



SAN NICOLÁS

Secretaría De Desarrollo Urbano Sustentable  
Dirección De Desarrollo Urbano - Fraccionamiento

CÓDIGO: T-07-SDU-FR-01

ELABORADO: 13/01/2023

ACTUALIZADO: 31/07/2025

REVISIÓN: DOS

**AUTORIZACION DEL PROYECTO URBANISTICO Y/O MODIFICACION (FRACCIONAMIENTO)**

<b>DESCRIPCIÓN</b>	AUTORIZACIÓN DEL PLANO O CONJUNTO DE PLANOS DE UN FRACCIONAMIENTO MEDIANTE LOS CUALES SE DA SOLUCIÓN AL TRAZO Y ANCHURA DE LAS VÍAS PÚBLICAS REQUERIDAS PARA LA INTEGRACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO CON LAS ÁREAS URBANAS O URBANIZADAS ADYACENTES; EL TRAZO Y UBICACIÓN DE LOS LOTES CON SUS DIMENSIONES Y SUPERFICIES; LA UBICACIÓN DE LAS ÁREAS NECESARIAS PARA LA INFRAESTRUCTURA URBANA, UBICACIÓN DE LA ÁREAS DE CESIÓN AL MUNICIPIO EN FORMA DE PLAZAS PARQUES O JARDINES CON SUS DIMENSIONES Y SUPERFICIES; LA UBICACIÓN DE LOS LOTES CON USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS AL PREDOMINANTE.	<b>CÓDIGO:</b> T-07-SDU-FR-01		
		<b>ELABORADO:</b> 13/01/2023		
<b>CASOS EN QUE EL TRAMITE DEBE REALIZARSE</b>	SI DESEAS OBTENER LA AUTORIZACIÓN A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE UN FRACCIONAMIENTO, ES NECESARIO REALIZAR ESTE TRÁMITE.	<b>ACTUALIZADO:</b> 31/07/2025		
<b>DOCUMENTO O PRODUCTO A OBTENER</b>	LICENCIA DEL PROYECTO URBANISTICO Y/O MODIFICACION	<b>REVISIÓN:</b> DOS		
<b>CRITERIOS</b>	METODOLOGÍA PARA LLEVAR A CABO LA RESOLUCIÓN: CUMPLIR CON LOS REQUISITOS Y CORRECCIONES EN TIEMPO Y FORMA PARA ASÍ PROCEDER CON EL TRAMITE Y LA ENTREGA DEL PERMISO.			
<b>DIRIGIDO A</b>	INTERESADO; TERCERO CON CARTA PODER; REPRESENTANTE LEGAL			
<b>LEY O REGLAMENTO QUE LO FUNDAMENTA</b>	LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS Y REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, NUEVO LEÓN. <a href="https://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/LEY%20DE%20HACIENDA%20PARA%20LOS%20MUNICIPIOS%20DEL%20ESTADO%20DE%20NUEVO%20LEON.pdf">https://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/LEY%20DE%20HACIENDA%20PARA%20LOS%20MUNICIPIOS%20DEL%20ESTADO%20DE%20NUEVO%20LEON.pdf</a> 2023-01-25			
<b>CONSERVAR INFORMACION</b>	ESTE TRÁMITE REQUIERE CONSERVAR INFORMACIÓN PARA FINES DE ACREDITACIÓN, INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN.			
<b>REQUISITOS Y/O DOCUMENTOS REQUERIDOS EN FORMATO DIGITAL PARA INICIAR TRAMITE EN LINEA EN PORTAL MUNICIPAL</b>		<b>ORIGINAL</b>	<b>COPIAS</b>	
1.- ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE PREDIAL.			1	
2.- SOLICITUD DEL TRÁMITE: CON DATOS COMPLETOS, LEGIBLES Y FIRMADA POR EL TITULAR DE LA LICENCIA.		1		
3.- ESCRITURAS DEL PREDIO: ESCRITURA PÚBLICA QUE ACREDITE LA PROPIEDAD, NOTARIADA E INSCRITA EN EL INSTITUTO REGISTRAL CATASTRAL.			1	
4.- IDENTIFICACION OFICIAL (IFE, INE O PASAPORTE VIGENTE: PROPIETARIO O PERSONA FÍSICA: IDENTIFICACIÓN OFICIAL CON FOTOGRAFÍA POR AMBOS LADOS Y LEGIBLE.			1	
5.- ACUERDO DE FACTIBILIDAD: DE URBANIZACIÓN Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO.		1		
