



TRÁMITE

Dictamen de Segregación, Subdivisión o Fusión de Predios.

CÓDIGO:	T/SPCH/DDU/004/2023	
DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE		
Otorgar documento oficial a aquellas personas que acrediten propiedad sobre algún predio y que soliciten subdividir, segregar o fusionar algún predio siempre y cuando la Normativa lo permita.		
POBLACIÓN OBJETIVO		ASPECTOS A CONSIDERAR
Aquellas personas que demuestren propiedad sobre un predio		Se debe presentar toda la información y documentación requerida y descrita en el presente, a partir de entonces los términos indicados empiezan a correr para la entrega del trámite solicitado.
BENEFICIO DEL TRÁMITE		REQUIERE CITA
Obtener el dictamen que autorice subdividir, segregar o fusionar una propiedad.		No
MODALIDAD	TIPO DE TRÁMITE	TELÉFONO PARA AGENDAR CITA
Presencial	Directo	No aplica
PLAZO PARA PREVENIR AL SOLICITANTE		PLAZO PARA CUMPLIR LA PREVENCIÓN
5 días hábiles		5 días hábiles
REQUIERE INSPECCIÓN	ÁREA RESPONSABLE DE LA INSPECCIÓN	OBJETIVO DE LA INSPECCIÓN
No	No aplica	No aplica
FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA INSPECCIÓN		
No aplica		
DOCUMENTOS QUE DEBE CONSERVAR PARA ACREDITACIÓN, INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL TRÁMITE		
No aplica		
PLAZO PARA LA CONCLUSIÓN DEL TRÁMITE		APLICA AFIRMATIVA FICTA
10 días hábiles después de la visita (independientemente de los plazos anteriores establecidos)		No
REQUISITOS PARA OBTENER EL TRÁMITE		
1.- Los tramites podrá realizarlos el propietario y/o gestor, si asigna un gestor, deberá contar con carta poder simple y 2 testigos, anexando copia de identificación oficial vigente con fotografía de propietario, gestor y testigos en su caso. (pasaporte, cartilla, cédula profesional) con firmas en original.		
2.- Toda la información requerida deberá ser presentada en un folder color beige tamaño carta.		
DOCUMENTOS PARA OBTENER EL TRÁMITE		
REQUISITO	DESCRIPCIÓN	PRESENTACIÓN
1.- Formato de solicitud original y/o solicitud en formato libre	Solicitud firmada por el propietario y/o gestor, dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana.	Original y copia para el acuse
	Si es persona moral deberá anexar acta constitutiva ratificada ante notario público y poder notarial.	Original y copia para cotejo
2.- Identificación oficial con fotografía vigente (pasaporte, cartilla militar, cédula profesional)	La identificación debe ser del propietario y del gestor y/o a quien se le asigne en la carta poder simple con 2 testigos, con firmas en original y copia.	Original y copia
	Para personas morales presentar Acta constitutiva y poder notarial.	Original y copia para cotejo
3.- Escritura (Es importante entregar la documentación completa): Escrituras, Albacea Definitivo, Juicio de Herencia, (en caso de existir varios copropietarios indicar a nombre de quien saldrá el Dictamen)	La Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.	Original y copia para cotejo
4.- Fotografías a color del predio a segregar o fusionar	4 de interiores y 4 de exteriores. (a color)	Originales a color



