



TRÁMITE

Dictamen de Uso de Suelo para Régimen de Propiedad Privada en Condominio Horizontal y Vertical

CÓDIGO: T/SPCH/DDU/008/2023

DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE

Determinar el Uso específico de suelo de acuerdo con el programa Municipal de Desarrollo Urbano, Sustentable del Municipio vigente en los proyectos en Régimen de Propiedad en Condominio.

POBLACIÓN OBJETIVO		ASPECTOS A CONSIDERAR
Aquellas personas que demuestren propiedad sobre algún predio y que requieran instrumentar notarialmente su voluntad bajo el regimen de propiedad en condominio para su mejor aprovechamiento.		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
Los condominos obtienen el Dictamen de conformidad al uso del inmueble, sin demerito de su unidad de 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 JURÍCIO 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 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)	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.- Alineamiento y Número oficial vigente	Expedido por esta Secretaría y boleta de pago, además deberá cumplir con sus condicionantes en su caso.	Copia
4.- Boleta predial	Debe presentar la del año en curso.	Copia
5.- Factibilidad de agua potable y drenaje o boleta	Expedida por SOSAPACH o el sistema operador correspondiente.	Original y copia para cotejo
6.- Proyecto ejecutivo impreso	Plano arquitectónico detallando áreas y especificando superficie por unidad.	Original



7.- Presentar proyecto arquitectónico impreso	Plantas, cortes, fachadas, tabla de indivisos firmada por el propietario y DRO inscrito en este Ayuntamiento con derechos vigentes presentando Carnet de registro, para departamentos, fraccionamientos y para cambio de densidad.	Impreso y digital
8.-Es importante entregar documentación completa:	Escritura inscrita en el registro público de la propiedad, albacea definitivo (si aplica), juicio de herencia (si aplica), en caso de existir varios copropietarios indicar a nombre de quien representa la sociedad.	Original y copia para cotejo
9.- Alineamiento y Número Oficial vigente	Expedido por esta Secretaría y boleta de pago, asimismo deberá cumplir con sus condicionantes en su caso.	Copia
11.- Aviso de Privacidad Integral en Original	Debera descargarlo en la pagina 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 fracción I, 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 3, 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 16 fracción XVIII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; 1, 3, 4, 5, 14, 17, 33, 38, 40, 45, 48 de la Ley que regula el Régimen de propiedad en Condominio para el 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%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	TERMINACIÓN DE OBRA POR M ² O FRACCIÓN DE CONSTRUCCIÓN
Equipamiento en bienes de dominio público:	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Autoconstrucción; habitacional rural, campestre y habitacional popular, interés social y medio (en construcciones nuevas que no excedan 50 m ²):	\$15.00	\$10.00	\$11.00	\$9.00
Vivienda con superficie de construcción de 50.01 m ² a 200 m ² :	\$15.00	\$19.00	\$11.00	\$9.00
Vivienda con superficie de construcción de 200.01 m ² a 250 m ² :	\$16.00	\$22.00	\$11.00	\$9.00
Vivienda con superficie de construcción de 250.01 m ² a 500 m ² :	\$17.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Vivienda con superficie de construcción de más de 500.01 m ² :	\$18.00	\$29.00	\$11.00	\$9.00
Fraccionamientos o condominios de hasta 10 viviendas	\$17.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00

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	TERMINACIÓN DE OBRA POR M ² O FRACCIÓN DE CONSTRUCCIÓN
----------	---	---	--	---



CONCEPTO	LICENCIA DE USO DE SUELO POR M ² , M ³ O FRACCIÓN SOBRE LA SUPERFICIE DEL TERRENO A UTILIZAR POR EL PROYECTO	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS MATERIALES NUEVAS, RECONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN Y CUALQUIER OBRA QUE MODIFIQUE LA ESTRUCTURA ORIGINAL DE LAS MISMAS, POR M ² , M ³ O FRACCIÓN	APROBACION PARA CONSTRUCCIÓN NUEVA O FRACCIÓN DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO MÁS M ² , M ³ O FRACCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN NIVELES SUPERIORES	TERMINACIÓN DE OBRA POR M ² O FRACCIÓN DE CONSTRUCCIÓN
Habitacional comercial:	\$38.00	\$43.00	\$11.00	\$9.00
Discoteca y salas de baile:	\$58.00	\$47.00	\$11.00	\$9.00
Heladerías, cafeterías y/o fondas o cocinas económicas:	\$34.00	\$39.00	\$11.00	\$9.00
Áreas de recreación:	\$14.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Instituciones financieras y bancos:	\$114.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Casas de cambio y casas de empeño:	\$80.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Servicios educativos:	\$40.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Universidades, posgrados, centros de especialización o regulación académica:	\$51.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Servicios de salud y/o veterinarias, no mayores a 50m ²	\$45.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Servicios de culto:	\$29.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Spa:	\$58.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Conjuntos comerciales o de servicios construidos en forma vertical, horizontal, o mixta mayor a 50 m ² y no mayor a 10 unidades susceptibles de aprovechamiento independientemente del régimen de propiedad:	\$89.00	\$42.00	\$11.00	\$9.00
Servicios de comunicación y/o centros de atención a clientes:	\$69.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Servicios de transporte urbano y suburbano de pasajeros:	\$51.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Construcciones mixtas:	\$97.00	\$43.00	\$11.00	\$9.00



Desarrollos mixtos (habitacional y comercial o de servicios) mayor a 50 m ² y no mayor a 10 unidades susceptibles de aprovechamiento independiente del régimen de propiedad:	\$99.00	\$44.00	\$11.00	\$9.00
Desarrollos mixtos habitacional y comercial o de servicios mayor a 1,000 m ² o mayor a 10 unidades susceptibles de aprovechamiento independiente del régimen de propiedad:	\$102.00	\$42.00	\$11.00	\$9.00
Todo establecimiento que almacene y/o distribuya gas L.P. o natural en cualquiera de sus modalidades, superficie construida m ² y en el caso de los tanques de almacenamiento m ³ :	\$80.00	\$47.00	\$11.00	\$9.00
Todo establecimiento que almacene y/o distribuya gasolina, diesel y/o petróleo superficie construida por m ² y en caso de los tanques de almacenamiento por m ³ :	\$80.00	\$47.00	\$11.00	\$9.00
Almacenamiento y/o comercio al por mayor de productos derivados del petróleo (exceptuando combustibles):	\$45.00	\$41.00	\$11.00	\$9.00
Hotel:	\$45.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Salón social, cinemas, balnearios, baños públicos, bibliotecas privadas, museos privados, centros deportivos privados, gimnasios privados, teatros privados, deportes extremos, boliche, billares y acuario:	\$24.00	\$28.00	\$11.00	\$9.00
Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas:	\$40.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Motel, autohotel y hostal:	\$45.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
Pensión, casa de huéspedes y/o zonas de acampar:	\$40.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00

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