODERES** que otorga BANCO MERCANTIL DEL NORTE, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, a diversas personas, entre ellas, a la [REDACTED] 4 para la realización de Actos de Administración sobre los bienes y negocios de la referida institución bancaria; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, bajo el folio mercantil electrónico [REDACTED] 3
  - Copia simple de la credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 Apoderada Legal de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.
5. El solicitante, acredita estar al corriente en el pago del **impuesto predial** (hasta el sexto semestre) mediante copia simple de Reporte de Cuenta de Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, con fecha de impresión del 30-treinta de mayo del 2025-dos mil veinticinco, en cuyo apartado de detalle de pagos, se indica que en fecha 15-quince de enero del año en curso, se realizó el pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, con recibo 409B-1803, del expediente catastral [REDACTED] 2 con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
  6. Copia del acuerdo y plano del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación; ahora bien, en el caso que nos ocupa, ha sido objeto de diversas modificaciones, siendo el más reciente, el que se describe en el apartado de Antecedentes, inciso i) de la presente resolución.
  7. Copia del acuerdo y plano del plano de rasantes del fraccionamiento con los sellos de aprobación; ahora bien, como se indicó en el numeral que antecede, el fraccionamiento en cuestión ha sido objeto de diversas modificaciones, por lo que el plano de rasantes más reciente, es el que se describe en el apartado de Antecedentes, inciso j) de la presente resolución.
  8. 29-veintinueve fotografías que reflejan la situación actual del predio.
  9. Cédula Única Catastral expedido en fecha 18-dieciocho de julio de 2024-dos mil veinticuatro con folio 24C0019392.
  10. Se anexan los **proyectos de ingeniería urbana** de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentos y nomenclatura y señalamiento vial, etc.; los cuales se describen en el Acuerdo Decimosegundo del presente resolutivo.
  11. **Convenios de aportación** de los servicios de agua y drenaje sanitario, energía eléctrica y gas natural, así como **constancias** del cumplimiento del pago **por incorporación** a las redes de agua potable y drenaje sanitario; los cuales se describen en el Acuerdo Decimosegundo del presente resolutivo.
  12. El solicitante presenta **presupuesto de obra** con importes totales de las obras de urbanización a ejecutar en el inmueble en donde se desarrollará el fraccionamiento, además, presentaron **programa de obra** con los alcances y tiempos estimados para la ejecución de las obras descritas en el presupuesto citado; firmados por el C. Eduardo

Ramírez Díaz, en su carácter de apoderado legal de Inmobiliaria Cinematográfica del Norte S.A. de C.V., así como el C. [REDACTED] como Director Responsable del Proyecto con Número de Cédula Profesional 5324645.

13. Además, presentó planos de la Modificación al Proyecto Ejecutivo y así como de Autorización de Ventas, así como los Números oficiales, firmados por el C. Eduardo Ramírez Díaz, en su carácter de apoderado legal de Inmobiliaria Cinematográfica del Norte S.A. de C.V., así como el [REDACTED] como Director Responsable del Proyecto con Número de Cédula Profesional 5324645.
14. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorios reconocidos; los cuales se describen en el Acuerdo Decimosegundo de la presente resolución.
15. Propuesta de garantía hipotecaria o fianza, para avalar el cumplimiento de sus obligaciones, la cual se describe en el Considerando IX de la presente resolución.
16. Documento que acredita el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio; los cuales se describen en el Considerando X de la presente resolución
17. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales.

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracción XXI, 228 y 230, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por los artículos 150 y 148, respectivamente, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 de Nuevo León, toda vez que se presenta un fraccionamiento cuya Factibilidad fue otorgada estando vigente el ordenamiento 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 León, publicada en el Periódico Oficial del Estado en el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete.

II. La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1, 3, 7, 8, 9 inciso b) fracción II, 12, fracciones XIX, XXI y XXXI, 13, 124, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151 fracciones I al VII, IX y X, 218 fracciones V y VI, 219 fracción III y IV, 226, 228 fracciones I a la XVI, 229, 230 fracciones I al X, 231 fracciones I y II, 232, 240 fracción II, 241 fracciones V y VI, 242 fracciones III y IV, y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 91, 94 y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XVII, XVIII, XLIX, L, y LI, 101 fracciones IV, VIII, XII y XIV, 102 fracción II, IX y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Que el promovente cumple con los requisitos indicados en los artículos 228, fracciones I a XVI y 230, fracciones I a X de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León,



en correlación con los artículos 150, fracciones I al XVI y 148, fracciones I al XIII, respectivamente, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

IV. De conformidad con la autorización descrita en el inciso b) del Apartado de antecedentes, el proyecto que nos ocupa cumple con los aspectos de zonificación, densidad y áreas a ceder a favor de Municipio, cuyo análisis y autorización se estableció en la resolución de fecha 06-seis de febrero del año 2013-dos mil trece, con No. de Oficio 107/2013/DIFR/SEDUE, del expediente administrativo PU-156/2012, expedida por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio de Monterrey, en los siguientes términos:

- a) **ZONIFICACIÓN:** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L., el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como Subcentro Urbano La Estanzuela (SCU), en cual, de acuerdo a la matriz de compatibilidades, permite el uso habitacional Multifamiliar, y los usos Comercial y Servicios estaban condicionados, por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.
- b) **DENSIDAD:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L., se determina una densidad D-10, donde se permite desarrollar un máximo de 118 viviendas por hectárea; siendo una superficie a desarrollar de 18.72806086 hectáreas, el proyecto presenta una densidad de 1,200 viviendas, por lo que el proyecto cumple con la densidad señalada en los lineamientos con lo establecido en el referido plan.

Asimismo, se apercibe al C. Eduardo Ramírez Díaz, apoderado legal de la personal moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRÁFICA DEL NORTE, S.A. de C.V. que deberá respetar los usos de suelo permitidos y condicionados que se indican en la Matriz de Compatibilidad del Plan con el que fue analizado en el expediente administrativo No. 99/2002.

- c) **CESIÓN DE ÁREAS MUNICIPALES:** Presenta un área total vendible de 154,017.326 metros cuadrados, siendo el área mínima requerida de cesión de área municipal correspondiente al 17% de la superficie vendible total del área habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, asimismo, los usos complementarios no habitacionales, se deberá ceder el 7%-siete del área vendible correspondiente, por lo que a continuación de desglosa los siguientes cuadros de análisis de áreas municipales:

CÁLCULO DE CESIÓN MUNICIPAL DE ACUERDO AL ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	
M2 DE ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	RESULTADO DE MULTIPLICAR POR 17%
72,578.824 M2	12,338.40 M2
NÚMERO DE VIVIENDAS	RESULTADO DE MULTIPLICAR POR 22 M2
1200	26,400.00 M2
CÁLCULO DE CESIÓN MUNICIPAL DE ACUERDO AL ÁREA VENDIBLE COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	
M2 DE ÁREA VENDIBLE COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	RESULTADO DE MULTIPLICAR POR 7%
81,438.502 M2	5,700.695 M2

De acuerdo al análisis anterior, se requiere un área municipal de 32,100.695 metros cuadrados; equivalente a calcular 22.00 metros cuadrados por 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, así como el 7% del área vendible correspondiente al área comercial y/o de Servicios de 81,438.502 metros cuadrados, siendo el área municipal mínima requerida equivalente a 5,700.695 metros cuadrados.

Así mismo, se menciona que en el Fraccionamiento La Rioja Privadas Residenciales 1° etapa, mismo que fue aprobado bajo el expediente F-259/2005, con número de oficio DIFR828/2005 de fecha 21-veintiuno de diciembre del 2005-dos mil cinco, fue cedida anticipadamente área municipal, de los cuales 15,329.698 metros cuadrados, serán utilizados para este Fraccionamiento denominado Esfera City Center, por lo que el siguiente cuadro de áreas, se desglosan las superficies y se describen la ubicación de las mismas en el plano presentado:

ÁREAS MUNICIPALES DENTRO DEL FRACC. LA RIOJA PRIVADAS RESIDENCIAL 1er. SECTOR para ceder en este proyecto	
No. DE LOTE (A. MPAL.)	SUPERFICIE (m2)
4	1,612.752
5	1,571.443
6	1,136.183
7	1,163.439
8	662.150
9	947.803
10	1,089.745
11	1,007.347
12	176.714
13	3,458.257
14	126.014
15	396.332
16	1,621.519
17	360.000
<b>TOTAL</b>	<b>15,329.698</b>

El solicitante propone una cesión de área municipal de superficie de 16.831.736 metros cuadrados, ubicados dentro del predio en análisis, las cuales se desglosan de la forma siguiente:

ÁREAS MUNICIPALES A CEDER DENTRO DE ESTE PROYECTO		
No.	LOTE	SUPERFICIE (m2)
01	A. MUNICIPAL No. 01	91.869
02	A. MUNICIPAL No. 02	151.849
03	A. MUNICIPAL No. 03	124.803
04	A. MUNICIPAL No. 04	11.943
05	A. MUNICIPAL No. 05	336.753
06	A. MUNICIPAL No. 06	1,631.506
07	A. MUNICIPAL No. 07	496.794
08	A. MUNICIPAL No. 08	85.689
09	A. MUNICIPAL No. 09	773.039
10	A. MUNICIPAL No. 10	195.362
11	A. MUNICIPAL No. 11	671.014
12	A. MUNICIPAL No. 12	49.345
13	A. MUNICIPAL No. 13	3.629



14	A. MUNICIPAL No. 14	120.084
15	A. MUNICIPAL No. 15	335.640
16	A. MUNICIPAL No. 16	1,272.941
17	A. MUNICIPAL No. 17	286.200
18	A. MUNICIPAL No. 18	923.46
19	A. MUNICIPAL No. 19	637.726
20	A. MUNICIPAL No. 20	132.544
21	A. MUNICIPAL No. 21	59.715
22	A. MUNICIPAL No. 22	99.924
23	A. MUNICIPAL No. 23	178.211
24	A. MUNICIPAL No. 24	62.341
25	A. MUNICIPAL No. 25	147.141
26	A. MUNICIPAL No. 26	157.359
27	A. MUNICIPAL No. 27	1,662.012
28	A. MUNICIPAL No. 28	5,085.920
29	A. MUNICIPAL No. 29	115.488
30	A. MUNICIPAL No. 30	517.685
31	A. MUNICIPAL No. 31	173.236
32	A. MUNICIPAL No. 32	240.514
<b>16,831.736 M2</b>		

De acuerdo a lo anteriormente descrito, se cede una superficie total de 32,161.434 metros cuadrados, de los cuales el 60% deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas y el 40% deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia público.