5.- Boleta predial	Debe presentar la del año en curso.	Copia
6.-Plano impreso de la propuesta de la Segregación o de la Fusión o Subdivisión, con sus respectivos cuadros de construcción.	Realizado en Auto Cad (versión 2007), firmado por el Propietario y/o Ingeniero Topógrafo y/o Director Responsable de Obra. El D.R.O. deberá adjuntar Carnet actualizado con registro en el padrón del H. Ayuntamiento de San Pedro Cholula	Original y en Disco Compacto
7.- Plano impreso del predio general	Con cuadro de construcción de cada predio.	Original y en Disco Compacto
8.- Presentar libertad de gravamen	con historial de ventas vigente no mayor a 3 meses	Original y copia para cotejo
9.- Factibilidad de Agua Potable	Expedida por SOSAPACH o dependencia correspondiente.	Original y copia para cotejo
10.- En caso de que las escrituras no presenten medidas y colindancias, o exista una superficie mayor o menor físicamente en comparación a la declarada en la escritura	Deberá anexar Sentencia Ejecutoriada de Apeo y Deslinde	Original y copia para cotejo
11.- Dictamen de anuencia de CONAGUA	En caso de colindar con ríos, dictaminando la afectación correspondiente.	Original y copia para cotejo
12.- Dictamen de anuencia de CFE	En caso de colindar con líneas de alta tensión de acuerdo a la afectación correspondiente.	Original y copia para cotejo
13.- Para Alineamiento de Fusión y/o Segregación	Deberá presentar toda la documentación nuevamente ya que se abren nuevos expedientes con documentación actualizada	Original y copias correspondientes
	Anexar el proyecto en digital con propuesta de Nomenclatura, siempre y cuando sean predios mayores a 1,000.00 m ²	Versión Autocad 2007
	El plano deberá ser el que autorizó la Dirección a cargo	Impreso y firmado por el propietario y/o Ingeniero Topógrafo y/o D.R.O. (el D.R.O. debe estar inscrito en el padrón de registro de este H. Ayuntamiento)
14.- Aviso de Privacidad Integral en Original	Deberá descargarlo en la página del Gobierno Municipal San Pedro Cholula, en el rubro de Transparencia dar clic en "Información de Interés Público", posteriormente dar clic en Avisos de Privacidad eligiendo la Secretaría y la Dirección correspondiente.	Debidamente firmado por el propietario.
TIPO DE TRÁMITE	NOTA	PLAZO PARA LA CONCLUSIÓN DEL TRÁMITE
Directo	No se admite ningún tipo de constancia notarial para acreditar la propiedad	10 días hábiles después de la visita (independientemente de los plazos anteriores establecidos)
PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA OBTENER EL TRÁMITE		
1.- Se entrega documentación requerida en ventanilla para su registro, se turna al analista quien revisa la documentación y elabora dictamen requerido.		
2.- El analista lo remite al director de área para revisión, validación y aprobación, éste lo remite a la Secretaría para la autorización y firma correspondiente.		
3.- El expediente regresa a ventanilla para entregar orden de pago al titular y/o gestor.		
4.- El titular y/o gestor entrega el recibo de pago en ventanilla, entregando ésta el documento oficial debidamente firmado y sellado.		
CRITERIOS DE RESOLUCIÓN		
1.- Todo requisito antes mencionado, pasará por un proceso de evaluación, apegándose a la Normatividad Estatal o Federal, según sea el caso.		
2.- Toda la documentación debe ser clara, legible sin tachaduras o enmenduras.		
3.- El plazo establecido en cada caso empezará a correr a partir de la recepción de la documentación completa y con los criterios referidos en los puntos anteriores.		



