



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. DE C.V.
ANTIGUO CAMINO A VILLA DE SANTIAGO 245, LA ESTANZUELA
MONTERREY, NUEVO LEÓN.
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número F-002/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----

V I S T O : El expediente administrativo número F-002/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de enero de 2022-dos mil veintidós, presentada por la persona moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. DE C.V., propietaria, a través de su apoderado legal el C. Luis Enrique Bustamante López, mediante el cual solicita la aprobación de la: **Modificación a Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, relativo a una superficie solicitada de **187,286.367 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral **51-009-015**; 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;

Y,

RESULTANDO

I.- **LEGISLACIÓN APLICABLE** De acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, en su TRANSITORIO Octavo, señala: *"Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite, y demás disposiciones legales aplicables."*; 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.

II.- **ANTECEDENTES:** Que al presente trámite obran los siguientes antecedentes:

1.- 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 predios identificados con los números de expediente catastral 51-009-002, 51-009-012, 51-009-013, 51-009-014, **51-009-015**, 51-009-016, 51-009-017, 51-009-0018, 51-009-019, 51-009-020 y 51-009-021.

2.- La entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología otorgo mediante el expediente administrativo FYL-048/2012 la solicitud de **Factibilidad de Fraccionar, Urbanizar el Suelo y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Urbano** con fecha de expedición del 31-treinta y uno de mayo del 2012-dos mil doce, para el predio con superficie de 187,286.086 metros cuadrados y expediente catastral número **51-009-015**.

3.- Resolución administrativa de fecha 06-seis de febrero de 2013-dos mil trece, dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste Municipio, bajo el oficio número 127/2013/DIFR/SEDUE, lo anterior dentro del expediente No. PU-156/2012, en la que se autorizó el **Proyecto Urbanístico** para un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con uso complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la etapa de ventas de

sujetará bajo el Régimen de Propiedad de Condominio, denominado ESFERA CITY CENTER MONTERREY, relativo al predio con superficie de 187,286.086 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral 51-009-015.

4.- En fecha 07-siete de febrero de 2013- dos mil trece, mediante resolutivo contenido en el oficio No. 127/2013/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo No. 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 la Etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio denominado ESFERA CITY CENTER MONTERREY relativo a la superficie total solicitada de 187,286.086 metros cuadrados identificado con el número de expediente catastral 51-009-015.

5.- En fecha 08-ocho de febrero de 2013-dos mil trece, mediante resolución contenida en el oficio No. 661/2013/DIFR/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo No. F-039/2013, se aprobó el Proyecto Ejecutivo, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio denominado ESFERA CITY CENTER MONTERREY, relativo a una superficie solicitada de 187,286.086 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-009-015, e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (actualmente Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León), en fecha 14-catorce de marzo de 2014-dos mil catorce, bajo el No. 880, Volumen: 133, Libro 36, Sección: Resolutivos y Convenios Diversos, con este acto se le otorgó la concesión para las obras de urbanización e instalación de los servicios públicos correspondientes, 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.

6.- En fecha 28-veintiocho de marzo de 2014-dos mil catorce, mediante resolutivo contenido en el oficio No. 234/2014/DIFR/SEDUE, emitido dentro del expediente administrativo No. F-080/2013, la modificación al Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio denominado ESFERA CITY CENTER MONTERREY, relativo a una superficie solicitada de 187,286.086 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-009-015.

7.- 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 No. F-030/2014, la Modificación al Proyecto Ejecutivo para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y Servicios de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio denominado ESFERA CITY CENTER MONTERREY, relativo a una superficie solicitada de 187,286.086 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-009-015.

En cumplimiento al artículo 229 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se inscribió ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el No. 2085 volumen:133, libro 84, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 19-dicinueve de junio de 2014-dos mil catorce.

8.- 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 sujetara bajo el Régimen de Propiedad de Condominio denominado ESFERA CITY CENTER MONTERREY, relativo a una superficie solicitada de 187,286.086 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-009-015.

Área total del Polígono:	187,286.086
Área de Vialidad Pública (C.F.E., S.C.T., Mpal):	12,425.376
Área Municipal ubicada dentro del fracc. La Rioja Privadas Residenciales 1	15,329.698
Etapa, cedida para este fraccionamiento:	
Área Urbanizable:	174,860.992
Área Municipal cedida en este Proyecto	13,013.229



Oficio Número: 26247/SEDUSO/2023
Expediente Administrativo N° F-002/2022
Asunto: Modificación a Proyecto Urbanístico.

Área Total de Régimen	161,847.763
Área de Circulación (Área Vial uso Común)	11,485.910
Área Total Privativa Vendible	150,361.853
Área Habitacional Multifamiliar	40,292.052
Área Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o Servicios:	15,827.909
Área Comercial y/o Servicios	66,753.346
Área Verde Privativa y/o Servicios	27,488.546
No. Total de Lotes	10
No. Lotes Multifamiliares	01
No. Lotes Multifamiliares, Comercial y/o Servicios	02
No. Lotes Comerciales y/o Servicio	01
No. Lotes de Área Vendible Privativa y/o Servicios	05
No. Total de Viviendas/Multifamiliares	987

9. En fecha 05-cinco de agosto de 2021-dos mil veintiuno, mediante el resolutivo contenido en el oficio N° 16886/SEDUE/2021, emitido dentro del expediente administrativo No. F-024/2020, la Modificación del Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de un fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, que en la Etapa de Ventas se sujetara bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado ESFERA CITY CENTER MONTERREY; relativo a la superficie total solicitada 184,286.086 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 51-009-015.