Este proyecto presenta como área municipal exterior frente a vía pública, una superficie total de 31,272.369 metros cuadrados lo que equivale al 97.23% del total del área municipal presentada, ahora bien, como área interior municipal, se propone 889.065 metros cuadrados, lo que equivale al 2.77% del total del área municipal presentada, compuesta por cuatro polígonos identificados como A. MUNICIPAL No. 14, con una superficie de 120.084 metros cuadrados, A. MUNICIPAL No. 15, con una superficie de 335.640 metros cuadrados, A. MUNICIPAL No. 17, con superficie 286.200 metros cuadrados y A. MUNICIPAL No. 25, con superficie de 147.141 metros cuadrados respectivamente, dichas áreas interiores deberán destinarse para jardines, parques o plazas públicas, ya que se encuentran ubicadas dentro del área privada que se sujetará a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal.

Estas áreas de cesión serán inalienables e imprescriptibles, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y solo podrán utilizarse para los fines descritos, por lo que no deben cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública.

Lo anterior descrito, en cumplimiento a los artículos 151 fracciones I, II y III, inciso j) y 185 fracciones I y II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, además de lo establecido en las autorizaciones que anteceden.

V. Que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 230 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en cuanto a las constancias del cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, los promoventes presentaron copia simple del recibo

oficial con número de folio de pago 2001853121, de fecha 24-veinticuatro de marzo de 2025-dos mil veinticinco, por la cantidad de \$5,251,334.00 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.), expedido por Tesorería del Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por **Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje** - DGSC, en el municipio de Monterrey, N.L.

VI. De acuerdo a verificación ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 22-veintidós de mayo del 2025-dos mil veinticinco, a fin de verificar el avance de las obras, asentando lo siguiente:

**Observaciones:** Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado, la etapa constructiva, así como las condiciones de pavimentos, cordones, señalética, áreas de jardines y municipales, mobiliario urbano, infraestructura, así como constar que se esté respetando la distribución aprobada en su momento; **Preliminares:** Se pudo constar que aún no se inicia con las etapas de desmonte, deshierbe, limpieza y nivelación, sobre lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad los trabajos de construcción ya concluyeron incluso si se da uso a las instalaciones, áreas comerciales, deportivas y de recreo; **Terracerías en Vialidades:** Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de terracería en vialidades internas, sobre lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad los trabajos de esta etapa ya concluyeron, incluso si se da uso a las mismas.; **Infraestructura troncal y de servicios:** Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de introducción de infraestructura troncal y servicios básicos, sobre lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad los trabajos de esta etapa ya concluyeron, incluso si se da uso de las mismas; **Drenaje Sanitario:** Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de introducción de Drenaje Sanitario, sobre lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad los trabajos de esta etapa ya concluyeron, incluso si se da uso de las mismas; **Drenaje Pluvial:** Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de introducción de Drenaje Pluvial, sobre lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad los trabajos de esta etapa ya concluyeron, incluso si se da uso de las mismas; **Agua Potable:** Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de introducción de Drenaje Potable, sobre lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad los trabajos de esta etapa ya concluyeron, incluso si se da uso de las mismas; **Red de Gas Natural:** Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de introducción de la Red de Gas Natural, sobre lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad los trabajos de esta etapa ya concluyeron, incluso si se da uso de las mismas; **Pavimentación:** Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de Pavimentación, sobre lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad los trabajos de esta etapa ya concluyeron, incluso si se da uso de las mismas, en general si se encuentran en condiciones aceptables; **Guarniciones:** Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de construcción de estos elementos al interior de lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad los trabajos de esta etapa ya concluyeron, incluso si se da uso de las mismas, cabe hacer la referencia de que el perímetro de esta manzana también cuenta con estos elementos, los cuales requieren de pintura y resane de las mismas; **Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas:** Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de construcción de estos elementos, al interior de lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad los trabajos de esta etapa ya concluyeron, incluso si se da uso de las mismas, cabe hacer la referencia de que el perímetro de esta manzana también cuenta con estos elementos, los cuales requieren de pintura y resane de las mismas, además de que en algunos tramos se aprecian grietas o áreas destruidas, es importante señalar de que estas observaciones se hacen sobre las áreas de banquetas que se encuentran fuera del perímetro que dibuja el predio según el plano citado, si se requiere de más rampas que permitan el acceso a personal que apoyan su andar con algún aparato, silla de ruedas o el apoyo de otra persona; **Red Eléctrica:** Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de introducción de la instalación para la red eléctrica, sobre lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad los trabajos de esta etapa ya concluyeron, incluso si se da uso a las mismas; **Alumbrado Público:** Se pudo constar que, si existen luminarias sobre el perímetro del predio y sobre de las áreas de jardín del proyecto, las cuales si requieren de



pintura; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: Si se aprecia que sobre de estas áreas se realizaron estudios de paisajismo, en general la condición de la vegetación en estas áreas es buena; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: Si se aprecian señalización horizontal y vertical de las cuales en algunos casos si se requiere de pintura; Red de Telefonía y Televisión por cable: Se pudo constar que aún no se inicia con la etapa de introducción de la instalación para la Red de telefonía y televisión por cable, sobre lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad los trabajos de esta etapa ya concluyeron, incluso si se da uso a las mismas; Uso de Suelo del Área Colindante: El predio colinda al norte y al este con conjuntos habitacionales unifamiliares, mientras que al sur y al oeste con zonas comerciales; Ocupación de los Lotes Existentes (Construcción Existentes): Sobre lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3 no tiene uso alguno mientras que en el resto del predio existen áreas comerciales, deportivas y de recreo; Colindancias del Predio: La manzana que dibuja el predio que nos ocupa se encuentra circulando por la Carretera Nacional al poniente, Av. La Rioja al norte y al oriente y al costado sur con la Av. Cervera del Rio; Sección de Vialidades colindantes al Predio: Las secciones viales encontradas si corresponden a lo referido en el plano del proyecto presentado; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: El camellón central de la Av. La Rioja (colindancia norte y oriente del predio) cuenta con un arroyo natural, normalmente sin agua, el cual recibe las aguas pluviales de la zona; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): Se pudo constar que aún no se inicia con la alteración de la capa vegetal original, sobre lo que el plano del proyecto presentado refiere como BLOQUE 2 y BLOQUE 3, mientras que en el resto de la propiedad ya fue impactada y los trabajos de edificaciones si respetaron las áreas jardinadas y absorción tal cual como se refieren en el plano del proyecto presentado.

VII. En el presente caso, se está solicitando la aprobación de la Modificación al Proyecto Ejecutivo y se otorgue Autorización de Ventas del fraccionamiento de que se trata, con la distribución de área siguiente:

<b>CUADRO GENERAL DE ÁREAS</b>	
<b>DESTINO Y/O USO</b>	<b>ÁREA TOTAL M2</b>
ÁREA TOTAL DEL POLIGONO	187,286.367
ÁREA DE VIALIDAD PÚBLICA	8,557.979
ÁREA NETA A DESARROLLAR (URBANIZABLE)	178,728.388
ÁREA MUNICIPAL UBICADA DENTRO DEL FRACC. "LA RIOJA PRIVADAS RESIDENCIAL 1° ETAPA", CEDIDA PARA ESTE FRACCIONAMIENTO	15,329.698
ÁREA MUNICIPAL CEDIDA EN ESTE PROYECTO	16,831.736
TOTAL ÁREA MUNICIPAL	32,161.434
ÁREA TOTAL DEL PROYECTO SUJETO A REGIMEN	161,896.652
ÁREA VIAL DE USO COMÚN	7,879.326
OBRAS DE RETENCIÓN PLUVIAL 1-8	1,380.160
<b>ÁREA TOTAL PRIVADA VENDIBLE</b>	<b>154,017.326</b>
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	50,010.850
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y/O SERVICIOS	22,567.974
ÁREA COMERCIAL Y/O SERVICIOS	80,565.042
ÁREA DE SERVICIOS	873.460
<b>No. TOTAL DE LOTES</b>	<b>9</b>
No. DE LOTES MULTIFAMILIARES	1
No. DE LOTES MULTIF. COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	2
No. DE LOTES COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	3
No. DE LOTES DE SERVICIOS	3
No. TOTAL DE VIVIENDAS	1,200

Las obras de retención pluvial 1-8 con una superficie total de 1,380.160 metros cuadrados, se encuentran distribuidas de la siguiente forma; en el Lote Privativo Multifamiliar (Unidad Privativa 1), incluye obras de retención pluvial (O.R. 1 y O.R. 2) ambas con superficies de 201.98 metros cuadrados; Lote Privativo Multifamiliar, Comercial y/o Servicios (Unidad Privativa 2), incluye obra de retención pluvial (O.R. 8) con superficie de 84.57 metros cuadrados; Lote Privativo Multifamiliar, Comercial y/o Servicios (Unidad Privativa 3), incluye obra de retención pluvial (O.R. 7) con superficie de 83.71 metros cuadrados; Lote Privativo Comercial y Servicios 01 (Unidad Privativa 4), incluye obras de retención pluvial (O.R. 3, O.R. 4, O.R. 5 y O.R. 6) con superficies de 201.98 metros cuadrados, **estas superficies se encuentra dentro del área vendible de los lotes ya mencionados**, por lo que deberán realizar y responsabilizarse del mantenimiento de las obras de retención y derechos de paso pluvial, asimismo, **se apercibe a la persona moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE S.A. DE C.V., que deberá de plasmarse en la transmisión de propiedad de los lotes al momento de realizar los contratos de compra-venta correspondientes, a fin de que los compradores se den por enterados.**