6.- ESTUDIO DE IMPACTO VIAL: ELEMENTOS DEL CONTEXTO URBANO, COMO VOLÚMENES DE TRÁFICO, USOS DEL SUELO ACTUALES, DENSIDAD DE LA POBLACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA MOVILIDAD DE LA ZONA; PRONÓSTICOS DE MOVILIDAD; PRODUCCIÓN DE VIAJES; DISTRIBUCIÓN Y ASIGNACIÓN DE TRÁFICO; SOLUCIÓN GEOMÉTRICA; RECOMENDACIONES AL PREDIO Y RECOMENDACIONES DE SEÑALAMIENTO O ADECUACIONES EXTERIORES.		1		
7.- ESTUDIO HIDROLOGICO E HIDRAULICO: DEBE INCLUIR CARTA RESPONSIVA Y ANTEFIRMA EN CADA UNA DE LAS HOJAS EN ORIGINAL ACOMPAÑADA DE CEDULA PROFESIONAL DEL PERITO RESPONSABLE.		1		
8.- PLANO CON EL DISEÑO URBANO: DEL PREDIO EN CUESTIÓN A ESCALA, INDICANDO: LAS CURVAS DE NIVEL A CADA METRO, EL TRAZO DE LAS CALLES, LA DEFINICIÓN DE LAS MANZANAS Y SU LOTIFICACIÓN, DIMENSIONES Y SUPERFICIES DE LOS LOTES, LAS ÁREAS DE SUELO PARA CESIÓN MUNICIPAL EN FORMA DE PLAZAS, JARDINES O PARQUES, LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA, EL CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS, ETC. GEORREFERENCIADO EN GPS (6 COPIAS). Y FORMATO DIGITAL EN CD, AUTOCAD. (PLANO DIGITAL EN FORMATO DWG , VERSIÓN 2010)			4	
9.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: REALIZADO POR UN PRESTADOR DE SERVICIO AUTORIZADO Y/O REGISTRADO ANTE LA AGENCIA DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DEL GOBIERNO DEL ESTADO, ACOMPAÑADO DE LA RESOLUCIÓN VIGENTE EMITIDA POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN (ORIGINAL).		1		
10.- PLANO TOPOGRAFIA: DONDE SE UBIQUEN LOS ÁRBOLES QUE SE VERÁN AFECTADOS POR EL PROYECTO Y SUS ACCESOS, ESPECIFICANDO ESPECIE, DIÁMETRO, NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN EN EL PLANO Y DESTINO DE LOS RESIDUOS DEL DESMONTE; ASÍ COMO LA IDENTIFICACIÓN DE LAS CAÑADAS, SU DELIMITACIÓN Y SU PROTECCIÓN. (PLANO DIGITAL EN FORMATO DWG , VERSIÓN 2010)		1		
11.- ESTUDIO DE MECANICA DE SUELOS: DEBE CONTENER LA SIGUIENTE INFORMACIÓN: CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO; UBICACIÓN EN UN PLANO DE LOS SONDEOS REALIZADOS PARA EL ESTUDIO GEOTÉCNICO; RESULTADOS DE LAS PROPIEDADES FÍSICO MECÁNICAS DE LOS SONDEOS; PERFILES DE SUELO MOSTRANDO LA ESTRATIGRAFÍA DETERMINADA EN CADA SONDEO EN LOS SITIOS DONDE SE DETERMINEN SUELOS ARCILLOSOS DE CARÁCTER DEFORMABLE, PLÁSTICO O EXPANSIVOS; SE PRESENTARAN LAS SOLUCIONES DE CIMENTACIÓN PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS FUTURAS CONSTRUCCIONES Y LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS; REPORTE FOTOGRÁFICO DEL RECONOCIMIENTO DEL SITIO; ESPECIFICAR SI SE DETERMINÓ EL NIVEL FREÁTICO O LA PROFUNDIDAD ESTIMADA DEL MISMO; PROPONER MEDIDAS DE REMEDIACIÓN Y TIPO DE CIMENTACIÓN PARA LOS CASOS EN DONDE EL NIVEL FREÁTICO ALCANCE A LOS ESTRATOS MÁS SUPERFICIALES; EL NÚMERO DE SONDEOS Y SU UBICACIÓN SERÁ DETERMINADO POR UN PERITO O PERITOS GEOTÉCNICOS DE COMÚN ACUERDO CON EL PROPIETARIO O CONSTRUCTOR DE LA VIVIENDA O FRACCIONAMIENTO; LA INFORMACIÓN DEBERÁ SER ENTREGADA EN PAPEL PRECISANDO EL O LOS RESPONSABLES DEL ESTUDIO GEOTÉCNICO; (EN CASO DE SER REQUERIDO EN LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO). PRESENTARSE EN DOCUMENTO Y EN FORMATO DIGITAL. (PLANO DIGITAL EN FORMATO DWG , VERSIÓN 2010)		1		