Área total del Polígono:	187,286.086
Área de vialidad Publica (7,801.449m2 más 935.775m2) Cedida en el Exp. 1380/2014) Afectaciones y Restricciones Viales CFE, SCT y Mpal.:	8,741.396
Área Urbanizable:	178,544.690
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	16,771.928
Total, Area Municipal:	32,101.626
Área Total sujeto a Régimen:	161,772.762
Área de Circulación interior (Área Vial de Uso Común):	7,753.718
Área Total Privada Vendible:	154,019.044
Área Habitacional Multifamiliar:	50,012.568
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
No. Total de Lotes:	8
No. de Lotes Multifamiliares:	1
No. de Lotes Multf., Comercial y/o Servicios:	2
No. de Lotes Comercial y/o Servicios:	2
No. de Lotes de Área Verde Privativa y/o Servicios:	3
No. Total de Viviendas Multifamiliares:	1,200

III.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

a). - Solicitud correspondiente en formato y escrito abierto presentada por los solicitantes y recibida en esta Secretaría en fecha 06 de septiembre de 2023, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 223, fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo, 149, fracción I y II, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

b). - 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:

- Se anexa Escritura Pública número 10,925-diez mil novecientos veinticinco, de fecha 19-diecinove de septiembre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Lic. Francisco J. Corona Nuñez, 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, respecto al inmueble ubicado en la zona del Huajuco, Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral número 51-009-015, con una superficie de 187,286.08 metros cuadrados, quedando lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo número 1704, volumen 273, libro 21, sección propiedad, de fecha 26-veintiseis de febrero de 2009-dos mil nueve.

- Posteriormente, se presenta escrito AVISO ACLARATORIO, de fecha 23-veintitres 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 por un error involuntario, respecto al predio identificado catastralmente con el expediente número 51-009-015, con una superficie de 187,286.086 metros cuadrados respectivamente, lo anterior se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 5584, volumen 11, libro 112, sección auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de septiembre de 2014-dos mil catorce.

- Asimismo, se anexa 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 Lic. Patricia Soledad Servin 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, quedando lo anterior Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED] unidad Monterrey, de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2014-dos mil catorce.

- Además, se presenta acta fuera de protocolo ratificada, número 003/34748/23, de fecha 26-veintiseis de octubre del 2023-dos mil veintitres, pasada ante la fe del Doctor Emilio Cárdenas Montfort, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 03-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, referente a la rectificación de medidas del inmueble, en el cual se observa la superficie a rectificar de 187,286.086 m² a 187,286.367 m², quedando lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, [REDACTED] unidad Monterrey, de fecha 06-seis de noviembre de 2023-dos mil veintitres.

c). - La personalidad jurídica con la que comparece al C. Luis Enrique Bustamante López, como apoderado legal de la persona moral denominada "INMOBILIARIA CINEMATOGRÁFICA DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, así como la existencia y subsistencia legal de su representada, la acredita mediante copias simples de los siguientes documentales públicos:

- Escritura Pública número 9,995-nueve mil novecientos noventa y cinco, volumen 191-ciento noventa y uno, de fecha 14-catorce de mayo de 1979-mil novecientos setenta y nueve, el Lic. 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 CINEMATOGRÁFICA DEL NORTE", sociedad anónima, documental inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, bajo el [REDACTED] de fecha 27-veintisiete de enero del año 1982-mil novecientos ochenta y dos.

- Escritura Pública número 24,753-veinticuatro mil setecientos cincuenta y tres, volumen 459-cuatrocientos cincuenta y nueve, 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, [REDACTED] de fecha 15-quince de julio del año 1999-mil novecientos noventa y nueve.

- Escritura Pública número 10,187-diez mil ciento ochenta y siete, volumen 239-doscientos treinta y nueve, de fecha 14-catorce de julio de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del entonces Notario Público número 13-trece



con ejercicio en Morelia, relativa a la Formalización del Nombramiento de Consejo de Administración y Apoderados de "Inmobiliaria Cinematográfica del Norte". Sociedad Anónima de Capital Variable, documental inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, [REDACTED] de fecha 8-ocho de junio del año 1993-mil novecientos noventa y tres.

- Escritura Pública número 10,422-diez mil cuatrocientos veintidós, volumen 242-doscientos cuarenta y dos, 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, relativa a la Ampliación de su Objeto Social y las Reformas a su escritura constitutiva de la personal moral "Inmobiliaria Cinematográfica del Norte", Sociedad Anónima de Capital Variable, documental inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, [REDACTED] de fecha 9-nueve de septiembre del año 1999-mil novecientos noventa y nueve.

- Escritura Pública número 23,654-veintitres mil seiscientos cincuenta y cuatro, de fecha 20-veinte de noviembre del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Lic. M. Alfredo Palomares Estrada, Notario Público número 105-ciento cinco, en ejercicio en la Ciudad de Morelia, Michoacán, referente a la Ampliación al Objeto Social, de la personal moral denominada "Inmobiliaria Cinematográfica del Norte", Sociedad Anónima de Capital Variable, que formaliza el C. [REDACTED] en su carácter de Delegado Especial y apoderado de la Sociedad, documental inscrita en el folio Mercantil electrónico No. 9494*1, con control interno número 17, de fecha 11-once de diciembre del 2008-dos mil ocho.