**VIII.** Que de acuerdo al inciso d) del Apartado de Antecedentes, en fecha 08-ocho de agosto de 2013-dos mil trece, mediante resolutive contenido en el oficio N° 661/2013/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo N° **F-039/2013**, se aprobó el Proyecto Ejecutivo, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**, por lo que el desarrollo en comento cuenta con autorización para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes y según verificación física de fecha 22-veintidós de mayo del presente año, realizada por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del Municipio de Monterrey, en la cual detectó que en la actualidad la urbanización del fraccionamiento **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**, presenta el 43.81% de avance de dichas obras; por lo que en este acto y a fin de garantizar el compromiso del desarrollador de concluir en forma total con la realización de las obras de urbanización del fraccionamiento en mención, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, de acuerdo al presupuesto de urbanización presentado por los propios promoventes (al cual se agrega el equivalente al 16% correspondiente al IVA), dictaminó un costo por obra pendiente de **\$18,966,000.00 (DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; además en cumplimiento con los artículos 230 y 231 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto por el artículo transitorio octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en el cual se indica que el otorgamiento de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador, que deberá ser por un monto equivalente al de las obras faltantes por realizarse más un 20%; resultando un monto total de **\$22,759,200.00 (VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, notificado mediante oficio número SDU/02610/2025 en fecha 01-primer de julio de 2025-dos mil veinticinco, al C. Carlos Alberto Navarro Martínez, Apoderado/gestor de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**

**IX.** Que mediante escrito presentado en esta Secretaría en fecha 16-dieciséis de julio de 2025-dos mil veinticinco, el promovente, por conducto del C. Carlos Alberto Navarro Martínez, en representación de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, presentan como propuesta la Póliza de fianza número 3002025026879, expedida en fecha 26-veintiséis de junio del 2025-dos mil veinticinco, por **AVLA SEGUROS, S.A. DE C. V.**, en favor de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de **\$22,759,200.00 (VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, la cual solo podrá liberada o cancelarse al cumplirse con las obligaciones respectivas, y con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y **una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**



X. Que al presente expediente se acompaña copia del recibo oficial con Folio N° 3430000073817 de fecha 20-veinte de agosto de 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total de **\$1,161,618.47 (UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS 47/100 M.N.)** correspondientes al pago de derechos que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en sus artículos 52 bis fracción V inciso c) número 1 letra C, inciso d) e inciso g), y fracción VIII, 55 inciso a), por los siguientes conceptos:

- Proyecto Ejecutivo por 20,017.154 metros cuadrados de área vendible, la cantidad de \$543,537.79 (QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 79/100 M.N.) por lotes con superficie mayor de 300.00 metros cuadrados.)
- Números oficiales (expedición de diversas constancias y certificaciones), la cantidad de \$395.99 (TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 99/100 M.N.)
- Autorización de Ventas, la cantidad de \$18,611.53 (DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS 53/100 M.N.)
- Inscripción de nuevos fraccionamientos, la cantidad de \$589,806.99 (QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SEIS PESOS 99/100 M.N.) por lotes con superficie promedio mayor de 250.00 metros cuadrados.
- Modificaciones, la cantidad de \$9,266.17 (NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 17/100 M.N.)

XI. La persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, por conducto de su Apoderado y/o Representante Legal; por medio del presente instrumento, cede y traspasa sin reserva ni limitación alguna, en favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, las superficies destinadas para vías públicas, servicios públicos y para funciones públicas y recreativas en el fraccionamiento de que se trata, mismas que se describen expresa y gráficamente en el plano de ventas que se presenta para su autorización, obligación que, una vez que la autorización del plano de ventas sea inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se tendrá por cumplida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 231 fracción I y 232, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 65 Bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, acompañando al efecto un juego de planos para que los mismos en su oportunidad sirvan de título de propiedad de dichas áreas, una vez inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

XII. Que en virtud de lo anterior y además de que se estima se pueden satisfacer las previsiones que sobre zonificación, lotificación, densidad, lineamientos, vialidad, servicios públicos, drenaje pluvial, áreas destinadas para funciones públicas y elementos urbanos de uso público previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo la cual adquirió los derechos y obligaciones a que se refiere, **resulta procedente la aprobación de la Modificación al Proyecto Ejecutivo** del desarrollo de referencia, fijando las obligaciones y plazos correspondientes a la ejecución de las obras para la urbanización del fraccionamiento, así como la **Autorización de Ventas** por lo que se recibe la garantía hipotecaria propuesta para caucionar las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**A C U E R D A:**

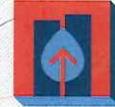
**PRIMERO:** En los términos anteriores, y condicionado a que se cumpla con su obligación de ejecutar las obras de urbanización y de habilitación de las áreas de cesión al municipio, descritas en el Acuerdo Decimosegundo, del presente

documento se **APRUEBA** la **Modificación al Proyecto Ejecutivo** para un Fraccionamiento de 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 solicitada de **187,286.367 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **2** colindante al sur del fraccionamiento La Rioja Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESTINO Y/O USO	ÁREA TOTAL M2
ÁREA TOTAL DEL POLIGONO	187,286.367
ÁREA DE VIALIDAD PÚBLICA	8,557.979
ÁREA NETA A DESARROLLAR (URBANIZABLE)	178,728.388
ÁREA MUNICIPAL UBICADA DENTRO DEL FRACC. "LA RIOJA PRIVADAS RESIDENCIAL 1° ETAPA", CEDIDA PARA ESTE FRACCIONAMIENTO	15,329.698
ÁREA MUNICIPAL CEDIDA EN ESTE PROYECTO	16,831.736
TOTAL ÁREA MUNICIPAL	32,161.434
ÁREA TOTAL DEL PROYECTO SUJETO A REGIMEN	161,896.652
ÁREA VIAL DE USO COMÚN	7,879.326
OBRAS DE RETENCIÓN PLUVIAL 1-8	1,380.160
<b>ÁREA TOTAL PRIVADA VENDIBLE</b>	<b>154,017.326</b>
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	50,010.850
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y/O SERVICIOS	22,567.974
ÁREA COMERCIAL Y/O SERVICIOS	80,565.042
ÁREA DE SERVICIOS	873.460
<b>No. TOTAL DE LOTES</b>	<b>9</b>
No. DE LOTES MULTIFAMILIARES	1
No. DE LOTES MULTIF. COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	2
No. DE LOTES COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	3
No. DE LOTES DE SERVICIOS	3
No. TOTAL DE VIVIENDAS	1,200

Las obras de retención pluvial 1-8 con una superficie total de 1,380.160 metros cuadrados, se encuentran distribuidas de la siguiente forma; en el Lote Privativo Multifamiliar (Unidad Privativa 1), Incluye obras de retención pluvial (O.R. 1 y O.R. 2) ambas con superficies de 201.98 metros cuadrados; Lote Privativo Multifamiliar, Comercial y/o Servicios (Unidad Privativa 2), incluye obra de retención pluvial (O.R. 8) con superficie de 84.57 metros cuadrados; Lote Privativo Multifamiliar, Comercial y/o Servicios (Unidad Privativa 3), incluye obra de retención pluvial (O.R. 7) con superficie de 83.71 metros cuadrados; Lote Privativo Comercial y Servicios 01 (Unidad Privativa 4), incluye obras de retención pluvial (O.R. 3, O.R. 4, O.R. 5 y O.R. 6) con superficies de 201.98 metros cuadrados, **estas superficies se encuentra dentro del área vendible de los lotes ya mencionados**, por lo que deberán realizar y responsabilizarse del mantenimiento de las obras de retención y derechos de paso pluvial, asimismo, se apercibe a la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE S.A. DE C.V.**, que deberá de plasmarse en la transmisión de propiedad de los lotes al momento de realizar los contratos de compra-venta correspondientes, a fin de que los compradores se den por enterados.

La persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículos 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano



del Estado de Nuevo León, **deberá inscribir ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León**, una copia del acuerdo que autorice la Modificación al proyecto ejecutivo del fraccionamiento denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**, acto con el cual se tendrán por garantizadas las obligaciones generados con motivo de la citada autorización, entre otras, la obligación de ejecutar las obras de urbanización anteriormente referidas, debiendo de entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente.

**SEGUNDO:** Con sustento en el programa de obras y presupuesto para las obras de urbanización prevista, firmado por Fraccionador, en este caso la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, por conducto de su apoderado legal, el C. Eduardo Ramírez Díaz. en su carácter de apoderado legal de Inmobiliaria Cinematográfica del Norte S.A. de C.V., así como el [REDACTED] como Director Responsable del Proyecto con Número de Cédula Profesional 5324645; y de conformidad con lo solicitado por la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**; deberán de concluir las obras de urbanización indicadas Acuerdo Duodécimo, del presente documento, así como las establecidas en el artículo 151, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en un **plazo no mayor a 08-ocho meses**, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución que autorice la Modificación al Proyecto Ejecutivo. En caso de que así lo requiera el promotor, desarrollador y/o propietario, previo a la fecha de vencimiento del plazo otorgado para la ejecución de las obras de urbanización, podrá solicitar 01-una Prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la Reducción de las Garantías, de acuerdo a lo señalado en el artículo 237 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**TERCERO:** En razón a que la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**; también está solicitando la autorización de ventas, en forma conjunta con la autorización de la Modificación al Proyecto Ejecutivo, lo cual se estima permitido de conformidad con lo dispuesto por los artículos 226 y 240, fracción II, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y ésta Ley, en su artículo 231, dispone que para poderse autorizar la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes o superficies previstas para su venta, se requiere cumplir con la presentación de la propuesta de la garantía sobre el cumplimiento de las obligaciones del propietario o fraccionador; **Se acepta la garantía propuesta para caucionar las obras de urbanización del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, denominado ESFERA CITY CENTER MONTERREY, consistente en póliza de fianza N° 3002025026879, expedida en fecha 26-veintiséis de junio del 2025-dos mil veinticinco, por AVLA SEGUROS, S.A. DE C. V., en favor de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N.L., por la cantidad de \$22,759,200.00 (VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), la cual solo podrá liberada o cancelarse al cumplirse con las obligaciones respectivas, y con la autorización escrita de la Tesorería Municipal y/o Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 239 y 242 Fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.**

**CUARTO:** La persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, por conducto de su Apoderado y/o Representante Legal; expone que con el fin de que surtan efectos la Autorización de Ventas de los lotes del fraccionamiento de que se trata, ocurren en este acto a otorgar formalmente la Garantía descrita en el Considerando que antecede, sobre el debido cumplimiento de las obligaciones impuestas en el acuerdo de aprobación del Proyecto, conforme a las especificaciones contenidas en los planos aprobados y autorizados por las autoridades u Organismos encargados de los diversos Servicios Públicos y a los planos y especificaciones que forman parte del proyecto que al efecto se aprueba.

