



INSTRUCTIVO

A LA C. LAURA NORA LÓPEZ LOZANO

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-090/2025 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 06-seis días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-090/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de octubre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por la C. LAURA NORA LÓPEZ LOZANO, en carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **422.38 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED]

RESULTANDO

PRIMERO.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en el artículo 306, de la citada Ley y en el artículo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. - La peticionaria adjunta a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la C. LAURA NORA LÓPEZ LOZANO, propietaria y el C. Jorge Alberto Aguirre Cantú (apoderado).
2. Copia simple de la **Escritura Pública número 4,063**-cuatro mil sesenta y tres, de fecha 12-doce de febrero de 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, mediante la cual, el C. JORGE LOZANO MENDOZA, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] entonces con una superficie de 436.37 metros cuadrados; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED]
3. Copia simple de escrito de fecha 06-seis de noviembre de 1996-mil novecientos noventa y seis, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabecera Distrital, mediante el cual se solicita la inscripción de la **Aclaratoria** respecto de la descripción del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] escrito signado tanto por el C. JORGE LOZANO MENDOZA,

propietario, como por el Licenciado Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós: inscrito en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED] 3

4. Copia simple de escrito dirigido al Registrador del Primer Distrito Registral mediante el cual se solicita la inscripción de la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 que arroja una superficie de **422.38 metros cuadrados**; escrito que fuera ratificado en fecha 23-veintitrés de septiembre de 2022-dos mil veintidós, ante la Licenciada Deyla Ruth Barrera Villarreal, Titular de la Notaría Pública número 52-cincuenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en Acta Fuera de Protocolo número 052/15,048/2022; inscrita en el Instituto Registral v Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 3
5. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio con Primera Cabecera Distrital en Monterrey, Nuevo León, en relación a la Escritura Pública número 4,063-cuatro mil sesenta y tres (descrita en el numeral 2 del presente apartado), mediante el cual se solicita se inscriba la **Rectificación** en cuanto a hacer mención del nombre y datos generales como **Copropietaria** de la C. **LAURA NORA LÓPEZ LOZANO**; escrito que fuera ratificado en fecha 30-treinta de octubre de 2023-dos mil veintitrés, ante la Licenciada Deyla Ruth Barrera Villarreal, Titular de la Notaría Pública número 52-cincuenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en Acta Fuera de Protocolo número 052/17.270/2023: inscrita en el Instituto Registral v Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 3
6. Copia simple de la **Escritura Pública número 7,211**-siete mil doscientos once, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe de la Licenciada Deyla Ruth Barrera Villarreal, Titular de la Notaría Pública número 52-cincuenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la **Protocolización Complementaria de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor Jorge Lozano Mendoza**, mediante el cual, se adjudica el 50% del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 a la C. **LAURA NORA LÓPEZ LOZANO**; inscrita en el Instituto Registral v Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
7. Original del **Certificado de libertad gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 26-veintiséis de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28458927, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. **LAURA NORA LÓPEZ LOZANO**, bajo el [REDACTED] 3 en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre grabado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
8. Copia de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 29-veintinueve de julio del 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV- 000377/22.



9. Copia simple del Reporte de Cuenta de Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, de fecha 20-veinte de enero del 2026-dos mil veintiséis, en cuyo apartado de "DETALLE DE PAGOS" se indica que el día 17-dieciséis del mes y año en curso, se expidió el recibo 379H-768, en relación al pago de los 06-seis bimestres del año 2026, del expediente catastral [REDACTED] con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
10. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
11. 15-quince Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
12. Carta Poder original de fecha 04-cuatro de abril del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por la C. LAURA NORA LÓPEZ LOZANO, en carácter de propietaria, a favor del C. Jorge Alberto Aguirre Cantú, fungiendo como testigos, los [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:
 - a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Laura Nora López Lozano con número [REDACTED] (Propietaria)
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Jorge Alberto Aguirre Cantú, con número [REDACTED] (Gestor)
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo)
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo)
13. Escrito de fecha 08-ocho de abril del 2025-dos mil veinticinco, firmado por la C. LAURA NORA LÓPEZ LOZANO, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...es para poder iniciar un trámite de construcción ..."
14. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la subdivisión solicitada.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

CONSIDERANDO

I. Que la 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 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 234, 305, 306 fracciones I a VIII, 402 primer y último párrafo, 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 fracción II, 139 y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XLIX y LI, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que el promovente cumple con los requisitos indicados en el artículo 306, fracciones I a VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155, fracciones I a la XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. El predio en cuestión por su ubicación pertenece al Centro Metropolitano de la ciudad, que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 4 fracción XVI, define de la siguiente manera: *“También llamada Zona Centro, es la zona delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como «Y» griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan.”*, por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el Plano de Densidades en una zona determinada con Densidad Alta tipo D-12 de hasta 150 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la **subdivisión** de 01-un predio para resultar **02-dos lotes**, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por el artículo 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: *“Artículo 230. La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas: I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;”*.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² con superficie de **422.38 metros cuadrados** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **186.39 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **235.99 metros cuadrados**, ambos con frente a la [REDACTED] ¹ y como se indica en el Considerando IV, se ubica en el Plano de Densidades como **Densidad Alta Tipo D-12** de hasta 150 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **422.38 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a **10,000 metros cuadrados**, se permiten **150 viviendas máximo**, para **422.38 metros cuadrados** lo equivale a **0.042238 hectáreas**, nos resultan permitidas **6.33 viviendas (resultante de 150 viv. x 0.042238 ha)** por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, toda vez que cumplen con la normatividad señalada.



VII. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; y de la subdivisión cuya autorización solicitan, resultan 02-dos lotes los cuales presentan frente a vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que en el presente caso, la solicitud de **Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; además se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en lo relativo a la densidad y/o a la superficie del terreno y alineamientos viales previstos; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la Subdivisión del lote en cuestión, de la forma indicada en el numeral VI del presente apartado de Considerandos.

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de **422.38 metros cuadrados** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **186.39 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **235.99 metros cuadrados**, ambos con frente a la [REDACTED] 1 [REDACTED]

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

TERCERO: De acuerdo a la resolución del alineamiento vial emitida por esta Secretaría en fecha 29-veintinueve de julio de 2022-dos mil veintidós, bajo el expediente TV-000377/22, **no** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colindan los predios resultantes; por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] 1 respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

CUARTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, lo anterior de acuerdo al segundo párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: "Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 10-diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo para su obtención, y tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León."

QUINTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción antes citada, la autorización de la subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, por lo que deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y **se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente, por 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

F.G.M.



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



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

J.S. SCS/OAMM/GSP/RSGH/BASH

Siendo las 10:00 horas del día 12 del mes de Marzo del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Jorge Alberto Aguirre Centú, en su carácter de Gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe. -----


EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Ruben Steven Garcia Hernandez
FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: Jorge Alberto Aguirre Centú
FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE _____

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-090-2025
	Fecha de Clasificación	13 de abril de 2026
	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	Acta 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.