- Escritura Pública número 37,322-treinta y siete mil trescientos veintidós, de fecha 23-veintitres de marzo del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Martín Alfredo Palomares Estrada, Notario Público número 105-ciento cinco, en ejercicio en la Ciudad de Morelia, Michoacán, referente a la Protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, relativa al NOMBRAMIENTO DE APODERADOS de la persona moral denominada Inmobiliaria Cinematográfica del Norte, Sociedad Anónima de Capital Variable, que formaliza el C. [REDACTED] en su carácter de Delegado Especial y apoderado de la Sociedad, documental inscrita en el folio Mercantil electrónico No. 9494, de fecha 23-veintitres de marzo del 2018-dos mil dieciocho.

- Mediante poder de fecha 29-veintinueve de julio de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Pável Aurelio Ocegueda Robledo, Notario Público N° 13-trece, en en el Estado de Michoacán de Ocampo, con residencia en esta Ciudad Capital, referente al mandato otorgado a través del C. [REDACTED] en nombre y representación de la persona moral denominada Inmobiliaria Cinematográfica del Norte, Sociedad Anónima de Capital Variable, en favor del C. [REDACTED], con poder general para actos de administración y poder para Pleitos y Cobranzas; documento ratificado, en fecha 20-veinte de junio de 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del notario público.

d).- Certificado de Gravamen emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 11-once de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, con código de barras número 26609940/2023 el cual registra en su margen constancia vigente de que este gravada con hipoteca.

Por lo anterior, el solicitante presenta Carta Anuencia otorgada por el acreedor, y firmada por el C. [REDACTED] a apoderado legal de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en el cual menciona lo siguiente;

"Al respecto y atención a su escrito mediante el cual (i) notifica al Banco la sustanciación de la modificación al proyecto urbanístico 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-000002-22; Y (ii) solicita la anuencia del Banco en relación con el trámite de modificación al proyecto urbanístico; 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 urbanística que se encuentra ventilando ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, por lo que, se otorga la anuencia correspondiente".

e).- Se anexa copia simple de la identificación oficial del C. [REDACTED] consistente en la credencial para votar con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, apoderado legal de la persona moral

denominada Inmobiliaria Cinematográfica del Norte, Sociedad Anónima de Capital Variable.

f).- El solicitante, acredita estar al corriente en el pago del impuesto predial (hasta el sexto semestre) mediante copia simple de recibo de fecha 27-veintisiete de enero del año en curso.

g).- Además, presentó las 7-siete planos de la Modificación del Proyecto Urbanístico, firmados por el C. [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada "Inmobiliaria Cinematográfica del Norte S.A. de C.V.", así como la [REDACTED] como Director responsable del Proyecto con Número de Cedula Profesional [REDACTED]

Lo anterior, de acuerdo al artículo 223, fracción I al VIII y artículo 226, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 149, fracción I al XII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Vistos los planos presentados, los dictámenes técnicos y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 150, fracción I, V, 151, fracción I y II, 223, fracción I al VIII, 226, 241, fracción III y 242, fracciones I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como el artículo 149, fracciones I al XII, y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículo Transitorio Octavo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3, 16 fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V, XII, XVII, XVIII, LI y LII, 101, fracciones IV, VIII, XII y XIV y 102 fracciones II, X y XVI y Tercero Transitorio, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO.- ANÁLISIS DE LO SOLICITADO: Que mediante escrito de fecha 30 de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, el C. [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada "Inmobiliaria Cinematográfica del Norte, S.A. de C.V." solicita lo siguiente:

Por medio de la presente nos permitimos solicitarle la modificación al PROYECTO URBANISTICO del fraccionamiento ESFERA CITY CENTER, el cual tiene su ultima autorización de modificación de proyecto urbanístico bajo el expediente F-024/2020, oficio 16886/SDUE/2021 de fecha 05 de agosto de 2021. Esta modificación consiste en la Relotificación de las Áreas Municipales 01, 07, 09, 10, 30, 31, 32 y las modificaciones en el bloque LOTE PRIVATIVO COMERCIAL Y/O SERVICIO 1 Y 2, respectivamente, agregando el LOTE PRIVATIVO COMERCIAL Y/O SERVICIO 03, asimismo se modifico el bloque 2 LOTE PRIVATIVO MULTIFAMILIAR, quedando de la siguiente manera:

Modificación del LOTE PRIVATIVO COMERCIAL Y/O SERVICIO 02, agregando el LOTE PRIVATIVO COMERCIAL Y/O SERVICIO 03, quedando de la siguiente manera:

LOTE	SUPERFICIE AUTORIZADA	SUPERFICIE NUEVA
A.M. 01	122.053 m2	91.869 m2
A.M. 07	496.794 m2	496.794 m2
A.M. 09	773.039 m2	773.039 m2
A.M. 10	195.485 m2	195.362 m2
A.M. 20	141.610 m2	132.544 m2
A.M. 30	832.264m2	517.685 m2
A.M. 31	N/A	173.236 m2
A.M. 32	N/A	240.514 m2
L.P.C. Y S. 02	3,012.301 m2	2,515.507 m2
L.P.M.C. Y S. 03	N/A	496.794 m2
L.P.M. 02	50,012.568 m2	50,010.850 m2



Lo anterior, en el entendimiento de qué respecto a las ÁREAS MUNICIPALES 07 y 09 no se modifica su superficie pero se modifica la ubicación de aquellas.

