



INSTRUCTIVO

A LA C. YOLANDA TORRES KURI

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-111/2024 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 02-dos días del mes de mayo del 2025-dos mil veinticinco. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. S-111/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por la C. YOLANDA TORRES KURI, en carácter de propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 900.00 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 900.00 metros cuadrados, ambos 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 adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por la C. Yolanda Torres Kuri, en carácter de propietaria y los [REDACTED] (gestores).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 22,722-veintidós mil setecientos veintidós, de fecha 26-veintiséis de junio de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Juan Kuri Gallardo, titular de la Notaría Pública número 84-ochenta y cuatro, con jurisdicción en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble; mediante el cual, la C. Yolanda Torres Kuri, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el [REDACTED]
3. Copia simple de la Escritura Pública número 1,191-mil ciento noventa y uno, de fecha 24-veinticuatro de enero de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Esteban González Ardines,

titular de la Notaría Pública número 21-veintiuno, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa de Inmueble; mediante el cual, la **C. Yolanda Torres Kuri**, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] 3

4. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 06-seis de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27574041/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la **C. YOLANDA TORRES KURI**, bajo el [REDACTED] 3 en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 06-seis de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27574040/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la **C. YOLANDA TORRES KURI**, bajo el [REDACTED] 3 en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
6. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 objeto del trámite de fusión que nos ocupa, ambas de fecha 09-nueve de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000735/23 y PT-ALVI-000737/23, respectivamente.
7. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. Reportes de Cuenta de Predial emitidos por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, de fecha 27-veintisiete de marzo del 2025-dos mil veinticinco, en cuyos apartados de detalles de pagos, se indican que en fecha 29-veintinueve de enero del año en curso, se realizó el pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, con recibos LINEA-371407 y LINEA-371403, de los expedientes catastrales [REDACTED] 2 respectivamente, con lo cual acreditan que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial
9. 07-siete fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Carta Poder original de fecha 26-veintiséis de julio del 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por la C. Yolanda Torres Kuri (propietaria), a favor del [REDACTED] 4 fungiendo como testigos los C. [REDACTED] 4 anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.



- a. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Yolanda Torres Kuri, con número [REDACTED] 5 (Propietaria).
- b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Gestor).
- c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
- d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).

11. Carta Poder original de fecha 13-trece de enero del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por la C. Yolanda Torres Kuri (propietaria), a favor del [REDACTED] 4 fungiendo como testigos los [REDACTED] 4 anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.

- a. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Yolanda Torres Kuri, con número [REDACTED] 5 (Propietaria).
- b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Gestor).
- c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
- d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).

12. Escrito de fecha 12-doce de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, firmado por la C. Yolanda Torres Kuri, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...es debido a una construcción ocupando los dos extremos de ambos Predios y se desea tener un predio que abarque dicha construcción."

13. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la fusión 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, 7, 11, fracciones XII y XXXI, 202, fracción IX, 229, 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; 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, L y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II. Que la 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. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-6 de hasta 56 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.

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes.

V. Que del proyecto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 900.00 metros cuadrados y [REDACTED] 2 con superficie de 900.00 metros cuadrados, se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 1,800.00 metros cuadrados. con frente a la [REDACTED] 1

VI. Que, en el presente caso, 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 se actualiza lo dispuesto por el artículo 229 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente, es factible la fusión de los predios en un lote, de la forma indicada en el numeral que antecede.

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 Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 900.00 metros cuadrados y [REDACTED] 2 con superficie de 900.00 metros cuadrados, se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 1 800.00 metros cuadrados. con frente a la [REDACTED] 1

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, ambas de fecha 09-nueve de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000735/23 y PT-ALVI-000737/23, no se prevé la modificación de los lineamientos de tramos de la vía pública con la que colinda el predio resultante, por lo que para la [REDACTED] 2 deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



TERCERO: La fusión de los predios no tiene por objeto autorizar cambios en la zonificación determinada para cada inmueble, ni tampoco autorizar cambios en las densidades asignadas a cada zona, en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

CUARTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la fusión 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 citada, la autorización de la fusión dejará de tener efectos jurídicos, y 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

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

SCS/OAMM/gsp/dry/bash

Siendo las 1:14 P.M. horas del día 04-CUATRO del mes de JULIO del año 2025-REMIL VEINTICINCO compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED] ⁴ en su carácter de GESTOR del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED] ⁵ Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: LUC ANGEL CASTRO C.

NOMBRE: [REDACTED] ⁴

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]

No. DE GAFETE 241376.

IDENTIFICACIÓN [REDACTED] ⁵ ⁶

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-111/2024
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.