



INSTRUCTIVO

A LOS APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA GDELTA INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.

1

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-011/2026 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 26-veintiséis días del mes de mayo del 2026-dos mil veintiséis. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. S-011/2026, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitrés de febrero del 2026-dos mil veintiséis, presentada por los **C. C. Federico Garza Santos y Marcela Alejandra Aguilar Flores**, Apoderados Legales de la persona moral denominada **GDELTA INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de Propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 con superficie de **19,059.01 metros cuadrados** predio con frente a la Avenida Churubusco y Avenida de los Andes, 2 con superficie de **16,285.27 metros cuadrados** predio con frente a la Avenida Churubusco, y 2 con superficie de **3,938.03 metros cuadrados** predio sin frente a vía pública, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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. - Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los **C. C. Federico Garza Santos y Marcela Alejandra Aguilar Flores**, Apoderados Legales de la persona moral denominada **GDELTA INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de Propietaria y por la C. Marcia Gisela Mata Carmona, gestora.
2. Copia simple de la 3, de fecha 17-dieciséis de enero de 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 19-diecinove, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a la Constitución de la sociedad denominada **GDELTA**

INMOBILIARIA, S. A. DE C. V., designando a diversos Apoderados Generales de la Sociedad, entre ellos al **C. Federico Garza Santos** como Apoderado A, a la **C. Marcela Alejandra Aguilar Flores** como Apoderada B, ambos contando con Poder General para Actos de Administración, entre otras facultades; y la **C. Cecilia Aydé Escamilla Chapa**, como Apoderada E, otorgándole diversas facultades, entre ellas, Poder General para Actos de Administración únicamente para comparecer en representación ante cualquier Dependencia Federal, Estatal o Municipal en representación de la Sociedad para presentar, tramitar, gestionar y obtener cualquier solicitud que sea necesaria para realizar todas las operaciones inherentes al objeto social, además con Facultad para Sustituir o Delegar Poderes, expresamente sus facultades en el alcance que le fueron otorgadas; inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3

3. Copias simples de identificaciones oficiales consistentes en Pasaportes emitidos por la Secretaría de Relaciones Exteriores, del **C. Federico Garza Santos** con número [REDACTED] 4 y de la **C. Marcela Alejandra Aguilar Flores** con número [REDACTED] 4
4. Copia simple de la [REDACTED] 3 autorizada definitivamente en fecha 28-veintiocho de agosto de 2025-dos mil veinticinco, por el Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; relativa a la Ejecución de Transmisión de Bienes Inmuebles en virtud de Escisión que realiza la empresa denominada Desarrollos Urbanos Delta, S. A. de C. V., como sociedad escidente a favor de la sociedad denominada **GDELTA INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.**, respecto de diversos predios, entre ellos, los identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 3
5. Original del **Certificado de gravámenes** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 04-cuatro de diciembre de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28588062, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **GDELTA INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.**, bajo el [REDACTED] 3 el cual registra en [REDACTED] e **BANCO DEL BAJIO, S. A.**, por su margen constancia vigente de que esta gravada con hipotecas a favor de e **BANCO DEL BAJIO, S. A.**, por lo que allegan los siguientes documentos:
 - a. Copia simple de la [REDACTED] 3 de fecha 11-once de mayo de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Mata Rojas, Notario Público Titular de la Notaría número 49-cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente con Garantía Hipotecaria, en el que figura Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple como acreditante, constituyendo la garantía hipotecaria sobre los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el [REDACTED] 3



- b. Copia simple de la [REDACTED] de fecha 04-cuatro de diciembre de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Titular de la Notaría Pública número 105-ciento cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente con Garantía Hipotecaria, en el que figura Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple como acreditante, constituyendo la garantía hipotecaria sobre los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, bajo el [REDACTED]
- c. Copia simple de la [REDACTED] de fecha 18-dieciocho de octubre de 2022-dos mil veintidos, pasada ante la fe de la Licenciada Olivia Aleida Sánchez Hernández, Notaria Pública, Titular de la Notaría Pública número 73-setenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente con Garantía Hipotecaria, en el que figura Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple como acreditante, constituyendo la garantía hipotecaria sobre los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]
- d. Copia simple de la [REDACTED] de fecha 1-primer de mayo de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe de la Licenciada Olivia Aleida Sánchez Hernández, Notaria Pública, Titular de la Notaría Pública número 73-setenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Primer Convenio Modificatorio relativo al Contrato de Apertura de Crédito en cuenta corriente con Garantía Hipotecaria, en el que figura Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple como acreditante, en cuanto al plazo de dicho contrato de crédito, ratificándose la garantía hipotecaria que versa respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED]
- e. Copia simple de la [REDACTED] de fecha 30-treinta de abril de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Luis Vega Castillo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 104-ciento cuatro en ejercicio en la ciudad de León, Guanajuato; relativa a los Poderes Generales Limitados (entre ellos, Poder general limitado para Actos de Administración) que Banco del Bajío, S. A., Institución de Banca Múltiple, otorga a favor del C. Ricardo Armienta Rojo, entre otras personas; inscrita en el Registro Público de Comercio de León, Guanajuato bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED]
- f. Escrito de fecha 13-trece de febrero de 2026-dos mil veintiséis signado por el C. Ricardo Armienta Rojo, en carácter de Apoderado legal de Banco del Bajío, S. A., Institución de Banca Múltiple, en el que manifiesta lo siguiente: **"... mi representada por medio del presente escrito manifiesta que otorga la anuencia para que la Acreditada realice los trámites administrativos para la**