A su vez, respecto a las ÁREAS VERDES PRIVATIVAS Y/O SERVICIOS 01, 02, 03, se modificaron para que estas se transformaran a ÁREAS DE SERVICIO, con la misma superficie respecto a la última autorización de modificación de proyecto urbanístico bajo el expediente F-024-2020.

Cabe mencionar que la SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA MUNICIPAL SE MODIFICA (AUMENTA) Y EL ÁREA VENDIBLE EN EL PROYECTO SE DISMINUYE.

También, conforme al antecedente anterior, se agrego un cuadro denominado como CUADRO DE ÁREA VIAL COMUN, en el que se describen siete áreas de circulación interior con un total de 7,879.326 m² de superficie, en el entendido de que conforme al antecedente F-024-2020, antes se consideraba un total de 7,753.718 m².

De igual manera, conforme al antecedente F-024-2020, se modificó el área de vialidad pública de 8,741.396 m², agregandose el cuadro denominado como CUADRO DE ÁREA VIAL PÚBLICA, en el que se describen cinco áreas de circulación exterior con un total de 8,557.979 m², el cual integra el área vial pública de 935.775 m² cedida en el antecedente F-061/2014. Respecto a cuadro denominado como ANÁLISIS DE ÁREA MUNICIPAL, ser modificaron las cantidades del ÁREA MUNICIPAL EXTERIOR con un total de 31,272.369 m² y se modificaron las cantidades del ÁREA MUNICIPAL INTERIOR con un total de 889.065 m².

Cabe aclarar que, de acuerdo al antecedente F-024-2020, la superficie total del predio era 187,286.086 m², sin embargo, la misma fue rectificada (aumentó) ante el Instituto Registral y Catastral y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, siendo la superficie correcta la de 187,286.36 m².

Finalmente, nos comprometemos a la **NO AFECTACIÓN A TERCEROS** con la presente modificación...".

Por lo anterior, La Modificación del Proyecto Urbanístico, se solicita únicamente por lo que se describe en el escrito presentado, a salvedad de lo solicitado, el proyecto no presenta cambio alguno, por lo que continua vigente el análisis y normatividad establecido en la Modificación del Proyecto Urbanístico aprobado en el expediente administrativo F-024/2020 con número de oficio 16886/SEDUE/2021, resolución autorizada de fecha 05-cinco de agosto de 2021-dos mil veintiuno, así como las obligaciones impuestas en todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga lo aquí resuelto.

Asimismo, se presenta el siguiente cuadro comparativo de áreas, mostrando los cambios surgidos respecto al antecedente inmediato aprobado, mencionado en el párrafo anterior:

CONCEPTO	AUTORIZADO EXP. ADM. F.24/2020 MOD. PRY. URBANISTICO	SOLICITADO
ÁREA TOTAL DEL POLIGONO	187,286.086	187,286.367
ÁREA DE VIALIDAD PÚBLICA (7,622.204 M2 MÁS 935.775 M2 CEDIDA EN EL EXP. F-061/2014) AFECTACIONES Y RESTRICCIONES VIALES CFE, SCT Y MPAL.	8,741.396	8,557.979
ÁREA NETA A DESARROLLAR (URBANIZABLE)	178,544.690	178,728.388
ÁREA MUNICIPAL UBICADA DENTRO DEL FRACC. "LA RIOJA PRIVADAS RESIDENCIAL 1° ETAPA", CEDIDA CON ANTERIORIDAD PARA ESTE FRACCIONAMIENTO	15,329.698	15,329.698
ÁREA MUNICIPAL CEDIDA EN ESTE PROYECTO	16,771.928	16,831.736
ÁREA TOTAL SUJETO A REGIMEN	161,772.762	161,896.652
ÁREA DE CIRCULACIÓN INTERIOR (ÁREA VIAL DE USO COMÚN)	7,753.718	7,879.326
ÁREA TOTAL PRIVADA VENDIBLE	154,019.044	154,017.326
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	50,012.568	50,010.850
ÁREA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y/O SERVICIOS	22,567.974	22,567.974
ÁREA COMERCIAL Y/O SERVICIOS	80,565.042	80,565.042
ÁREA DE SERVICIOS	873.460	873.460
No. TOTAL DE LOTES	8	9
No. DE LOTES MULTIFAMILIARES	1	1
No. DE LOTES MULTIF. COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	2	2
No. DE LOTES COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	2	3

No. DE LOTES DE SERVICIOS	3	3
No. TOTAL DE VIVIENDAS	1,200	1,200

Cabe resaltar, con respecto al concepto indicado en el cuadro anterior, descrito como Área de Vialidad Pública, y así quedando con un área total solicitado de 8,557.979 metros cuadrados, 4-cuatro de las áreas presentadas y denominadas por el solicitante como áreas de circulación exterior, suman un área de 7,622.204 metros cuadrados, estas mismas corresponden a las **afectaciones viales** indicadas en el proyecto de modificación del proyecto urbanístico, misma que deberán ceder a título gratuito a favor del municipio de Monterrey N.L., de acuerdo a lo indicado en el artículo 151, fracción I, Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Asimismo, se menciona que 935.775 metros cuadrados corresponden al Área Vial Pública cedida en el resolutivo contenido en el oficio No. 1380/2014/DIFR/SEDUE, con número de expediente administrativo No. F-061/2014, en fecha 28-veintiocho de marzo de 2015-dos mil quince.

