



INSTRUCTIVO

A LA C. ROSA MARÍA PÁEZ GARCÍA

1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-026/2025 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 09-nueve días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-026/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 31-treinta y uno de marzo del 2025-dos mil veinticinco, presentada por las C. C. Rosa María Martínez Páez y María Fernanda Martínez Páez, en carácter de Apoderadas Legales de la C. ROSA MARÍA PÁEZ GARCÍA, esta última en carácter de propietaria; respecto de la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral 2 con superficie de 750.00 metros cuadrados, con frente a la 1

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, retificaciones 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. - Las peticionarias adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. Rosa María Martínez Páez y María Fernanda Martínez Páez, en carácter de Apoderadas Legales de la C. ROSA MARÍA PÁEZ GARCÍA, propietaria y el C. Rodrigo Gerardo Martínez Buentello (gestor).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 33,397-treinta y tres mil trescientos noventa y siete, de fecha 10-diez de marzo del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Notario Público de la Notaría Publica número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la cual se hace constar que la C. ROSA MARÍA PÁEZ GARCÍA otorga en favor de las C. C. Rosa María Martínez Páez, María Fernanda Martínez Páez y Verónica Martínez Páez, diversos poderes, entre estos, PODER GENERAL AMPLISIMO PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y PODER PARA CONFERIR PODERES GENERALES O ESPECIALES.

3. Copia simple de la **Escritura Pública número 13,587**-trece mil quinientos ochenta y siete, de fecha 12-doce de septiembre del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público número 90-noventa, con ejercicio en la Demarcación correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado; relativa a la **Adjudicación de los bienes de la Sucesión Testamentaria de la señora Esther García García Viuda de Páez**, mediante la cual, la C. **ROSA MARÍA PÁEZ GARCÍA**, adquirió la propiedad de diversos predios, entre ellos, el identificado con el número de expediente catastral **2** [REDACTED] inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito Monterrey Nuevo León. bajo el **3** [REDACTED]
4. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral **2** [REDACTED] autorizado en fecha 14-catorce de marzo del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28132277/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. **ROSA MARÍA PÁEZ GARCÍA**, bajo el **3** [REDACTED] en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
5. Copia de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral **2** [REDACTED] objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 13-trece de junio del 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000265/22.
6. Copia simple del **recibo de pago del impuesto predial** emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 309R-68578, de fecha 24-veinticuatro de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, del expediente catastral **2** [REDACTED] con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
7. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **2** [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. 05-cinco Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
9. Escrito presentado en fecha 31-treinta y uno de marzo del 2025-dos mil veinticinco, firmado por las C. C. **Rosa María Martínez Páez y María Fernanda Martínez Páez**, en carácter de **Apoderadas Legales** de la C. **ROSA MARÍA PÁEZ GARCÍA**, propietaria; y el C. Rodrigo Gerardo Martínez Buentello, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "*...que es su voluntad estipular en su testamento la herencia de los bienes de su propiedad...*"
10. Carta Poder original de fecha de 05-cinco de febrero de 2025-dos mil veinticinco, ratificada el día 13-trece del mismo mes y año, ante el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, según consta en Acta Fuera de Protocolo número 122/251,977/25; otorgada por las C. C. **Rosa María Martínez Páez y María Fernanda Martínez Páez**, en carácter de **Apoderadas Legales** de la C. **ROSA MARÍA PÁEZ GARCÍA**, propietaria, a favor del C. Rodrigo Gerardo Martínez Buentello, fungiendo



como testigos los [redacted] ⁴ 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. **ROSA MARIA PÁEZ GARCÍA**, con número [redacted] ⁵ (Propietaria).
- b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **ROSA MARÍA MARTÍNEZ PÁEZ**, con número [redacted] ⁵ (Apoderada Legal).
- c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **MARÍA FERNANDA MARTÍNEZ PÁEZ**, con número [redacted] ⁵ (Apoderada Legal).
- d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Rodrigo Gerardo Martínez Buentello**, con número [redacted] ⁵ (Gestor)
- e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [redacted] ⁴ [redacted] con número [redacted] ⁵ (Testigo).
- f. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de [redacted] ⁴ con número [redacted] (Testigo).

11. 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 las promoventes cumplen 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. De acuerdo al plano certificado en fecha 22-veintidós de agosto del 2025-dos mil veinticinco, por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana de Gobierno del Estado, que refiere que dicho plano obra en el Expediente Administrativo 753/93, de la Colonia Mirador, el predio en cuestión se encuentra dentro de la referida Colonia; 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 Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-5 de hasta 42 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 **2** con superficie de **750.00 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **483.125 metros cuadrados** con frente a la **1** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **266.875 metros cuadrados**, con frente a la **1** ubicado en el Plano de Densidades como **Densidad Media Tipo D-5** de hasta 42 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 **750.00 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a **10,000 metros cuadrados**, se permiten **42 viviendas máximo**, para **750.00 metros cuadrados** lo equivale a **0.075 hectáreas**, nos resultan permitidas **3.15 viviendas (resultante de 42 viv. x 0.075 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 **750.00 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes**: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **483.125 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] 1 y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **266.875 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] 1

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 con fecha 13-trece de junio del 2022-dos mil veintidós, relativa al expediente administrativo **TV-000265/22**, si se prevé la modificación del tramo de las Vías Públicas con las que colindan los lotes resultantes, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: [REDACTED] 1 [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y en la esquina formada por la intersección de las avenidas antes citadas, deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

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. -----



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

F. G.

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

LIC. RODRIGO HIRAM RODRÍGUEZ LOZANO

DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE
MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OAMM/RSCH/BASH/JERC

Siendo las 11:00 horas del día 23 del mes de Febrero del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Rodrigo Gerardo Martínez Buentello, 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]

No. DE GAFETE 214596


LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Rodrigo Gerardo Martínez Buentello

FIRMA: [Firma]

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-026-2025
	Fecha de Clasificación	05 de marzo 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 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2026 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.