Fusión de Inmuebles ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, y ..."; anexando copia simple de la identificación oficial consistente en pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del C. Ricardo Armienta Rojo, con número **4**

6. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de fechas 22-veintidós (el primero) y 19-diecinueve, de mayo de 2025-dos mil veinticinco, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000253/25, PT-ALVI-000236/25 y PT-ALVI-000235/25**; respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** respectivamente.
7. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. Copias simples de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, folios LINEA-444350, LINEA-444274 y LINEA-444330, todos de fecha 30-treinta de enero de 2026-dos mil veintiséis, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2026, de los expedientes catastrales **2** respectivamente, con lo cual acredita que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
9. 06-seis fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios
10. Carta Poder original de fecha 28-veintiocho de enero del 2026-dos mil veintiséis, otorgada por la **C. Cecilia Aydé Escamilla Chapa**, en carácter de Apoderada legal de la persona moral denominada **GDELTA INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria, a favor de los C. C. **Marcia Gisela Mata Carmona**, Antonio José Rodríguez Alanís y Yajaira Carolina Quintero López, fungiendo como testigos las **5** anexando copia simple de las siguientes identificaciones oficiales:
 - a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Cecilia Aydé Escamilla Chapa con número **6** (Apoderada legal).
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Marcia Gisela Mata Carmona con número **6** (Gestora).
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la **5** con número **6** (Testigo).
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la **5** con número **6** (Testigo).
11. Escrito de fecha 08-ocho de enero del 2026-dos mil veintiséis, firmado por la **C. Cecilia Aydé Escamilla Chapa**, en carácter de Apoderada legal de la persona moral denominada **GDELTA INMOBILIARIA, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de Propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...es facilitar las futuras ampliaciones y autorizaciones, así como el funcionamiento de la planta Gen Industrial"*
12. 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, 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 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. 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 Industrial Moderna, ubicados en el Plano de Densidades en una zona determinada con una Densidad D-10, Densidad Alta de hasta 105 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 **2** con superficie de **19,059.01 metros cuadrados**, **2** con superficie de **16,285.27 metros cuadrados** y **2** con superficie de **3,938.03 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **39,282.31 metros cuadrados**, con frente a la Avenida Churubusco y Avenida de los Andes, Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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 **2** con superficie de **19,059.01 metros cuadrados**, **2** con superficie de **16,285.27 metros cuadrados** y **2** con superficie de **3,938.03 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **39,282.31 metros cuadrados**, con frente a la Avenida Churubusco y Avenida de los Andes, Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de los alineamiento vial emitidas por esta Secretaría, en fechas 22-veintidós (el primero) y 19-diecinueve, de mayo de 2025-dos mil veinticinco, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000253/25, PT-ALVI-000236/25 y PT-ALVI-000235/25**, si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las Vías Públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que para la Avenida Churubusco y Avenida de los Andes, se deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y en la esquina formada por la intersección de las citadas avenidas, deberán respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 305 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: "**Artículo 305. 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.**" (el subrayado es nuestro).

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.



Nº de Oficio: SDU/01871/2026
Expediente Nº S-011/2026
Asunto: Fusión

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. 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

SCS/OAMM/DIRV/BASH

Siendo las 10:30 AM horas del día 11-ONCE del mes de JUNIO del año 2026-DOS MIL VEINTISEIS 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 INE, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ARO. ERICHA CAVAZOS

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 24168

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-011-2026
	Fecha de Clasificación	15 de julio 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 07-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Número de Pasaporte, 5. Nombre, 6.Credencial de Elector, 7. Firma autógrafa.
	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.