NOTA:	EN CASO DE REQUERIR FACTURA INGRESAR A:	<a href="https://servicios.adon.mx/site/portalsn/index.aspx">https://servicios.adon.mx/site/portalsn/index.aspx</a>		
<b>FORMA DE LLENADO</b>	FORMATOS FR-07-SDUS- 01 Y 02 REV. 2 ADJUNTOS	SI	ESCRITO LIBRE	NO
<b>OBSERVACIONES</b>	REQUIERE LLENAR FORMATOS ADJUNTOS	<b>REQUIERE INSPECCIÓN O VERIFICACIÓN</b> SI		
<b>OBJETIVO</b>	SEGÚN SEA EL CASO, SE NOTIFICARÁ PARA DESPEJAR CUALQUIER DUDA			
<b>AREAS INVOLUCRADAS</b>	SE PRESENTARÁ ALGÚN ELEMENTO DE LA DIRECCIÓN DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, IDENTIFICÁNDOSE EN EL LUGAR.			
<b>HORARIO DE ATENCIÓN</b>	8 AM A 10 PM (CUANDO APLIQUE)			
<b>TIEMPO DE RESPUESTA</b>	20 DIAS NATURALES (SEGÚN LA LEY 30 DIAS NATURALES PARA SU RESOLUCION)			
<b>AFIRMATIVA O NEGATIVA FICTA</b>	NO APLICA			
<b>COSTO</b>	CONFORME LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS (LAS CUOTAS CORRESPONDEN AL VALOR DE LA UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN (UMA))			
<b>FORMA(S) DE PAGO</b>	DEPOSITO EN EFECTIVO; TARJETA DE CRÉDITO Y/O DEBITO AFIRME; CHEQUE DE CAJA O CERTIFICADO			
<b>LUGAR DE PAGO</b>	CAJAS DE LA TESORERIA MUNICIPAL UBICADA EN PABELLON CIUDADANO, JUAREZ 100, COL CENTRO DE SAN NICOLAS DE LOS GARZA, NL CP 64000			
<b>VIGENCIA</b>	3 AÑOS			
<b>PERIODO DE REFRENDO O RENOVACIÓN</b>	NO APLICA			
<b>OFICINA DONDE SE REALIZA EL TRAMITE</b>				
<b>DEPENDENCIA O ÁREA</b>	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
<b>DOMICILIO</b>	JUÁREZ 100 SAN NICOLÁS DE LOS GARZA CENTRO SAN NICOLÁS DE LOS GARZA C.P.66400			
<b>TELÉFONOS/FAX</b>	818158-1200 EXT: 2004			
<b>HORARIO DE ATENCIÓN PARA REVISIÓN E INGRESO DE TRAMITE</b>	PROPIETARIOS: LUNES A VIERNES DE 8:00 A.M. A 3:30 P.M. GESTORES CON CARTA PODER: LUNES A VIERNES DE 8:00 A.M. A 11:00 A.M.			
<b>RESPONSABLE</b>	ARQ. MARICELA ARREDONDO CASTILLO			
<b>CORREO ELECTRÓNICO</b>	<a href="mailto:marredondoch.duma@gmail.com">marredondoch.duma@gmail.com</a>			
<b>PASOS A SEGUIR</b>		<b>EN LINEA</b>	<b>PRESENCIAL</b>	
<b>PASO 1</b>	INGRESAR EN FORMATO ELECTRONICO, LOS REQUISITOS, DOCUMENTOS Y FORMATOS ADJUNTOS FIRMADOS.	X	X	
<b>PASO 2</b>	VALIDACION POR PARTE DEL FUNCIONARIO A CARGO DEL TRAMITE Y ASIGNACION DE NUMERO DE EXPEDIENTE.	X	X	
<b>PASO 3</b>	PAGO POR INGRESO DE TRAMITE.	X	X	
<b>PASO 4</b>	ESPERA EL TIEMPO ESTABLECIDO PARA GESTIÓN DE TRAMITE.	X	X	
<b>PASO 5</b>	AVISO DE RESOLUCION DE TRAMITE Y PAGO DE DERECHOS.	X	X	
<b>PASO 6</b>	ENTREGA DE PERMISO O LICENCIA CORRESPONDIENTE.	X	X	

**Lic. Carlos Fernando García Astorga**  
Secretario

**Arq. Ma de Lourdes Cruz Segura**  
Dirección de Desarrollo Urbano

NOTA: EN CASO DE NO RECIBIR RESPUESTA EN EL TIEMPO PACTADO FAVOR DE COMUNICARSE AL CIAC (81) 81 58-1290 / 00