



# Desarrollo Urbano San Pedro

## Autorización de Subdivisión, Fusión o Relotificación (NSFR)

Documentos base solicitados: aplica para todos los casos

O: Original, C: Copia

Nombre	Descripción/Especificación	O	C
1. Solicitud formal	Llenar formato único de solicitud de trámite de la Secretaría de Desarrollo Urbano, con firma autógrafa del solicitante, sin tachaduras ni enmendaduras.	1	
2. Identificación oficial con firma y fotografía	Del propietario, de su apoderado o representante legal. Podrán presentar credencial para votar, pasaporte o licencia de conducir. La copia será por ambos lados.		1
3. Plano donde se identifique la localización del lote o predio	Donde se identifique la localización del lote o predio, nombre del propietario y expediente catastral, puede ser croquis Visor Urbano.		1
4. Documento que acredite la propiedad del lote o predio	El documento deberá estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.		1
5. Pago del impuesto predial al corriente	Comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial.		1
6. Comprobante de pago de derechos correspondientes	Cuando la ley fiscal disponga que debe realizarse el pago por inicio de trámite.		1
7. Comprobante de domicilio	El cual será señalado para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses.		1
8. Licencias y autorizaciones (Antecedentes)	Copia simple de planos autorizados, licencia de construcción autorizada, instructivo y/o acuerdo. Deberán tener los sellos de autorización.		1
9. Certificado de libertad de gravámenes del lote o predio	En original o en copia certificada, con autorización del acreedor ratificada ante notario público, expedido con no más de noventa días de anterioridad contados a partir de la fecha de presentación;	1	



# Desarrollo Urbano San Pedro

## Autorización de Subdivisión, Fusión o Relotificación (NSFR)

Documentos base solicitados: aplica para todos los casos

O: Original, C: Copia

Nombre	Descripción/Especificación	O	C
10. Acuerdo de alineamiento vial	Copia simple del acuerdo de alineamiento vial, éste acuerdo debe de estar expedido con base en el Plan o Programa Parcial vigente al presentarse la solicitud;		1
11. Plano a escala del proyecto de subdivisión, fusión y/o relotificación	Preferentemente en esc. 1:100, o 1:200, o 1:250, o de 1:500 o 1:1000, que contenga la ubicación e incluya la distancia a la esquina más próxima, superficie y dimensiones de los lotes actuales y resultantes, cuadro de áreas, con firma autógrafa del propietario en cada copia del plano georeferenciado con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León. <b>En caso de ser cesión de área por especie, se deberá agregar la propuesta de Cesión de Areas .</b> Se debe anexar el plano en CD en AutoCAD editable.	5	

**Documentos adicionales solicitados:** aplican para ciertos casos.

O: Original, C: Copia

Utilice el cuadro para marcar si aplica en su caso↓

Cuando el trámite lo realiza una persona moral:		O	C
A1	Acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos sociales		1
Cuando el trámite lo realiza un apoderado o representante legal:		O	C
A2	Título de facultades otorgadas al apoderado o representante legal	1	
Cuando el propietario del inmueble es una fiduciaria:		O	C
A3	Contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.		1



# Desarrollo Urbano San Pedro

## Autorización de Subdivisión, Fusión o Relotificación (NSFR)

**Documentos adicionales solicitados:** Se aplican para ciertos casos por consideraciones específicas:

Nombre	Descripción/Especificación	O	C
12. Plano topográfico del polígono	Cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30%. Los planos deben contener la firma autógrafa y cédula del ingeniero civil o arquitecto que lo elaboró.	2	
13. Estudio de pendientes	Cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30%. El estudio deberá ser firmado por el ingeniero civil o arquitecto que lo elaboró junto con la copia de su cédula profesional, y la firma del propietario.	1	
14. Título de propiedad de cada uno de los lotes	En caso de fusión debe presentar copia simple del título de propiedad de cada uno de los lotes;		1
15. Contrato de copropiedad, venta, donación o cualquier otro traslativo de dominio	<p><b>Caso 1: En caso de subdivisión simultánea con fusión</b> en el que los propietarios de los lotes incolucrados sean diferentes.</p> <p><b>Caso 2: En los casos de fusiones de lotes o predios de propietarios diferentes</b>, en los que se van a aportar la totalidad de los inmuebles para realizar un proyecto de construcción, fraccionamiento o desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal.</p> <p>Ya sea en original o en copia certificada.</p>	1	



Tratándose de predios que no formen parte de fraccionamiento autorizado, se debe presentar la propuesta de cesión de áreas al municipio:

		O	C
a. En caso de optar por cesión de áreas <b>en especie</b> :	Proyectar la <b>propuesta de cesión de áreas en el Plano Oficial a escala del proyecto de Subdivisión, Fusión o Relotificación (punto 12)</b> . El área de cesión al municipio también debe tener frente a vialidad pública y debe cumplir con las características que para estos casos establece la Ley;	1	
b. En caso de optar por cesión de áreas <b>en efectivo</b> :	Se debe presentar <b>el avalúo del predio</b> emitido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, el cual sólo tendrá una vigencia de 130 días hábiles (3 meses) a partir de su expedición.	1	
c. En caso de optar por diferir la cesión de áreas al municipio	<b>Presentar escrito</b> en el que manifieste que se opta por diferir la cesión de áreas al municipio hasta que se autorice el uso o destino o incorporación del lote o predio en los términos de la Ley.	1	

1. Programa una cita para Asesoría vía telefónica al teléfono: 81 1212 1212, mencionando el nombre, teléfono y correo electrónico de la persona que se presentará a la cita, así como el expediente catastral y el tipo de trámite que se pretende realizar.
2. La cita es intransferible y solamente se atenderá a la persona que se registró en la misma.
3. El tiempo asignado para cada cita es de una hora. Deberás presentarte 10 minutos antes de la hora señalada ya que no hay tiempo de tolerancia y acudir con los requisitos para el trámite. Si llegas tarde a tu cita, se asignará a quienes se encuentren en la Recepción en espera de cancelaciones.
4. El fundamento legal de los presentes requisitos es de conformidad con el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García y con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León vigente.
5. Te apoyamos con mucho gusto, puedes marcarnos o escribirnos por WhatsApp al 81 1212 1212 de Lunes a Sábado de 8am a 8pm, o visita nuestra página <https://sanpedro.gob.mx/desarrollo-urbano>.