**QUINTO:** En los términos anteriores y habiéndose formalizado en este acto y por este instrumento, la admisión de la Garantía aportada por el desarrollador, se otorga a la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, por conducto de su apoderado legal, la Autorización de las Ventas de los lotes de Fraccionamiento de 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 solicitada de **187,286.367 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral **2** colindante al sur del fraccionamiento La Rioja Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en el municipio de Monterrey, Nuevo León; cuyo proyecto contiene la siguiente distribución de áreas:

<b>CUADRO GENERAL DE ÁREAS</b>	
<b>DESTINO Y/O USO</b>	<b>ÁREA TOTAL M2</b>
ÁREA TOTAL DEL POLIGONO	187,286.367
ÁREA DE VIALIDAD PÚBLICA	8,557.979
ÁREA NETA A DESARROLLAR (URBANIZABLE)	178,728.388
ÁREA MUNICIPAL UBICADA DENTRO DEL FRACC. "LA RIOJA PRIVADAS RESIDENCIAL 1° ETAPA", CEDIDA PARA ESTE FRACCIONAMIENTO	15,329.698
ÁREA MUNICIPAL CEDIDA EN ESTE PROYECTO	16,831.736
TOTAL ÁREA MUNICIPAL	32,161.434
ÁREA TOTAL DEL PROYECTO SUJETO A REGIMEN	161,896.652
ÁREA VIAL DE USO COMÚN	7,879.326
OBRAS DE RETENCIÓN PLUVIAL 1-8	1,380.160
<b>ÁREA TOTAL PRIVADA VENDIBLE</b>	<b>154,017.326</b>
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	50,010.850
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y/O SERVICIOS	22,567.974
ÁREA COMERCIAL Y/O SERVICIOS	80,565.042
ÁREA DE SERVICIOS	873.460
<b>No. TOTAL DE LOTES</b>	<b>9</b>
No. DE LOTES MULTIFAMILIARES	1
No. DE LOTES MULTIF. COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	2
No. DE LOTES COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	3
No. DE LOTES DE SERVICIOS	3
No. TOTAL DE VIVIENDAS	1,200

Las obras de retención pluvial 1-8 con una superficie total de 1,380.160 metros cuadrados, se encuentran distribuidas de la siguiente forma; en el Lote Privativo Multifamiliar (Unidad Privativa 1), Incluye obras de retención pluvial (O.R. 1 y O.R. 2) ambas con superficies de 201.98 metros cuadrados; Lote Privativo Multifamiliar, Comercial y/o Servicios (Unidad Privativa 2), incluye obra de retención pluvial (O.R. 8) con superficie de 84.57 metros cuadrados; Lote Privativo Multifamiliar, Comercial y/o Servicios (Unidad Privativa 3), incluye obra de retención pluvial (O.R. 7) con superficie de 83.71 metros cuadrados; Lote Privativo Comercial y Servicios 01 (Unidad Privativa 4), incluye obras de retención pluvial (O.R. 3, O.R. 4, O.R. 5 y O.R. 6) con superficies de 201.98 metros cuadrados, **estas superficies se encuentra dentro del área vendible de los lotes ya mencionados**, por lo que deberán realizar y responsabilizarse del mantenimiento de las obras de retención y derechos de paso pluvial, asimismo, se apercibe a la persona moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE S.A. DE C.V. que deberá de plasmarse en la transmisión de propiedad de los lotes al momento de realizar los contratos de compra-venta correspondientes, a fin de que los compradores se den por enterados.



**SEXTO:** La persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**, deberá de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 232 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **deberá dar aviso a la Dirección de Catastro e inscribir ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ambas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León**, una copia del acuerdo que autorice las Ventas de los lotes resultantes del fraccionamiento denominado **ESFERA CITY CENTER MONTERREY**, así como del plano de Ventas, acto con el cual se tendrán por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, debiendo de entregar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible una copia de esta documental que contenga los datos de inscripción correspondiente.

**SÉPTIMO:** Se ASIGNAN los Números Oficiales para los lotes, conforme se señala en el plano que obra en el expediente y que forma parte integral de la presente resolución.

**OCTAVO:** Así mismo se aprueban las tablas Individuales de las áreas vendibles comunes, y de las Áreas privativas. Áreas Comunes, área común vial, que se encuentran insertos en los planos anexos, del Proyecto de RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL "ESFERA CITY CENTER MONTERREY", quedando debidamente autorizados y que forman parte integrante de esta resolución.

Queda afectado al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal la superficie de 187,286.367 metros cuadrados, donde partes del suelo son susceptibles de apropiación exclusiva, siendo para el caso, una superficie de 161,896.652 metros cuadrados destinada como Área Vendible Privativa, y coexistiendo un derecho de propiedad sobre los elementos comunes del inmueble, que en este caso corresponden al área vial común con superficie de 7879.326 metros cuadrados.

El proyecto propuesto para desarrollar el fraccionamiento Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, comprende 09-nueve lotes o unidades en condominio sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, con las medidas y áreas que se indican en el plano presentado para su aprobación, quedando el cuadro de áreas en proindiviso en la forma siguiente:

TABLA DE PROINDIVISOS						
UNIDAD PRIVATIVA		ÁREA PRIVATIVA (m2)	ÁREA VIAL COMÚN		TOTAL m2	UNIDAD PRIVATIVA
			% DE ÁREA PROINDIVISO	M2 DE ÁREA PROINDIVISO		
MULTIFAMILIAR	BLOQUE 2	50,010.850	32.4709	2,558.490	52,569.34	1
MULTIF., COMERCIAL Y/O SERVICIOS	BLOQUE 3	11,814.699	7.6710	604.425	12,419.124	2
MULTIF., COMERCIAL Y/O SERVICIOS	BLOQUE/ 4	10,753.275	6.9819	550.124	11,303.400	3
COMERCIAL Y/O SERVICIOS No. 1	BLOQUE 1	77,552.741	50.3532	3,967.497	81,520.2370	4
COMERCIAL Y/O SERVICIOS No. 2	BLOQUE 1	2,515.507	1.6333	128.690	2,644.1970	5
COMERCIAL Y/O SERVICIOS No. 3	BLOQUE 1	496.794	0.3226	25.415	522.2090	6
SERVICIOS No. 1		382.137	0.2481	19.550	401.687	7
SERVICIOS No. 2		329.181	0.2137	16.840	346.0210	8
SERVICIOS No. 3		162.142	0.1053	8.295	170.4370	9
TOTAL		154,017.326	100.00	7,879.326	161,896.652	

**NOVENO:** Deberá constituirse el **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE TIPO HORIZONTAL DE UN FRACCIONAMIENTO QUE ALBERGA 01-UN LOTE MULTIFAMILIAR, 02-DOS LOTES MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS, 03-TRES LOTES COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS Y 03-TRES LOTES DE SERVICIOS**, ante Notario Público de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles vigente en el Estado, y en su caso el Reglamento Interno del Condominio y Administración, inscribiendo los derechos y obligaciones de los condóminos en cada uno de los títulos de propiedad en los que se transfiera el dominio del bien inmueble, la presente resolución deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y en los espacios libres y los accesos a las unidades habitacionales, deberá consignar que estos quedarán afectados permanentemente a los usos a los que están destinados y deban destinarse, de acuerdo al presente acuerdo.

**DÉCIMO:** De acuerdo a lo establecido en los artículos 3, 4, 6, 7, 8 y 9, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre el suelo de su propiedad individual y sobre lo en el edificado y un derecho proporcional y de copropiedad en los bienes de uso común, así mismo los jardines, senderos, andadores, calles y otros espacios que se establezcan con esta naturaleza, en los términos de la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración y de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León. Siendo obligación de los condóminos a través de la administración del condominio las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador, previa licencia de las Autoridades competentes, bastando la conformidad en su caso del Comité consultivo y de vigilancia.

**DECIMOPRIMERO:** Con base en lo anterior, se informa a la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**; por conducto de sus apoderados legales, que el Municipio de Monterrey, Nuevo León, no estará sujeto a obligación alguna y se deslinda de toda responsabilidad en lo que respecta al mantenimiento que requieran las áreas comunes del fraccionamiento para su sana conservación. Será responsabilidad de los copropietarios del Régimen de Condominio citado, a través del Reglamento de Condominio que deberá incluir en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Asimismo, los condóminos quedan obligados a participar en su momento de la derrama económica que resulte de las obras viales que se requieran en la zona colindante al fraccionamiento.