Por lo que **BAJO LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTACIÓN LEGAL ANTES SEÑALADAS** se procede a realizar el presente acuerdo en lo relativo a la solicitud del C. [REDACTED] como apoderado legal de la persona moral denominada "Inmobiliaria Cinematográfica del Norte, S.A. de C.V.", consistente en la Modificación del Proyecto Urbanístico para un Fraccionamiento 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, en el lote identificado con el expediente catastral número 51-009-015, con una superficie de 187,286.367 metros cuadrados, que se ubica colindando al sur del Fraccionamiento La Rioja Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L.

TERCERO.- Verificación Física: Que en fecha 01-uno de abril de 2022-dos mil veintidós, se llevó a cabo una inspección por parte del personal adscrito a esta Secretaría; a fin de verificar el avance de las obras: al momento de la inspección el área en cuestión es un área ajardinada la cual cuenta con áreas decoradas con arbustos y flores; así como también cuenta con árboles típicos de la región. Así como también se encuentran algunas diferencias las cuales se señalan en el plano proporcionado; Preliminares: no se han iniciado los trabajos; Terracerías en Vialidades: ya se encuentran concluidas; Drenaje Sanitario: ya se encuentran concluidas; Drenaje Pluvial: ya se encuentra concluido; Agua potable: ya se encuentra concluida; Red de Gas Natural: ya se encontrará concluida; Pavimentación: ya se encuentra concluida; Guarniciones: ya se encuentran concluidas; Red Eléctrica: ya se encuentra concluida; Alumbrado Público: ya se encuentra concluido; Habilitación, Equipamiento y Arbolado en Área Municipal: en las áreas municipales señaladas en el plano son áreas ajardinadas las cuales cuentan con árboles típicos de la región, banquetas y alumbrado público; Nomenclatura, Señalamiento Vial y Mobiliario Urbano: cuentan con señalamiento vial y postes de alumbrado público; Red de Telefonía y Televisión por cable: ya se encuentra concluido; Uso de Suelo del Área Colindante: comercial; Ocupación de los Lotes Existentes (construcciones Existentes): el área a modificar es un área ajardinada; Colindancias del Predio: al oriente Av. La Rioja, al sureste con propiedad Oprivada Av. Paseo de los Leones al poniente con Carretera Nacional; Sección de Vialidades colindantes al predio: lateral Carretera Nacional 7.00 de respaldo a respaldo de cordón, al noreste 6.00 mts, parte posterior del área 7.00, al sureste 11.00, en cuanto a las secciones señaladas en el plano si coinciden; Escurrimientos Naturales y/o Arroyos: no se determinan arroyos y/o escurrimientos naturales; Vegetación (en caso de que el predio se encuentre en breña): el área a modificar es un área ajardinada con zacate, arbustos y árboles típicos de la región; Banquetas y Circulación para personas con capacidades diferentes y Bicicletas: el área a modificar cuenta con 85% de las banquetas concluida no cuenta con rampas para discapacitados ni carril de ciclistas; Infraestructura Troncal y de Servicios Básicos: ya se encuentran concluidas.

CUARTO.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD: De acuerdo a los antecedentes descritos en ésta resolución, se otorgó por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio, bajo el oficio número DFR0700/2002, dentro del expediente No. 99/2002, de fecha 08-ocho de octubre de 2002-dos mil dos, la solicitud de Factibilidad de Urbanización y Fijación de Lineamientos, para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional, con uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie de 492,708.676 metros cuadrados, la cual se encuentra conformada por varios expedientes catastrales, en los cuales se destaca el predio analizado en esta solicitud en cuestión, contando con una superficie de 187,286.367 metros cuadrados ahora **187,286.367 metros cuadrados** e identificado con expediente catastral



número 51-009-015, misma que fue analizada con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L., y en el cual fue otorgada como habitacional Unifamiliar, sin embargo en la resolución administrativa de fecha 06-seis de febrero de 2013-dos mil trece, bajo el oficio número 127/2013/DIFR/SEDUE, lo anterior dentro del expediente No. PU-156/2012, en la que se autorizó el Proyecto Urbanístico, se menciona que de acuerdo al plan antes mencionado la matriz de compatibilidades, permite el uso habitacional Multifamiliar en el predio y los lineamientos para dicho uso multifamiliar, son lo que ya fueron otorgados en la autorización señalada, así como también en las autorizaciones subsecuentes del predio.

Con relación a lo señalado en párrafo inmediato anterior, y de acuerdo a lo solicitado en esta Modificación de Proyecto Urbanístico, el análisis de la zonificación no presenta cambio alguno respecto a lo otorgado, por lo que sigue vigente el análisis y normatividad establecida en el antecedente inmediato autorizado bajo el expediente F-024/2020, de fecha 5-cinco de agosto del 2021-dos mil veintiuno, en el que se menciona:

"...En el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L., en el cual el predio se ubica en una zona clasificada como Subcentro Urbano La Estanzuela (SCU), los cuales son considerados como elementos estructuradores fundamentales de las áreas urbanas cuya función es proporcionar diversos servicios a la población de un conjunto de barrios, en los cuales se permite una amplia variedad de usos como habitacional, unifamiliar, multifamiliar, además de comercial y de servicios, estos últimos de conformidad con lo establecido en la matriz de compatibilidades del Plan; por lo que el uso Habitacional Multifamiliar son permitidos y los usos Comercial y Servicios estaba condicionados por lo que el presente proyecto cumple con el uso permitido.

