



INSTRUCTIVO

**AL C. SERGIO GUILLERMO TALANCÓN CRAIL Y
AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA CONSTRUCTORA TALANCÓN, S. A. DE C. V.**

[Redacted area with number 1]

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-072/2022 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 19-diecinueve días del mes de mayo del 2025-dos mil veinticinco. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-072/2022**, formado con motivo de la solicitud de fecha 20-veinte de junio del 2022-dos mil veintidós, presentada por los **C. C. SERGIO GUILLERMO TALANCÓN CRAIL y OSCAR ARMANDO TALANCÓN CRAIL**, el primero por sus propios derechos, el segundo en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA TALANCÓN, S. A. DE C. V.**, en carácter de propietarios; respecto de la **Subdivisión en 02-dos porciones** del predio identificado con el número de expediente catastral

[Redacted area with number 2] y [Redacted area with number 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, 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. - El peticionario adjunto a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los **C. C. SERGIO GUILLERMO TALANCÓN CRAIL y OSCAR ARMANDO TALANCÓN CRAIL**, el primero por sus propios derechos, el segundo en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA TALANCÓN, S. A. DE C. V.**, en carácter de propietarios y el [Redacted area with number 4] en carácter de gestor.
2. Copia simple de la Escritura Pública número 18,658-dieciocho mil seiscientos cincuenta y ocho, de fecha 09-nueve de junio de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentesvilla Carvajal, titular de la Notaría Pública número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, por medio del cual,

la persona moral denominada **CONSTRUCTORA TALANCÓN, S. A. DE C. V.**, y el C. **SERGIO GUILLERMO TALANCÓN CRAIL**, ambos representados en dicho acto, por el C. Oscar Armando Talancón Crail, adquirieron la propiedad del inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [REDACTED] 3

3. Copia simple de la Escritura Pública número 14,829-catorce mil ochocientos veintinueve, de fecha 05-cinco de noviembre de 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Rousseau Garza, titular de la Notaría Pública número 74-setenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Constitución de Sociedad Mercantil, denominada **CONSTRUCTORA TALANCÓN, S. A. DE C. V.**, en la que se designa como Representante Legal y Apoderado General, al C. Oscar Armando Talancón Crail, otorgándole diversos poderes, entre ellos, el Poder General para Actos de Administración; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico número [REDACTED] 3
4. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 30-treinta de enero del 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26050252/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **CONSTRUCTORA TALANCÓN, S. A. DE C. V.** v del C. **SERGIO GUILLERMO TALANCÓN CRAIL**. 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. Copia simple de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, de fecha 24-veinticuatro de agosto de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV-000397/21.
6. Copia simple de Recibo de pago No. 409B-5153 de fecha 25-veinticinco de febrero del 2025-dos mil veinticinco, relativo al pago del impuesto predial de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, respecto del expediente catastral [REDACTED] 2 con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago del impuesto predial.
7. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. 08-ocho Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
9. Carta Poder original de fecha de 25-veinticinco de marzo de 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. **SERGIO GUILLERMO TALANCÓN CRAIL**, por sus propios derechos, y por el C. **OSCAR ARMANDO TALANCÓN CRAIL**, **Apoderado Legal** de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA TALANCÓN, S. A. DE C. V.**, en carácter de propietarios, 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 del C. **Oscar Armando Talancón Crail**, con número [REDACTED] 5 (Apoderado Legal de Constructora Talancón, S. A. de C. V., Propietaria).
- b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Sergio Guillermo Talancón Crail**, con número [REDACTED] 5 (Propietario)
- c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Gestor).
- d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
- e. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).

10. Escrito de fecha 03-tres de marzo de 2025-dos mil veinticinco, firmado por el C. **Sergio Guillermo Talancón Crail**, por sus propios derechos, y el C. **Oscar Armando Talancón Crail**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA TALANCÓN, S. A. DE C. V.**, en carácter de propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "... es con el fin de dividir el mismo en dos lotes para que por sus dimensiones finales nos permitan un mejor aprovechamiento al momento de venta y construcción."

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, 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 los 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 a la Autorización para que se lleve a cabo la celebración de Operaciones Tendientes a la Transmisión de la Propiedad o Posesión de los lotes del fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **FRACCIONAMIENTO Y CLUB DE GOLF LA HERRADURA 2DA. ETAPA A**, otorgada por esta Secretaría en fecha 28-veintiocho de junio del 2005-dos mil cinco, mediante resolución

contenida bajo el número de oficio DFR0425/2005, dentro del expediente administrativo número F-101/2005, la cual se encuentra inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el

el predio objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, se encuentra dentro de dicho traccionamiento; 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 el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. Apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro; así mismo, y de acuerdo en el párrafo anterior con respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado, en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la **subdivisión en 02-dos porciones**, 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 con superficie de **1,200.00 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE 21A con superficie de 600.00 metros cuadrados, y LOTE 21B con superficie de 600.00 metros cuadrados**, ambos con frente a la y para determinar el lote promedio del área inmediata a los predios objeto del trámite que nos ocupa, se está tomando en cuenta lo siguiente: 02-dos lotes que se ubican en su lado noroeste, 01-un lote que se ubica en su lado noreste; 02-dos lotes que se ubican en su lado suroeste y 03-tres lotes que se ubican en su lado sureste, es decir un total de 08-ocho lotes en su entorno inmediato, cuya superficie promedio es de 600.00 metros cuadrados aproximadamente y los lotes resultantes de la subdivisión solicitada, presentan superficie igual al referido lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada en el artículo 230 fracción II de la Ley de la materia.

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 **1,200.00 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes**: para quedar en **02-dos lotes: LOTE 21A con superficie de 600.00 metros cuadrados, y LOTE 21B con superficie de 600.00 metros cuadrados**, ambos 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 de alineamiento vial con fecha 24-veinticuatro de agosto de 2021-dos mil veintiuno, relativa al expediente administrativo número TV-000397/21, **no** se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de la vía pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Las Dunas, 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.



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

SCS/OAMM/gsp/rsgh/bash

Siendo las 11:00 horas del día 17 del mes de Julio del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de Gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Roben Steven Garcia Hernandez

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Signature]

FIRMA: [Redacted]

No. DE GAFETE _____

IDENTIFICACIÓN: [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|--|--|---|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | S-072/2022 |
| | 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 6°, 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. | |