FUNDAMENTO JURÍDICO PARA EL COBRO	
Artículos 27 fracciones I, incisos a), b), c), d), II, III, IV, V, 82 fracción III, de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Cholula para el Ejercicio Fiscal 2023.	
COSTO DEL TRÁMITE	
CONCEPTO	MONTO
Se especifica en la Orden de Pago correspondiente	Ver página 4
LUGAR DEL PAGO	FORMA DE PAGO
Caja de tesorería/transferencia bancaria	Efectivo /transferencia bancaria / tarjeta de crédito o débito
FUNDAMENTO JURÍDICO DEL TRÁMITE	
Artículo 16 fracción XVIII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla	
VIGENCIA DEL DOCUMENTO	
1 año	
HIPERVÍNCULO A LOS FORMATOS QUE APLICAN	
https://transparencia.cholula.gob.mx/transparencia_file/Administraci%C3%B3n%202018-2021/Secretar%C3%ADa%20de%20Desarrollo%20Urban%C3%ADstico,%20Ordenamiento%20Territorial%20e%20Imagen%20Urbana/FORMATO%20UNICO%20ABRIL%202022.pdf	
DATOS GENERALES DEL ÁREA RESPONSABLE DEL TRÁMITE Y DE LA INFORMACIÓN	
ÁREA RESPONSABLE	
Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana / Dirección de Desarrollo Urbano	
DIRECCIÓN	
Calle 2 Norte No. 403, Col. Centro, San Pedro Cholula	
CORREO ELECTRÓNICO:	
desarrollo.urbano@cholula.gob.mx	
NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE	
C. Margarita Angélica Luna Espinosa / C. Fernando Tlapaltotoli Domínguez	
HORARIO DE ATENCIÓN	TELÉFONO
Recepción, entrega de documentos y atención al público: Lunes a Viernes: 9:00 a 14:00 horas	222 777 29 23
QUEJAS Y DENUNCIAS	
Si el Servidor Público que atendió la solicitud del servicio niega la gestión sin causa justificada, altera o incumple con la información requerida en el registro de trámites y servicios, presenta tu protesta ciudadana en la Contraloría Municipal de San Pedro Cholula.	
DIRECCIÓN	
Portal Guerrero N° 3 planta alta, Colonia Centro, C.P. 72760, San Pedro Cholula	
CORREO ELECTRÓNICO	
contraloria@cholula.gob.mx	
TELÉFONO	
222 777 29 20 ext 2920	
NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE	
C. Isis Hernández Mancilla	

TÍTULO TERCERO DE LOS DERECHOS
CAPÍTULO PRIMERO
POR OBRAS MATERIALES

ARTÍCULO 27

Los derechos por división, subdivisión, lotificación, relotificación, segregación sobre la superficie segregada y fusión, se causarán y pagarán conforme a las siguientes cuotas:

I. Se pagará:

CONCEPTO	POR APROBACIÓN DE PROYECTO (HABITACIONAL, COMERCIAL O DE SERVICIOS) DE DIVISIÓN, LOTE O FRACCIÓN SUBDIVISIÓN, RESULTANTE POR SEGREGACIÓN Y FUSIÓN, M ² O FRACCIÓN POR M ² O FRACCIÓN SOBRE LA SUPERFICIE DEL TERRENO	
a) División, subdivisión, lotificación o relotificación del área total a dividir con uso habitacional:	\$11.00	\$9.00
b) Segregación sobre la superficie segregada:	\$11.00	\$7.00
c) Fusión de predios sobre el área total resultante:	\$15.00	\$15.00
d) División, subdivisión, lotificación, relotificación, segregación y fusión con uso distinto al habitacional:	\$12.00	\$13.00

II. Sobre cada lote que resulte de la relotificación en fraccionamientos, que no se encuentren en colonias o zonas populares (previo dictamen de uso de suelo): \$180.00

III. Sobre cada lote que resulte de la relotificación en fraccionamientos, que se encuentren en colonias o zonas populares (previo dictamen de uso de suelo) \$76.00

IV. Estudio y aprobación de planos y proyectos de urbanización, por m²: \$12.00

. Pasillos, andadores, vialidades, estacionamientos, banquetas, guarniciones o servidumbres de paso, sobre el importe total de obras de urbanización presupuestado a costo de mercado y aprobado por el Municipio, se cobrará por m²: \$165.00

TÍTULO CUARTO
DE LOS PRODUCTOS
CAPÍTULO ÚNICO
ARTÍCULO 82

Por venta o expedición de formas oficiales, engomados, cédulas, placas de número oficial u otros que se requieran para diversos trámites administrativos, por cada una se causarán y pagarán de conformidad con las cuotas siguientes:

III. Venta de formatos de uso múltiple: \$34.00