



TRÁMITE

PROYECTO PARA TORRES DE DEPARTAMENTOS PARA 11 UNIDADES O MÁS.

CÓDIGO:	T/SPCH/DAUS/006/2023	
DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE		
Otorgar documento oficial para proyectos para lotificaciones de 11 unidades de vivienda y/o más lotes, de acuerdo al uso de suelo de la Carta Urbana del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Pedro Cholula.		
POBLACIÓN OBJETIVO	ASPECTOS A CONSIDERAR	
Aquellas personas que demuestren propiedad sobre algún 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 aprobación de proyecto para torres de departamentos para 11 unidades o más.	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 DE PRESENTAR PARA EL TRÁMITE		
Escritura o boleta de inscripción y/o Constancia Notarial o Contrato de Compraventa.		
Proyecto arquitectónico con cuadro de áreas y especificando el uso que le dará al mismo.		
PLAZO PARA LA CONCLUSIÓN DEL TRÁMITE	APLICA AFIRMATIVA FICTA	
10 días hábiles	No	
REQUISITOS PARA OBTENER EL TRÁMITE		
1.- Los tramites podra realizarlos el propietario y/o gestor, si asigna un gestor, debera 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 verde, 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)	a 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.-Boleta predial	Debe presentar la del año en curso.	Copia.
4.- Alineamiento y Número Oficial vigente con boleta de pago.	Expedido por esta Secretaría y cumplir con sus condicionantes en su caso.	Copia.
5.- Dictamen del Uso de Suelo vigente con boleta de pago .	Expedido por esta Secretaría y cumplir con sus condicionantes en su caso	Copia.



6. Factibilidad de Agua Potable y Drenaje expedida por SOSAPACH o el sistema operador correspondiente.	Por el número de viviendas autorizadas.	Original
7.- Factibilidad de la dotación de los servicios de energía eléctrica.	Por el número de unidades.	Original
8.- Escritura	Con inscripción en el registro publico de la propiedad.	Original y copia para cotejo
9.- Estudio de Impacto Urbano.	En caso de que el predio se ubique en zonas No Urbanizadas, que se requiera cambio de densidad o que el área de donación sea mayor a 10,000 m2	
10.- En caso de tener una restricción federal, estatal	Deberá estar señalado en el proyecto y presentar oficio de la dependencia correspondiente.	Original.
11.- Resolutivo favorable de Impacto Ambiental	Emitido por el Estado o instancia correspondiente.	Original.
12.- Memoria descriptiva que contenga la clasificación del Fraccionamiento.		2 Juegos
13.- Planos con cuadros de áreas detallado	Firmados por D.R.O. y propietario, inscrito en este Ayuntamiento con derechos vigentes presentando carnet de registro, lotificación indicando en su caso el área Urbana más cercana	2 Juegos impresos y en digital, versión autocad 2007
14.- Distribución de secciones, manzanas y lotificación con cuadro de áreas detallado ☒		Impreso y digital versión autocad 2007.
15.- Áreas destinadas a vialidades, vehiculares, peatonales	Con especificaciones, secciones y cortes.	
16.- Áreas propuestas para donación	Cumpliendo lo señalado en la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.	
17.- Propuestas de Nomenclatura.		
18.- Planos de redes hidráulica, drenaje, pluvial, gas, electricas y alumbrado	Todos con isométrico y especificaciones	Impreso y digital versión Autocad 2007.
19.- Tabla de indivisos del proyecto	Firmado por propietario y DRO.	
20.- Programa de Obras de Urbanización	Firmado por propietario y DRO.	
21.- Cuantificación o número de generadores con presupuesto final de las obras de urbanización. ☒		
22.- Bitácora de obra	debidamente llenada y firmada	
23.- Carta compromiso	Para el pago de la publicación en diario oficial y su difusión	En dos periódicos Estatales.
24.- 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 21 fracciones I, VIII, IX, 27 fracciones II, III, IV, V, VI incisos a), b), VII, VIII, IX incisos a), b), c), d) puntos 1 y 2, IX incisos a), b), c), d) puntos 1 y 2, 30 fracción VIII, 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 y 5
LUGAR DEL PAGO	FORMA DE PAGO
Caja de tesorería/transferencia bancaria	Efectivo /transferencia bancaria / tarjeta de crédito o débito
FUNDAMENTO JURÍDICO DEL TRÁMITE	
Artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículo 37 y 78 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Puebla. Artículo 16, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla. Programa Municipal Desarrollo Urbano Sustentable de San Pedro Cholula. Artículo 2, 3, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 65, 66, 67, 68, 69, 70, de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla.	
VIGENCIA DEL DOCUMENTO	
6 Meses	
HIPERVÍNCULO A LOS FORMATOS QUE APLICAN	
https://transparencia.cholula.gob.mx/transparencia_file/Administraci%C3%B3n%202018-2021/Secretar%C3%ADa%20de%20Desarrollo%20Urbano%20C3%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 Administración Urbanística Sustentable.	
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. Magdalena Mayola Ocaña Martínez	
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 21