**DECIMOSEGUNDO:** En términos de los artículos 151, fracciones III, IV, V, 231 y 236 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el desarrollador, en este caso la persona moral denominada **INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V.**; como sujeto obligado deberá de ejecutar, construir y habilitar conforme las normas y especificaciones que dicten las Dependencias correspondientes, así como mantener en buen estado y conservación correspondientes, las siguientes obras de urbanización:

#### **A: INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:**

##### **Agua potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial**

##### **Agua potable y Drenaje Sanitario**

El convenio de aportación N° 147/2013 para Obras de Infraestructura celebrado con "S.A.D.M." en fecha 28-veintiocho de mayo de 2013 dos mil trece, en su CLÁUSULA, SEGUNDA. - CUOTA DE APORTACIÓN, se menciona que se determinó bajo una superficie vendible total de 164,158.86 m<sup>2</sup>, la cual se dividió conforme al uso que se le dará a cada área de cada lote, por lo que, en el apartado en mención, se destaca lo siguiente:

*"... Los pagos de las áreas multifamiliares se consideran provisionales hasta en tanto no se tengan los acuerdos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano del municipio, en los que se especifique, además del número de viviendas autorizadas, el área de construcción, a fin de que el "FRACCIONADOR" cubra la diferencia de aportación antes de incorporar, si la hubiera..."*



*"...En caso de requerirse un mayor número de tomas o un volumen mayor de agua en cualquiera de los lotes, se cobrará la cuota de aportación correspondiente..."*

Por lo anterior, el solicitante presenta **convenio modificatorio N° 235/2024** para obra de infraestructura celebrado con Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en fecha 26-veintiséis de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, en cual se menciona lo siguiente:

En su cláusula **"CUARTA: OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. - De acuerdo a los estudios elaborados por la Dirección de Ingeniería, mediante el memorándum ME-ING-CP/ND-199-24, "S.A.D.M." manifiesta que, para estar en condiciones de proporcionar los servicios de agua potable y drenaje sanitario en el referido nuevo desarrollo, es indispensable que "EL USUARIO", además de dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Quinta, deberá construir las siguientes obras:**

**AGUA POTABLE:**

- a) *Existe Infraestructura.*
- b) *Instalación de redes secundarias para proporcionar el servicio.*

*Nota: Se proporcionará el servicio mediante tres (3) tomas sencillas en diámetro de 50 mm (2") para 3 (tres) medidores del mismo diámetro.*

**DRENAJE SANITARIO:**

- a) *Existe Infraestructura.*
- b) *Instalación de redes secundarias para proporcionar el servicio.*

*Nota: Se proporcionará el servicio mediante tres (3) descargas sencillas en diámetro de 0.20 m (8") con sus respectivos registros para muestreo y aforo.*

**DRENAJE PLUVIAL:**

- a) *Se deberá de realizar estudio hidrológico y de diseño hidráulico Para entre otros aspectos, identificar las cuencas de escurrimientos pluvial en la superficie a desarrollar, así como estudios de cálculo y diseño hidráulico y en atención a lo anterior, elaborar una propuesta de plataformas para el desplante de los lotes habitacionales, comerciales y/o inducidas y, exponerlo ante esta Institución para su revisión.*
- b) *Se deberá considerar lo necesario para establecer las medidas de mitigación para la conservación y/o recuperación de las zonas pluviales y crear un sistema eficiente para la captación y captura en su caso de aguas pluviales, que permitan su aprovechamiento para reúso sanitario, riego mantenimiento de áreas verdes o bien, cuando resulte viable, hacer su perreo por infiltración hacia los acuíferos del subsuelo, esto último según las normas oficiales mexicanas aplicables, contando para ellos con las autorizaciones correspondientes del Organismo Federal competente, según el artículo 23 de la Ley de Agua Potable y Saneamiento para el Estado de Nuevo León; lo anterior con la finalidad de inducir un proyecto urbanístico de impacto pluvial cero.*

Así mismo, el solicitante presenta copia de comprobante de pago consistente en el recibo No. 76620, emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. en fecha 02-dos de julio de 2013-dos mil trece, por la cantidad de \$6,940,759.42 (SEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 42/100 M.N.), en relación al **convenio de aportación N° 147/2013.**

Además, derivado del **convenio modificadorio N° 235/2024**, se presenta copia simple de la factura del pago de anticipo de \$5,607,143.85 (CINCO MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS 85/100 M.N.), así como póliza de fianza No. 24A69246, expedida por Dorama, Institución de Garantías, S.A., por un monto total de \$22,428,575.39 (VEINTIDOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 39/100 M.N.), a favor de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León y/o Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., con vigencia hasta el cumplimiento total de las obligaciones a cargo de INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S. A. DE C. V., derivadas del Convenio de Aportación para Obras de Infraestructura para el fraccionamiento ESFERA CITY CENTER MONTERREY, identificado con el número de Convenio 235/2024.

Se anexa, copia de recibo oficial con número de folio de pago 2001853121, de fecha 24 de marzo de 2025, por la cantidad de \$5,251,334.00 (CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.), expedido por Tesorería del Gobierno del Estado de Nuevo León, por concepto de pago por **Incorporación a las Redes de Agua y Drenaje** - DGSC, en el municipio de Monterrey, N.L.

**Agua Potable:** La Red de Agua Potable incluida la instalación de la toma domiciliaria y válvulas, registros y demás obras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme a los planos autorizados por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el número **080/13**, con número de proyecto I-RS-13062/13, de fecha 29-veintinueve de mayo de 2013-dos mil trece.

**Drenaje Sanitario:** La Red de Drenaje Sanitario, descargas domiciliarias y colectoras y especificaciones técnicas, deberán ejecutarse conforme a los planos autorizados por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el número **080/13**, con número de proyecto I-RS-13062/13, de fecha 29-veintinueve de mayo de 2013-dos mil trece, y bajo el número **22/25**, con número de proyecto SAP I-RS-24109/25, de fecha 4-cuatro de febrero de 2025-dos mil veinticinco.

De acuerdo al oficio No. SADM-ING-0986-24 emitido por "S.A.D.M." de fecha 31 d octubre del 2024, se menciona que: "En cuanto al Servicio de Agua potable, una vez terminada la obra de drenaje sanitario podrá realizar las siguientes contrataciones:

- (3) Tres tomas sencillas cortas con diámetro de 50 mm (2")
- (3) Tres medidores del mismo diámetro, (2) dos tomas se ubican por la Av. La Rioja
- La contratación para la preparación de instalación de (1) un hidrante tipo seco, considerando conexión corta a tubería existente de 0.15m (6") a (6") ø, con pavimento, en la Av. La Rioja, el hidrante será proporcionado por el solicitante y entregado a la Central Sur..."

...S.A.D.M. garantiza el suministro del servicio de agua potable hasta el límite de propiedad será responsabilidad del usuario hacer llegar el servicio hasta los puntos requeridos.

Se deberá contar con un almacenamiento interno con una capacidad de 72 horas, para el suministro de agua potable.

Por lo anterior mencionado, no se presenta proyecto de agua potable actualizado ya que, el predio ya cuenta con el servicio de Agua potable al límite de propiedad.

### Red de Energía Eléctrica

De acuerdo al Convenio de Aportación para Obra Especifica, número ESP-013/13, emitida por Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), División Golfo Norte, de fecha 24-veinticuatro de julio del 2013-dos mil trece, en el apartado CLAUSULAS, DECIMA TERCERA. - MODIFICACIONES OCASIONADAS POR CAMBIO DE PROYECTO ORIGINADAS POR EL SOLICITANTE, se menciona lo siguiente;



*"...El costo de cualquier modificación requerida por el SOLICITANTE que implique variaciones al presupuesto de la solución técnica más económica, será cubierto por el SOLICITANTE, motivará la revisión y modificación del Programa de Actividades y Obras..., así como la actualización del presupuesto de la Obra no contemplada en el presente Convenio..."*

De acuerdo a lo anterior descrito, el solicitante presenta escrito CFE-ESF-150724-01, recibido por la Comisión Federal de Electricidad en fecha 26 de julio de 2024 en el que se menciona lo siguiente;

*"...Para esta segunda fase su uso será para unidades habitacionales, así como sus respectivas áreas de amenidades y servicios.*

...

*La carga a utilizar necesaria para esta segunda fase será de 6,712 KVA´ S... y será con cargo a la carga residual convenida en el Convenio Especial No. ESP-013/13..."*

Se hace mención que de acuerdo al convenio número ESP-013/13 se les autorizo 19,962 KVA´S, que de acuerdo al escrito presentado y firmado por el C. Eduardo Ramírez Díaz representante legal de Inmobiliaria Cinematográfica del Norte S.A. de C.V., de fecha 12 de septiembre de 2024, se menciona que los 6712 KVA´S son con cargo a los 7,092 KVA´S vigentes, por lo que se encuentra dentro del rango autorizado en el convenio, por lo que no se actualiza el presupuesto, de acuerdo al apartado CLAUSULAS, DECIMA TERCERA, del convenio número ESP-013/13, emitida por Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), División Golfo Norte.

Comisión Federal de Electricidad autorizó el 04-cuatro de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, los planos que contienen el proyecto de la Red de Energía Eléctrica para el fraccionamiento ESFERCA CITY CENTER MONTERREY; quedando el fraccionador sujeto al cumplimiento de obra y especificaciones que se señalan en dicho plano de acuerdo a las características de los servicios a contratar; así como al Convenio N° ESP-013/13, de fecha 24-veinticuatro de julio del 2013-dos mil trece, celebrado ante Comisión Federal de Electricidad, del cual presenta copia simple así como copia de los recibos por concepto de **aportación para la ejecución de obras necesarias a cargo de terceros**, de fecha 30-treinta de agosto de 2013-dos mil trece, aportación de \$24,654,501.58 (VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS UN PESOS 58/100 M.N.)-Factura ADMDD-00001696; de fecha 01-primero de noviembre de 2013-dos mil trece, aportación de \$4,109,083.60 (CUATRO MILLONES CIENTO NUEVE MIL OCHENTA Y TRES PESOS 60/100 M.N.); de fecha 11-once de abril de 2014-dos mil catorce, aportación de \$4,109,083.60 (CUATRO MILLONES CIENTO NUEVE MIL OCHENTA Y TRES PESOS 60/100 M.N.); de fecha 08-ocho de agosto de 2014-dos mil catorce, aportación de \$4,109,083.60 (CUATRO MILLONES CIENTO NUEVE MIL OCHENTA Y TRES PESOS 60/100 M.N.); de fecha 13-trece de noviembre de 2013-dos mil trece, aportación de \$4,109,083.60 (CUATRO MILLONES CIENTO NUEVE MIL OCHENTA Y TRES PESOS 60/100 M.N.)- factura ADMDD-00001776.