En cuanto a Densidad se determina una densidad D-10, donde se permite desarrollar un máximo de 118 viviendas por hectárea; siendo una superficie a desarrollar de 18.72806086 hectáreas, lo que permite un máximo 2,209 viviendas, el proyecto presenta una densidad de 1,200 viviendas, por lo que el proyecto cumple con la densidad señalada en los lineamientos..."

Asimismo, se percibe al C. ² [REDACTED] 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.

QUINTO.- Cesión De Áreas Municipales: La Modificación del Proyecto Urbanístico presenta un área total vendible de 154,017.326 metros cuadrados, siendo el área mínima requerida de sesión 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 se 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%
80,565.042 M2	5,639.55 M2

De acuerdo al análisis anterior, se requiere un área municipal de 32,039.55 metros cuadrado; 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 5,639.55 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 numero 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
TOTAL	15,329.698

El solicitante propone una cesión de área municipal en la Modificación del Proyecto Urbanístico una 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
16,831.736 M2		

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 sujetara a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal en la etapa de Ventas.

Estas áreas de cesión serán inalienables e imprescriptibles, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo 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, además las áreas municipales propuestas en esta Modificación de Proyecto Urbanístico y que resultan con una superficie total de 32,161.434 metros cuadrados, en su momento se deberán ceder a título gratuito a favor del municipio.

Lo anteriormente descrito y fundado, en cumplimiento al artículo 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.

SEXTO.- Lineamientos Generales De Urbanización: En su etapa correspondiente se deberán realizar las obras mínimas de urbanización a que se refiere el artículo 162, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, además el solicitante deberá cumplir con las disposiciones y obligaciones establecidas en el artículo 165, de la Ley anteriormente citada; el proyecto urbanístico propuesto tendrá como propósito establecer el plano mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías privadas requeridas para la integración al fraccionamiento con las áreas urbanas adyacentes, así como se defina el trazo y ubicación de los lotes con el uso de suelo (zonificación) correspondiente, con sus dimensiones y superficies, la ubicación de las áreas necesarias para la localización de la infraestructura urbana.

Cabe recalcar que deberá respetar los lineamientos Urbanísticos del cuadro No. 21, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, N.L., con el que fue analizado en el expediente administrativo No. 99/2002, los cuales se mencionan a continuación:

Lineamientos		
COS	CUS	Área Jardinada
0.7	3	0.15

En su momento el desarrollador, deberá cumplir con las normas de construcción establecidas en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así como el cumplimiento de las especificaciones de obras de urbanización referidas dentro del acuerdo de Factibilidad y Lineamientos Generales en comento, en lo relativo a los

LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN, así como los que hayan sido marcados en los resolutivos subsecuentes del predio.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 124, fracción XI, de la Ley Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 110, 111 y 112, del Reglamento De Zonificación Y Uso De Suelo Del Municipio De Monterrey, Nuevo León, en los nuevos fraccionamientos toda la infraestructura deberá ser subterránea, deberá estar claramente identificada en la superficie, mediante el señalamiento visible y permanente que evite las excavaciones innecesarias cuando se requieran reparaciones o mantenimiento, y deberá construirse en vías públicas, en las áreas de circulación vehicular de uso común o en áreas determinadas al autorizarse el fraccionamiento o desarrollo en régimen de propiedad en condominio horizontal. No podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general.

El C. [REDACTED] apoderado legal de la personal moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. de C.V., en cumplimiento a lo señalado por el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente, solicitan la Modificación del Proyecto Urbanístico. En su oportunidad se deberán realizar las obras mínimas de urbanización a que se refiere el artículo 151 fracción III, de la antes mencionada.

Así mismo, se apercibe a al C. [REDACTED] apoderado legal de la personal moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. de C.V., que continúan vigentes las especificaciones y lineamientos señaladas en los considerandos del resolutivo autorizado bajo el expediente administrativo número F-024/2020, con oficio número 16886/SEDUE/2021, de fecha 05-cinco de agosto del 2021-dos mil veintiuno, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos a que se contrae la presente determinación, se aprueba la **Modificación al Proyecto Urbanístico**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de Tipo Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de Urbanización Inmediata que en la etapa de Ventas se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, relativo a una superficie solicitada de **187,286.367 metros cuadrados** del predio identificado con el número de expediente catastral 51-009-015; 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.

SEGUNDO: INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL:

a) **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 m², 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 deberá informar a S.A.D.M. sobre el número de viviendas que están solicitando en esta Modificación de Proyecto Urbanístico, así como los ajustes de superficies de área vendible en los diferentes lotes del proyecto. Asimismo, de acuerdo a las especificaciones indicadas en el convenio antes mencionado, el solicitante deberá presentar ante esta Secretaría en la Modificación de Proyecto Ejecutivo el convenio actualizado con los pagos de aportación correspondientes, expedido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D. "S.A.D.M."



b) Red de Energía Eléctrica

De acuerdo al Convenio de Aportación para Obra Específica, 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..."