Por la expedición de licencias de uso de suelo, licencia de construcción de obras materiales, aprobación de proyecto y terminación de obra, se causarán y pagarán, de conformidad con las cuotas siguientes:

I.-

CONCEPTO	LICENCIA DE USO DE SUELO POR M ² , M ³ O FRACCIÓN SOBRE LA SUPERFICIE DE TERRENO A UTILIZAR POR EL PROYECTO	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS MATERIALES NUEVAS, DE RECONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN Y CUALQUIER OBRA QUE MODIFIQUE LA ESTRUCTURA ORIGINAL DE LAS MISMAS, POR M ² , M ³ O FRACCIÓN DE	APROBACION DE PROYECTO PARA CONSTRUCCIÓN NUEVA O FRACCIÓN DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO MÁS M ² , M ³ O FRACCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN NIVELES SUPERIORES	TERMINACION DE OBRA POR M ² O FRACCIÓN DE CONSTRUCCIÓN
Fraccionamientos o condominios de 11 a 20 viviendas:	\$17.00	\$32.00	\$11.00	\$9.00
Fraccionamientos o condominios de 21 a 30 viviendas:	\$19.00	\$35.00	\$11.00	\$9.00
Fraccionamientos o condominios de 31 a 50 viviendas:	\$19.00	\$39.00	\$11.00	\$9.00
Fraccionamientos o condominios de 50 a más viviendas:	\$20.00	\$41.00	\$11.00	\$9.00

VIII. Por inspección de construcciones terminadas se deberá cubrir junto con el cobro de la licencia de construcción, por nivel: \$163.00

IX. Por ocupación del inmueble, antes de solicitar la visita de terminación de obra, se pagará el 25% de los derechos actualizados por concepto de licencia de construcción de ésta.

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:

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

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

V. Pasillos, andadores, vialidades, estacionamientos, banquetas, guarniciones y/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

VI. Por modificación y/o cambio de proyecto autorizado (respecto del costo total de los derechos vigentes por concepto de autorización de acciones urbanísticas previstas en este artículo y respetando la vigencia original), se pagará:

a) Modificación de proyecto (cuando el proyecto no aumente metros de construcción, no cambie estructuras ni instalaciones): \$10%

b) Cambio de proyecto (cuando disminuyan, incrementen metros construidos o exista cambio de uso de suelo), además de pagar el incremento en metros: 15%

VII. Por cotejo y resellado de plano de lotificación de un proyecto autorizado previamente, siempre y cuando no implique una modificación al mismo, así como los anexos al dictamen técnico de distribución de áreas de fraccionamientos o al permiso de desarrollos en condominio, se pagará por plano autorizado: \$543.00

VIII. Por resello de memorias descriptivas, reglamento de condóminos o tabla de indivisos, cuando no implique una modificación al proyecto, se pagará: \$543.00

IX. Por demoliciones o liberación de elementos constructivos se causarán y pagarán

conforme a las siguientes cuotas:

- a) En caso de que los trabajos no excedan de 60 días naturales, se pagará por m2: \$5.00
 - b) En caso de que los trabajos excedan de 60 días naturales, se pagará por m2 pendiente de demoler: \$10.00
 - c) Si la estructura que se pretende demoler tiene una altura superior a los 2.5 metros, se pagará por cada metro o fracción que exceda los 2.5 metros de altura: \$3.00
Lo anterior, con independencia de los cobros que se deban hacer conforme a los incisos a) y b) de esta fracción.
 - d) Tratándose de construcciones ruinosas que afecten a la higiene, seguridad o estética de una vía pública, sin contravención a lo indicado en el Reglamento de Imagen Urbana o Pueblo Mágico, se deberá pagar:
 - 1. En el primer cuadro de la ciudad, por metro lineal al frente de la calle: \$38.00
 - 2. Fuera del primer cuadro de la ciudad, por metro lineal al frente de la calle: \$32.00
- IX. Por demoliciones o liberación de elementos constructivos se causarán y pagarán conforme a las siguientes cuotas:
- a) En caso de que los trabajos no excedan de 60 días naturales, se pagará por m2: \$5.00
 - b) En caso de que los trabajos excedan de 60 días naturales, se pagará por m2 pendiente de demoler: \$10.00
 - c) Si la estructura que se pretende demoler tiene una altura superior a los 2.5 metros, se pagará por cada metro o fracción que exceda los 2.5 metros de altura: \$3.00
Lo anterior, con independencia de los cobros que se deban hacer conforme a los incisos a) y b) de esta fracción.
 - d) Tratándose de construcciones ruinosas que afecten a la higiene, seguridad o estética de una vía pública, sin contravención a lo indicado en el Reglamento de Imagen Urbana o Pueblo Mágico, se deberá pagar:
 - 1. En el primer cuadro de la ciudad, por metro lineal al frente de la calle: \$38.00
 - 2. Fuera del primer cuadro de la ciudad, por metro lineal al frente de la calle: \$32.00

ARTÍCULO 30

Los derechos por regularización de obras se causarán y pagarán de conformidad con las cuotas siguientes:

- VIII. Inspección de construcciones en proceso, por nivel: \$163.00

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