Además, se anexa copias simples de los siguientes convenios: PRIMER ADENDA AL CONVENIO N° ESP-013/13 de fecha 27-veintisiete de mayo del 2020-dos mil veinte, convenio N° ESP-056/14 de fecha 11-once de noviembre del 2014-dos mil catorce, convenio N° ESP-056/14 SEGUNDA PARTE, de fecha 17-dieciséis de octubre del 2019-dos mil diecinueve, así como convenio ESP-048/2014 del año 2014-dos mil catorce; todos celebrados con la Comisión Federal de Electricidad.

### Red de Gas Natural

El solicitante deberá cumplir y ejecutar la instalación de la Red de Gas Natural del fraccionamiento, conforme a las características y especificaciones otorgadas por la empresa prestadora del servicio; así como con el contrato de prestación de servicios de construcción, instalación de la infraestructura y supervisión de la obra para la distribución de gas natural, de fecha 18-dieciocho de julio de 2023-dos mil veintitrés y plano autorizado que obra en el contrato ya mencionado; siendo responsable el solicitante de la ejecución de dichas obras e instalaciones que se señalan en el proyecto anexo.

### B: INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

### Vialidad Maestra

Deberá ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio, las superficies de suelo determinadas en el proyecto presentado, como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en el artículo 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.

De acuerdo con lo indicado en la opinión Técnico Vial, con oficio No. PRT/267/2025 de fecha 07-siete de abril del 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, se señala lo siguiente:

1. Queda obligado el desarrollador a coordinarse con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Las calles de acceso 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 León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los vecinos en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
3. Conforme a lo indicado en el Acuerdo Segundo Infraestructura Municipal inciso a) Vialidad Maestra del Acuerdo de aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico, autorizado bajo el expediente No. F-002/2022, de fecha 13 de diciembre del 2023, le fue indicado lo siguiente:

*"De acuerdo a lo presentado por la Secretaria de Infraestructura Sostenible y la opinión positiva de la Dirección General de Movilidad y Estado Publico, se sustituirá la condicionante impuesta y mencionada en el antecedente inmediato, por el proyecto denominado "Proyecto Ejecutivo para la solución multimodal en el cruce de Carretera Nacional y con la Av. La Rioja"*

*Por lo que, el desarrollador previo a la etapa de ventas, o en su defecto cuando así lo determine la autoridad municipal, deberá cumplir con esta nueva obligación impuesta, respecto al proyecto antes mencionado, aportando en forma proporcional y equitativa, con los recursos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la escritura vial maestra de la zona, debiendo coordinarse con la Secretaria de Infraestructura Sostenible y con la Dirección de Movilidad y Espacio Público de la Secretaria de la Secretaria de Desarrollo Sostenible para el cumplimiento anterior.*

*Debido a los cambios que presenta el proyecto presentado por la Secretaria de Infraestructura Sostenible, el desarrollador deberá presentar en la etapa de Modificación de Proyecto Ejecutivo un Estudio de Movilidad donde se analice el proyecto mencionado con anterioridad."*

Por tal motivo, será necesario que el desarrollador se coordine con estas dependencias, toda vez que, conforme a lo observado en el Acuerdo de aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico, la condicionante deberá ser cumplida antes de la etapa de ventas (etapa actual solicitada), o cuando así lo determine la autoridad municipal.

En base a lo anterior, se otorga el visto bueno de vialidad a la Modificación al Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del Fracc. Esfera City Center Monterrey. Sin embargo, previo a la autorización por parte de su Dirección, será necesario que cumplan con lo indicado en el Acuerdo Segundo Infraestructura Municipal inciso a) Vialidad Maestra del Acuerdo



de aprobación de la Modificación al Proyecto Urbanístico, autorizado bajo el Expediente No. F-002/2022, de fecha 13 de diciembre del 2023.

Por lo que, la Dirección de Proyectos Técnicos otorgo el **visto bueno** condicionado a que se cumpla lo indicado en el oficio ya mencionado.

Relativo a la condicionante impuesta en el antecedente No. F-002/2022, en fecha 13-trece de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, resolutivo contenido en el oficio No. 26247/SEDUSO/2023, se menciona:

*"De acuerdo a lo presentado por la Secretaría de Infraestructura Sostenible y la opinión **positiva** de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, se sustituirá la condicionante impuesta y mencionada en el antecedente inmediato, por el proyecto denominado **"Proyecto Ejecutivo para la solución multimodal en el cruce de Carretera Nacional con la Av. La Rioja"**.*

*Por lo que, el desarrollador previo a la etapa de ventas, o en su defecto cuando así lo determine la autoridad municipal, deberá cumplir con esta nueva obligación impuesta, respecto al proyecto antes mencionado, aportando 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, debiendo coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Sostenible y con la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Sostenible para el cumplimiento de la anterior."*

Por lo que, de acuerdo a lo anterior, la Secretaría de Obras Públicas mediante el oficio No. SOP/098/2025, de fecha 20 de mayo del presente año, se menciona que el proyecto anteriormente descrito continua vigente con un cambio de denominación a "CORREDOR VIAL ACUEDUCTO-ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO", así como los alcances de este mismo, monto de inversión y forma de participación de la persona moral denominada Inmobiliaria Cinematográfica del Norte S.A. de C.V. para su cumplimiento.

Así mismo, la Dirección General de Movilidad y Espacios Públicos, mediante el oficio GME/326/2025 de fecha 27 de mayo del 2025, nos menciona que el cumplimiento de la medida de compensación es:

*"Construcción del Circuito Vial Huajuco sobre la avenida La Rioja, entre las calles Cervecera del Río y la lateral de la Carretera Nacional"*

*Debiendo cumplir con los siguientes alcances propuestos en el proyecto ejecutivo desarrollado por la Secretaría de Obras Públicas, y que permitan mejorar las condiciones de circuito peatonal y vehicular en dicha vía.*

- *Implementación de adecuaciones geométricas, por lo que se requiere la construcción de 2,330 metros lineales de guarniciones de concreto.*
- *Implementación de la superficie de rodadura en la citada vía lateral, debiendo construir 16,000 metros cuadrados de pavimentación, lo que requiere desarrollar la base, subbase y carpeta asfáltica con las especificaciones establecidas en el proyecto.*
- *Implementación de pavimentos para la circulación peatonal debiendo construir 7,000 metros cuadrados de banqueta de concreto, incluyendo todas las obras accesibilidades peatonal que se requieren y demás características referidas en el proyecto..."*

Por lo anterior, la Secretaría de Obras Públicas mediante oficio No. SOP-297-BIS/2025 de fecha 31 de julio de 2025, menciona que el monto de inversión que determina para los trabajos corresponde a \$32,700,000.00 (TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.).

Asimismo, se presenta convenio celebrado entre la Dirección de Ingresos de la Secretaría de la Tesorería Municipal de Monterrey, y el [REDACTED] en su carácter de apoderado de la persona Moral denominada Inmobiliaria Cinematográfica del Norte S.A. de C.V., en fecha 15 de agosto del 2025, en el cual se menciona lo siguiente:

**"CONVENIO DE PAGO Y RECONOCIMIENTO DE ADEUDO**

**CONVENIO DE PAGO Y RECONOCIMIENTO DE ADEUDO POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE APORTACIÓN DIRECTA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, LA DIRECCIÓN DE INGRESOS DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN (SIC) DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "DIRECCIÓN DE INGRESOS", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. BRAULIO EMMANUEL VALDEZ PEÑA, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR DE INGRESOS, Y POR LA OTRA PARTE EL C. EDUARDO RAMIREZ DÍAZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, ACTOS DE DOMINIO DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL CONTRIBUYENTE"; Y, EN FORMA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁN "LAS PARTES"; CONVENIO QUE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

...

**II.- Declara "EL CONTRIBUYENTE" INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, lo siguiente:**

...

**II.6.- Que, conoce y reconoce que actualmente tiene un adeudo con el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE APORTACIÓN DIRECTA en cantidad de \$32,700,000.00 (treinta y dos millones setecientos mil pesos 00/100 MN), misma que se obtiene de la obligación que se impone a la persona moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con base en la revisión del estudio de movilidad elaborado por la empresa Vargas Torres y Asociados, S.A. de C.V. y de la revisión de los proyectos proporcionados por la Secretaría de Obras Públicas, contenido en el oficio No. 26247/SEDUSO/2023, mediante el cual se Aprobó la modificación al Proyecto Urbanístico dentro del expediente administrativo número F-002/2022, adeudo que, reconoce plena y llanamente deber y que se obliga incondicionalmente a pagar, mediante este mismo Convenio y en sus términos.**

...

**II.8.- Que, por los motivos antes expuestos y por su libre, plena y llana voluntad, acuerda solicitar de "LA DIRECCIÓN DE INGRESOS", la celebración del presente Convenio con el fin de establecer la cantidad a pagar y sus modalidades, por el concepto total de la determinación contenida en el oficio No. 26247/SEDUSO/2023, arriba mencionado.**

En base a lo anterior, "LAS PARTES", acuerdan sujetar el presente Convenio en las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA: PRIMERA:** El presente Convenio constituye el único celebrado entre "LAS PARTES" y, por ende, deja sin efectos cualquier otro Convenio expreso, tácito, verbal o implícito que "LAS PARTES" hayan celebrado con anterioridad a esta fecha del día 15 (quince) de agosto del año 2025-dos mil veinticinco.

**SEGUNDA: "LAS PARTES", reconocen que en la actualidad "EL CONTRIBUYENTE" adeuda a la "LA DIRECCIÓN DE INGRESOS", el importe contenido en la determinación con número de oficio No. 26247/SEDUSO/2023, a través de la cual se Aprobó la Modificación al Proyecto Urbanístico dentro del expediente administrativo número F-002/2022 (descrita en la declaración II.6, del presente Convenio, la cantidad total de \$32,700,000.00 (treinta y dos millones setecientos mil pesos 00/100 MN), misma que "EL CONTRIBUYENTE" se obliga a pagar en las cajas recaudadoras de la Dirección de Ingresos, situadas en el Tercer Piso del Palacio Municipal ubicado en las Calles de Zaragoza y Ocampo sin número, en Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago a la firma de este Convenio la cantidad de \$6,540,000.00 y el resto en un plazo máximo de 12-doce pagos por la importe de \$2,378,181.81 (dos millones trescientos setenta y ocho mil ciento ochenta y un pesos 81/100 MN) correspondientes a la**



determinación constituida a la fecha; a la cual se sumará la cantidad que corresponda al interés por financiamiento a razón del .8%-punto ocho por ciento mensual sobre saldos insolutos de conformidad con el artículo Tercero de la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Nuevo León...".