Por lo anterior descrito, si la carga demandada de Energía Eléctrica presentado en esta modificación de Proyecto Urbanístico es superior a la otorgada en el convenio número ESP-013/13, el solicitante deberá informar a la dependencia de C.F.E y solicitar una modificación en la carga demandada si así se requiere, por motivos de cambios de proyecto, por lo que se deberá presentar en la Modificación de Proyecto Ejecutivo la actualización del presupuesto de la Obra no contemplada en el convenio antes mencionado y lo que derive de esto último.

INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL:

a) 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.

b) Asimismo, la persona moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. DE C.V. a través de su representante legal el C. [REDACTED] presenta ante esta Secretaría, escrito de fecha 21-veintiuno de abril de 2023-dos mil veintitrés, en el cual solicita la situación de la obligación que se impuso en las condicionantes impuestas, en el resolutivo con número de expediente administrativo F-024/2020, relativo a lo mencionado en el oficio N° DPTDU/V/162/2021, con fecha del 20-veinte de mayo de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, a efecto de confirmar o en su caso la sustitución de la obligación impuesta considerando las circunstancias vigentes en materia de movilidad en la Carretera Nacional.

c). Mediante el oficio No. 22599/SEDUSO/2023, se solicita a la Secretaría de Infraestructura Sostenible su opinión y validación respecto a la obligación impuesta a la persona moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE, S.A. DE C.V., en el resolutivo mencionado en el párrafo anterior, o en su caso se sugiera opción acorde a problemática actual de la zona y estimen viable la sustitución del proyecto y la condicionante impuesta al solicitante, por lo que a través del oficio SIS/665/2023 la Secretaria antes mencionada, pronuncia lo siguiente:

"...Tomando en cuenta el crecimiento exponencial de la zona aledaña al km 268.5 de la Carretera Nacional (a la altura de la Avenida la Rioja y calle Camino a las Estancias) y viendo que no existe conexión inmediata para cruzar perpendicularmente de oriente a poniente de la Carretera Nacional, esta Secretaría de Infraestructura Sostenible, trabaja actualmente en un "Proyecto Ejecutivo para la solución multimodal en el cruce de Carretera Nacional con la Av. La Rioja", esto con la finalidad de contar con opciones mediante un paso inferior vehicular y peatonal que cruce la Carretera Nacional, esto en razón ..."

Por lo que la Secretaria antes pronunciada, menciona que da su opinión positiva y valida dicho proyecto en el que se encuentran trabajando, en beneficio de la ciudadanía.

Por lo anterior expuesto y aunado a que esta obra que contempla la Secretaría de Infraestructura Sostenible complementará la conexión presentada por el desarrollado antes mencionado, consistente en la Prolongación de la Av. Acueducto como sustitución del proyecto previamente autorizado y la condición impuesta a la misma, asimismo conforme a las atribuciones que corresponden a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de este municipio, mediante el oficio DGMEP/479/2023, de fecha 31-treinta y uno de julio del 2023-dos mil veintitrés, menciona lo siguiente;

"...Se considera que esta propuesta vendrá a resolver las limitaciones de movilidad y accesibilidad que actualmente se presentan en las vías aledañas y, por consiguiente, solventará la carencia de vías alternas para los usuarios que necesitan trasladarse

hacia los sectores cercanos a la Carretera Nacional, por lo que, esta Dirección emite una opinión positiva a la propuesta presentada como sustitución del proyecto y la condicionante original, impuesta a Esfera City.

Por lo anterior, será necesario validar el proyecto ejecutivo para verificar la geometría y características de los dispositivos de control de tránsito necesarios para la correcta operación vial de la intersección de Carretera Nacional y Av. La Rioja, así como la prolongación de la Av. Acueducto...".

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.

Debido a los cambios que presenta el proyecto presentado por la Secretaría 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.

d) Drenaje Pluvial

En el presente caso, el análisis realizado al estudio presentado en el antecedente inmediato aprobado bajo el expediente administrativo No. F-024/2020, continua vigente, ya que el objeto de la modificación del Proyecto Urbanístico es únicamente por lo que se menciona en el escrito abierto presentado por el desarrollador, asimismo, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría, mediante oficio N° DPT/H024/2022 de fecha 25-veinticinco de marzo de 2022-dos mil veintidós, emite su opinión técnica Hidrológica-Hidráulica, mencionando lo siguiente:

"...Sigue vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuados en las etapas anteriores:

- *Se deberán a cabo las obras de mitigación mencionadas en el estudio de aguas superficiales presentado para poder garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento del desarrollo.*
- *En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones a terceros y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.*
- *Deberá marcarse al desarrollador, la obligación de aportar con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentado en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.*

Por lo anterior, se otorga una resolución Factible por parte de esta área, deberá garantizar la operacionalidad y buen funcionamiento de todas las obras pluviales previstas".

e) Aspectos Geológicos

De acuerdo a la opinión técnica Geológica-Geotécnica emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo, de esta Secretaría, mediante oficio N° DPT/G020/2022, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2022-dos mil veintidós, se menciona que continúan vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las etapas anteriores, por lo que se considera que el fraccionamiento cumple con la información requerida, considerándose factible proceder con los tramites subsecuentes que la aprobación del desarrollo implica, en virtud de la revisión de planos y antecedentes del presente, condicionado al cumplimiento de lo descrito a continuación:

- *Para la etapa de proyecto de Rasantes, se deberán presentar las secciones transversales de las vialidades proyectadas, donde se observe la altura y pendiente a los taludes resultantes. Así mismo, en caso de que se realicen cortes mayores a los 3 metros debido al desarrollo urbano del fraccionamiento, en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de las*



vialidades, se deberá presentar el Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

f). Aspectos Ecológicos

De acuerdo con el dictamen técnico emitido por la Dirección de Eficiencia Energética, de esta Secretaría, mediante oficio N° 0978/22-DGDV-SEDUSO, de fecha 28-veintiocho de abril de 2022-dos mil veintidós, establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser considerados para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.

2. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudieran ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

Asimismo, prevalecen las medidas de remediación y mitigación que se describen en el apartado CONDICIONANTES, del resolutivo "Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental", con número de oficio 949/SPMARN-IA/12 de fecha 06-seis de agosto de 2012-dos mil doce, indicadas por la entonces Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nuevo León, ahora, Secretaría de Medio Ambiente de Nuevo León, como lo dispone el artículo 23 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana del Municipio de Monterrey.

TERCERO: Deberá darse cumplimiento a los lineamientos generales de diseño urbano y urbanización señalados dentro de la Resolución administrativa dictada por esta Secretaría dentro del expediente administrativo N° 99/2002, en fecha 08-ocho de octubre de 2002-dos mil dos, bajo el oficio número DFR0700/2002.

CUARTO: Asimismo del análisis del Fraccionamiento denominado Esfera City Center, se advierte que se cumple con los lineamientos generales en los términos indicados en el presente dictamen, por lo que resulta procedente y se propone Autorizar la Modificación del Proyecto Urbanístico para un Fraccionamiento Habitacional Multifamiliar con Uso Complementario Comercial y de Servicios de tipo Urbanización Inmediata que se sujetará al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal en el etapa de Ventas, respecto del predio que se ubica Colindante al sur del Fraccionamiento La Rioja Residencial y al norte de la Carretera Nacional, Distrito Urbano La Estanzuela, Delegación Huajuco, en este municipio de Monterrey N.L., con una superficie de 187,286.367 metros cuadrados, identificado catastralmente con el número 51-009-015, 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 (7,622.204 M2 MÁS 935.775 M2 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 REGIMEN	161,896.652
ÁREA DE CIRCULACIÓN INTERIOR (ÁREA VIAL DE USO COMÚN)	7,879.326
ÁREA TOTAL PRIVADA VENDIBLE	154,017.326
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

No. TOTAL DE LOTES	9
No. DE LOTES MULTIFAMILIARES	1
No. DE LOTES MULTIF. COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	2
NÓ. DE LOTES COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	3
No. DE LOTES DE SERVICIOS	3
No. TOTAL DE VIVIENDAS	1,200

Se informa a los interesados que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, ni la enajenación de las áreas, lotes o unidades en condominio que se pretendan urbanizar; en caso de no ser así, se hará acreedor a las sanciones que se establecen en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: La presente aprobación se complementa y adiciona con la documentación gráfica (planos) que obran en el expediente en el que se actúa, por lo que ambos documentos forman parte integral del dictamen. 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 autorización.

SEXTO: Se percibe a la persona moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE S.A. DE C.V., por conducto de su apoderado legal el C. [REDACTED] y de conformidad con lo solicitado por la citada persona moral; deberá cumplir con las condiciones y obligaciones impuestas en el apartado IX de este dictamen. 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.

SEPTIMO: La persona moral denominada INMOBILIARIA CINEMATOGRAFICA DEL NORTE S.A. DE C.V., deberá de 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.

OCTAVO: Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; 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.

Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el o los profesionistas responsables o directores responsables que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 279 de la citada Ley.

Los profesionistas responsables que intervengan en los actos a que se refiere la Ley en cita, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos de la Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.



NOVENO. - El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de uno o varios lotes, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

DÉCIMO: 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 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

MITRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

Tvpl/Brgc/Gadr

Siendo las 14:45 horas del día 15- quince del mes de diciembre
del año 2023- dos mil veintitres, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano
Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C.
[Redacted] en su carácter de
[Redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la
resolución que antecede, identificándose con 4 [Redacted] Doy
fe.

EL C. NOTIFICADOR:


LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Bryan Rafael Gana Cortés
FIRMA: [Firma]

NOMBRE: 2 [Redacted]
FIRMA: [Redacted]



**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN PARCIAL**

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	F-002/2022
	Fecha de Clasificación	19 de enero 2024
	Área	Dirección General Para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	19 de enero 2024, Acta 07/2024 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 4: No. 1. Número de Registro de inscripción. Página 5: N° 1. Número de Registro de inscripción, 2. Nombre Página 6: N° 2. Nombre, 3. Cédula profesional. Página 8: N° 2. Nombre Página 9: N° 2. Nombre Página 12: N° 2. Nombre Página 13: N° 2. Nombre Página 16: N° 2. Nombre Pagina 17: N°2. Nombre, 4. Ocr(Credencial de elector), 5. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Arq. Vanessa Vida Steele Salinas Directora General para un Desarrollo integrado Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.