Por lo que, la condicionante impuesta en el antecedente No. F-002/2022, en fecha 13-trece de diciembre de 2023-dos mil veintitres, en donde se les menciona que, deberán dar cumplimiento aportando 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, se **cumple** con el convenio mencionado en el párrafo anterior, el cual deberá dar continuidad con el área correspondiente.

Además, se anexa copia del recibo oficial con N° de folio 3430000073820, de fecha 20-veinte de agosto de 2025-dos mil veinticinco por la cantidad de \$6,540,000.00 (SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), relativo al primer pago parcial mencionado en el convenio antes descrito.

**NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTO VIAL:** El solicitante deberá cumplir con la instalación del señalamiento vertical y horizontal contenido en el proyecto de señalamiento vial con Vo. Bo. de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría, según oficio número GME/427/2025, con fecha del 23-veintitres de junio de 2025-dos mil veinticinco, el cual señala lo siguiente: "...Al respecto le informo que se llevó a cabo la revisión del proyecto de nomenclatura y señalización, cumpliendo con las normas marcadas por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público, por lo que se le otorga el Visto Bueno para que siga con los trámites correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este Municipio..."

**Elementos urbanos de uso público:** Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosas, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

**Pavimentos, cordones y banquetas comunes:** Conforme a los estudios presentados por el propio promovente:

- **Mecánica de Suelos:** elaborado por la empresa GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V., de fecha 21-veintiuno de agosto del 2012-dos mil doce, signado por e [REDACTED] 4 con cédula profesional número 345343, del cual presenta Carta Respensiva dirigida a esta Secretaría de fecha 14-catorce de mayo de 2025-dos mil veinticinco, en la cual informa: "...hago constar que nuestra consultoría se hace responsable del procedimiento técnico que a nuestro leal saber y entender aplicamos en el estudio de Mecánica de Suelos..."
- **Estabilidad de Taludes:** elaborado por la empresa GEOTECNIA E INGENIERIA DE MONTERREY, S.A. DE C.V., de fecha 08-ocho de agosto del 2012-dos mil doce, signado por e [REDACTED] 4 con cédula profesional número 345343, del cual presenta Carta Respensiva dirigida a esta Secretaría de fecha 14-catorce de mayo de 2025-dos mil

veinticinco, en la cual informa: "...hago constar que nuestra consultoría se hace responsable del procedimiento técnico que a nuestro leal saber y entender aplicamos en el estudio de Estabilidad de Taludes..."

- Estudio Geotécnico: elaborado por el Laboratorio PRUEBAS Y RESISTENCIA EN CONCRETO S.A. DE C.V., de fecha 10-diez de marzo del 2025-dos mil veinticinco, signado por el [REDACTED] 4 con cédula profesional número 7363673 y certificado No. L.C. 037, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "...Soy el responsable del presente Estudio Geotécnico..."
- Certificado N° L.C. 037, con vigencia: 2022-JUN-24 al 2025-JUN-23; emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica a PRUEBAS Y RESISTENCIA EN CONCRETO S.A. DE C.V. (PYRCON), como Laboratorio Certificado con alcances en Geotecnia, concretos y mezclas asfálticas de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 01, Certificación de Laboratorios; en el artículo 6 de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León. Cabe hacer mención que, además, presenta copia simple del oficio número 025/SST/SMPU/2025 de fecha 16-dieciséis de julio del año en curso, emitido por la Subsecretaría de Transporte de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, mediante el cual autoriza el procedimiento de evaluación para la certificación del laboratorio denominado Pruebas y Resistencia en Concreto S. A. de C. V., esto para la Renovación del Certificado de Laboratorio No. LC-037.
- Diseño de Pavimento: elaborado por Proyecto Urbanísticos y Asesorías, de fecha 10 de marzo de 2025, signado por el [REDACTED] 4 con cédula profesional número 8291284 y certificado No. P.R.C. 118, del cual presenta Carta Responsiva dirigida a esta Secretaría de misma fecha, en la cual informa "...me hago responsable del "Diseño de estructura de pavimento flexible para El Proyecto Esfera City Center Monterrey..."
- Certificado N° PRC 118, con vigencia: 19/03/2023 al 18/03/2026; emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, que certifica al Ingeniero [REDACTED] 4 como Profesional Responsable de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, Capítulo 2 Certificación Profesional Responsable; cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley para La Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; y artículos 20 fracción I y 23 fracciones XIX y XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana.

Por lo que deberá cumplir con el procedimiento constructivo y recomendaciones que se indican en los Estudios presentados por los promoventes anexos al expediente, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 151 fracción III inciso g) y 228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- Se adjunta documentación que comprueba la identificación y certificación del Profesional Responsable que validó el proyecto de pavimentación:
  - Ing. Sten Flores De la Torre, acompañado del Certificado N° PRC 083, con vigencia: 2024-OCT-08 al 2027-OCT-07 emitido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León, certificación como Profesional Responsable (del cual se anexa copia); emitiendo Validación de Diseño de la Estructura de Pavimento Flexible para el proyecto ESFERA CITY CENTER MONTERREY, realizado por el [REDACTED] 4 no. De Profesional Responsable PRC-118, número de cédula profesional 8291284, así como del Estudio Geotécnico realizado por el [REDACTED] 4 no. de cédula profesional 7363673, Profesional Responsable PRC-096 y certificado por el Laboratorio Pruebas y Resistencia en Concreto, S. A. de C. V. (PYRCON), No. LC-037, mediante el cual manifiesta lo que sigue: "El diseño y las características de este diseño de pavimentos corresponden a la normativa vigente



de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte (SCT), así como los lineamientos que marca la **Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León**, y lo referente a las Normas Técnicas estatales .../ Por lo tanto, yo, el Ing. Sten Flores de la Torre **VALIDO** el **Diseño de Pavimentos** para el proyecto **ESFERA CITY CENTER MONTERREY ...**"

- Procedimiento Constructivo General: elaborado por GEOESTUDIO SERVICIOS DE INGENIERÍA, de fecha 13 de mayo 2025. Signado por la [REDACTED] con cédula profesional número 8963301, del cual informa "...Me hago responsable del procedimiento constructivo general de relleno que fue realizado para el "PROYECTO ESFERA CITY CENTER MONTERREY...".

Por lo que, mediante el oficio No. **SOP-327/2025** de fecha 14-catorce de agosto de 2025-dos mil veinticinco, la Secretaría de Obras Públicas, menciona que cumple con lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, lo que respecta a los pavimentos, da el visto bueno.

- **CORDONES Y BANQUETAS:** De acuerdo con la Opinión emitida por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría; mediante oficio N.º **GME/424/2025**, de fecha 17-diecisiete de junio del 2025-dos mil veinticinco, menciona que; con la revisión del plano de cordones y banquetas **cumple** con los requerimientos acordados, por lo anterior se otorga el **visto bueno**.

#### ASPECTOS GEOLÓGICOS

De acuerdo con la Opinión Técnica **Geológica-Geotécnica**, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de esta Secretaría; mediante oficio N.º **PRT/375/2025**, de fecha 21-veintiuno de mayo del 2025-dos mil veinticinco, determina que el Fraccionamiento **CUMPLE** con la información requerida, considerándose **FACTIBLE** proceder con los trámites subsecuentes que la aprobación del Desarrollo implica, por lo que, menciona lo siguiente;

#### **...CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS:**

De acuerdo al Estudio de Mecánica de Suelos, se llevaron a cabo 11 sondeos exploratorios hasta una profundidad máxima de 20.00m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, así como la estratigrafía del subsuelo y propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante. El Nivel Freático se detectó a una profundidad de 6.20m.

#### **CON RESPECTO AL ESTUDIO GEOTÉCNICO:**

De acuerdo al Estudio Geotécnico, se llevaron a cabo 6 sondeos a cielo abierto a una profundidad máxima de 1.50m., con la finalidad de obtener las muestras de material existente en la capa superficiales que habrá de soportar la capa generada por el tráfico vehicular en la zona.

#### **CON RESPECTO AL DISEÑO DE PAVIMENTO FLEXIBLE:**

Se proponen 4 alternativas de la estructura de pavimento la cual estará compuesta por una capa de Carpeta Asfáltica: 3.0 cm.-11.00m., Base hidráulica con cemento portland: 10.0 cm., Base Asfáltica: 12cm., Base Hidráulica: 16cm. - 20.0cm., Sub-Base Hidráulica: 20.0cm., Terreno Natural: 20.0cm.

#### **CON RESPECTO A LA VALIDACIÓN DEL DISEÑO PAVIMENTO:**

Al revisar las estructuras de pavimento con el método AASHTO se pudo constatar que los diseños de pavimentos cumplen con una vida útil en condiciones de servicio aceptables para más de 15 años y con una tasa de crecimiento de 2.5% cumpliendo con lo establecido en la "Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

**CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:**

Se realizó el análisis de estabilidad de taludes en el predio y se determinó que se realice un abatimiento de 2.00m. en la corona del talud para no tener problemas de estabilidad en el corte si se tiene suelo en toda la profundidad de 8.50m. Una vez que se esté realizando el corte es importante ver la lutita y corroborar el grado de intemperismo que presente, para en función de eso poder evaluar de la manera más apropiada la estabilidad del corte, pudiendo necesitarse la ejecución de un levantamiento geoestructural y su posterior análisis.

...

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...".

**DISEÑO DE ALUMBRADO PÚBLICO:** El solicitante presenta plano del proyecto de alumbrado público, que contiene la propuesta de instalación de luminarias y oficios con el visto bueno otorgado por la Dirección General de Parques y Jardines, de la Secretaría de Servicios Públicos mediante oficio número SSP/DGP/3412/2024, de fecha 26-veintiseis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro; el cual señala lo siguiente: "...se ha efectuado la revisión a la modificación del proyecto del Alumbrado Público de ESFERA CITY CENTER MONTERREY PRIMERA FASE, ubicado en la zona huajuco del Municipio, cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra...".

Así con el oficio número SSP/DGP/3580/2024, de fecha 18-dieciocho de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro; el cual señala lo siguiente: "...se ha efectuado la revisión a la modificación del proyecto del Alumbrado Público de ESFERA CITY CENTER MONTERREY SEGUNDA FASE, ubicado en la zona huajuco del Municipio, cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana y las Especificaciones Técnicas para las Instalaciones de Alumbrado Público del Municipio de Monterrey para la recepción a través de la Secretaría de Servicios Públicos y no tiene inconveniente alguno de expedir el Visto Bueno del mismo para inicio de obra..."; Asimismo, se anexa memoria técnica y memoria de cálculo del alumbrado público, debiendo cumplir con los proyectos aprobados en los planos mencionados.

**BOMBEROS:** Deberá cumplir con las medidas de seguridad y prevención contenidas dentro del oficio y plano con el Visto Bueno otorgado por la Dirección de Ingeniería contra Incendios Bomberos de Nuevo León, A.B.P., Dirección de Ingeniería contra Incendios, mediante folio número IR24-356, con fecha del 12 de septiembre del 2024.

**DRENAJE PLUVIAL**

En el presente caso, la Dirección de Proyectos Técnicos emitió opinión técnica **Hidrológica-Hidráulica**, mediante oficio PTR/367/2025 de fecha 19-diecinueve de mayo 2025-dos mil veinticinco, en el cual se menciona lo siguiente;

- "...Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores; por lo que, deberá dar continuidad a las disposiciones de las dependencias federales y/o estatales en el ámbito de sus respectivas competencias.
- Cabe reiterar que queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.



- Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
- Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León en materia de Responsabilidades.
- **Cabe mencionar que el desarrollador deberá contemplar las obras mostradas para el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio, esto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 151 fracción VIII de la Ley De Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León.**
- Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o lo que establezcan las Leyes o reglamentos vigentes. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente, así como lo señala la Ley De Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey, Nuevo León y las disposiciones aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León..."

Además, deberá tomar en cuenta lo indicado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., en materia pluvial, en la factibilidad otorgada por esta misma.

**Control de Erosión:** Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, así mismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el Propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, arremetimientos y estabilidad que se le indiquen.

#### Aspectos Ecológicos:

De acuerdo con el dictamen técnico emitido por la Dirección General de Desarrollo Verde, de esta Secretaría, mediante oficio N° GDV/330/2025, de fecha 24-veinticuatro de junio de 2025-dos mil veinticinco, indica lo siguiente;

"...la Dirección General de Desarrollo Verde **consideraría factible la recepción del Área Municipal del fraccionamiento de tipo habitacional multifamiliar con uso complementario comercial y de servicios sujeto bajo el régimen de propiedad en condominio horizontal, denominado "Esfera City Center Monterrey", ubicado colindante al sur del fraccionamiento La Rioja Residencial y**

al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, de este municipio de Monterrey, N. L.; siempre y cuando dicha recepción sea condicionada a que, por conducto de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente, se le establezca al solicitante atender y resolver, en un plazo de 90 días naturales contados a partir del día siguiente de la notificación del presente escrito, las observaciones y los hallazgos mencionados en la revisión documental y las visitas de campo efectuadas, que a continuación se describen:

1. Acreditar el cumplimiento de lo relativo al número de árboles, subsanando el déficit de 3458-tres mil cuatrocientos cincuenta y ocho árboles, de acuerdo con lo siguiente:

- a. Realizar la plantación de 762-setecientos sesenta y dos especímenes de arbolado faltante en "predio" y/o áreas municipales, lo anterior ya que únicamente se observaron la cantidad de 231 especímenes plantados en predio y áreas verdes (según Oficios 189/13-DIEC-SEDUE y 661/2013/DIFR/SEDUE)
- b. Realizar la plantación de 981 especímenes de arbolado en los lotes (uno por cada lote según Oficio 661/2013/DIFR/SEDUE).
- c. Realizar la reposición de 1,741 especímenes de arbolado en estacionamiento (uno por cada dos cajones, según Oficio 661/2013/DIFR/SEDUE); los árboles podrán ser puestos a disposición de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, conservándose temporalmente en el vivero autorizado en que hayan sido adquiridos, donde salvaguardarán su integridad, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, para que, una vez que esta Dirección General para un Desarrollo Verde los requiera, sean entregados al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N. L.; esto por tratarse de estacionamiento en sótano (cajones "cubiertos" o "cerrados").

El número de árboles se determinó con fundamento en el artículo 92 segundo párrafo del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y con base en la información proporcionada por Dir. para la Integración de Distritos, Sub-centros y Nuevos Desarrollos consistente en la cantidad de 3483 cajones de estacionamiento.

- d. Acreditar, el pago ya realizado, o pagar lo correspondiente a mano de obra, consistente en una UMA por individuo de los árboles enviados (3056 que fueron enviados a vivero), y por enviar (1741) al vivero municipal.
  - e. En caso de no estar en condiciones de realizar el total de las plantaciones antes descritas (incisos a y b) podrá proponer una reposición parcial del arbolado al vivero municipal, considerando en su caso además el pago de mantenimiento indicado en el inciso anterior.
2. Reparar o sustituir los aspersores del sistema de riego en el área de pastos.
  3. Habilitar las rampas para discapacitados que requiera el proyecto de acuerdo con la normativa aplicable o bien lo que determine el área competente de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente.
  4. Colocar en ubicaciones estratégicas, recipientes para colección de pilas usadas.
  5. Colocar en ubicación adecuada un "Bote Sanitario para Desechos de Caninos Subterráneo".



*Pudiendo el plazo antes mencionado ser prorrogado previa solicitud justificada por parte del promovente. Por lo demás, el solicitante deberá realizar las demás acciones pertinentes para continuar con los trámites subsecuentes hasta la conclusión del proyecto."*

Por lo anterior descrito, el promovente adjunta copia simple del escrito libre por parte de VIVERO MONTEMORELOS SPR DE RL DE CV a nombre de INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE S.A. DE CV., de fecha 11-once de julio de 2025-dos mil veinticinco, manifestando su compromiso de entregar la cantidad de 3,458-tres mil cuatrocientos cincuenta y ocho árboles nativos de la región de 2" de diámetro al Vivero Municipal.

Asimismo, promovente adjunta copia simple de la factura F 340; de fecha 10-diez de julio de 2025-dos mil veinticinco, expedida por VIVERO MOTE MORELOS, por la cantidad de 3,458-tres mil cuatrocientos ocho árboles nativos de 2", con valor unitario de \$1,200.00 (MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), con un importe total de \$4,149,600.00 (CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) correspondiente a la reposición de arbolado a nombre de: INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE S.A. DE CV., mediante el cual se le informó la cantidad y especie de arbolado a reponer, atendiendo al cumplimiento indicado en el oficio DGDV/0330/2025, así mismo se anexa copia del recibo oficial con N° de folio 329000006103, de fecha 15-quince de julio de 2025-dos mil veinticinco por la cantidad de \$391,238.12 (TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 12/100 M.N.) por concepto de REPOSICIÓN DE ARBOLADO F-036-2024.

**DECIMOTERCERO:** Se deberán atender las recomendaciones señaladas en cada uno de los estudios técnicos aportados por los propios promoventes.

**DECIMOCUARTO:** Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente documento, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos autorizados por las empresas prestadoras de los servicios, las Dependencias Municipales correspondientes y/o por esta Secretaría, que se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos son complementarios y expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronuncie.

**DECIMOQUINTO:** Cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

**DECIMOSEXTO:** Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos que debidamente autorizados se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronuncie.

**DECIMOSÉPTIMO:** Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones y/o autorizaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo establecido en la aprobación de la Modificación al Proyecto Ejecutivo, así como la Autorización de Ventas.

**DECIMOCTAVO:** 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 de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas; así como de la obligación de realizar, en su caso, las obras de retención y derechos de paso pluvial, así como de la responsabilidad del mantenimiento de los mismos, lo cual deberá de plasmarse en los actos jurídicos tendientes a la transmisión de propiedad, a fin de que los adquirentes se den por enterados.

**DECIMONOVENO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo y del subsuelo y se dictó conforme 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.

**VIGÉSIMO:** Se hace del conocimiento del interesado de que en caso de no respetar los términos establecidos en el artículo 242 Fracciones III y IV, se le aplicarán las sanciones que establece el artículo 279 en correlación con el Artículo 278 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**VIGESIMOPRIMERO:** Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----



**ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**



**LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS**  
**ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN**  
**DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA**  
**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE**  
**MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

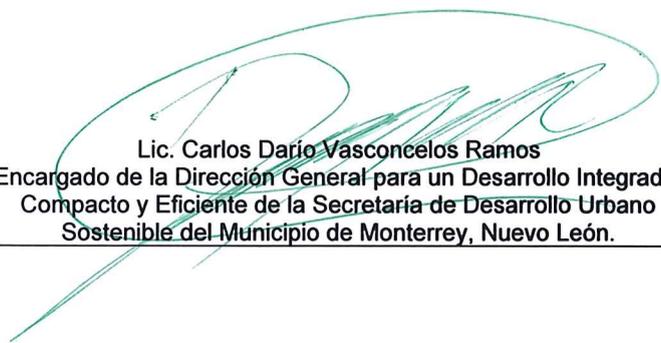
SCS/OAMM/BRGC/BASH

Siendo las 3:00 horas del día 22-veintidós del mes de agosto del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Jonathan Vicente Guajardo O. en su carácter de Apoderado León del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:  
NOMBRE: Ing. Alan Garza  
FIRMA: \_\_\_\_\_  
No. DE GAFETE 21481

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:  
NOMBRE: Jonathan Vicente Guajardo Olmos  
FIRMA: \_\_\_\_\_  
IDENTIFICACIÓN: 5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	F-036/2025
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de OCR (Credencial de Elector).	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 <b>Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos</b> Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	