



## TRÁMITE

### Dictamen de Uso de Suelo Habitacional

<b>CÓDIGO:</b>	T/SPCH/DDU/005/2023	
<b>DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE</b>		
<b>Acto jurídico administrativo mediante el cual el Ayuntamiento ratifica el contenido de un Programa de Desarrollo Urbano Sustentable. Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y su área de expansión.</b>		
<b>POBLACIÓN OBJETIVO</b>		<b>ASPECTOS A CONSIDERAR</b>
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.
<b>BENEFICIO DEL TRÁMITE</b>		<b>REQUIERE CITA</b>
Obtener el dictamen que acredite y especifique el destino a utilizar sobre bienes inmuebles u ocupación del suelo.		No
<b>MODALIDAD</b>	<b>TIPO DE TRÁMITE</b>	<b>TELÉFONO PARA AGENDAR CITA</b>
Presencial	Directo	No aplica
<b>PLAZO PARA PREVENIR AL SOLICITANTE</b>		<b>PLAZO PARA CUMPLIR LA PREVENCIÓN</b>
5 días hábiles		5 días hábiles
<b>REQUIERE INSPECCIÓN</b>	<b>ÁREA RESPONSABLE DE LA INSPECCIÓN</b>	<b>OBJETIVO DE LA INSPECCIÓN</b>
No	No aplica	No aplica
<b>FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA INSPECCIÓN</b>		
No aplica		
<b>DOCUMENTOS QUE DEBE CONSERVAR PARA ACREDITACIÓN, INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL TRÁMITE</b>		
No aplica		
<b>PLAZO PARA LA CONCLUSIÓN DEL TRÁMITE</b>		<b>APLICA AFIRMATIVA FICTA</b>
10 días hábiles después de la visita (independientemente de los plazos anteriores establecidos)		No
<b>REQUISITOS PARA OBTENER EL TRÁMITE</b>		
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.		
<b>DOCUMENTOS PARA OBTENER EL TRÁMITE</b>		
<b>REQUISITO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>PRESENTACIÓN</b>
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.	Expedido por esta Secretaría y boleta de pago.	Copia
4.- Boleta predial	Debe presentar la del año en curso.	Copia
5.- Para proyectos nuevos presentar plano arquitectónico del proyecto.	Presentar plano arquitectónico del proyecto.	Impreso y digital

6.- Factibilidad de Agua Potable y drenaje	Expedida por SOSAPACH o dependencia correspondiente.	Original y copia para cotejo
7.-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.	Original y copia para cotejo
8.- Para Usos de Suelo en Regimen de Propiedad en Condominio	Presentar Proyecto Arquitectónico. (plantas, cortes, fachadas, Tabla de Indivisos). Esto solo para Departamentos, Fraccionamientos y para Cambio de Densidad).	Impreso y digital
9.- Para construcciones nuevas	Presentar Plano Arquitectónico	Impreso (90x60) y en digital.
10.- 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.
<b>TIPO DE TRÁMITE</b>	<b>NOTA</b>	<b>PLAZO PARA LA CONCLUSIÓN DEL TRÁMITE</b>
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)
<b>PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA OBTENER EL TRÁMITE</b>		
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.		
<b>CRITERIOS DE RESOLUCIÓN</b>		
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 enmendaduras.		
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.		
<b>FUNDAMENTO JURÍDICO PARA EL COBRO</b>		
Artículos 20 fracción IV, 21 fracción I; 82 fracción III de la Ley de Ingresos del Municipio de San Pedro Cholula para el Ejercicio Fiscal 2023.		
<b>COSTO DEL TRÁMITE</b>		
<b>CONCEPTO</b>		<b>MONTO</b>
Se especifica en la Orden de Pago correspondiente		Ver páginas 3 y 4
<b>LUGAR DEL PAGO</b>	<b>FORMA DE PAGO</b>	
Caja de tesorería/transferencia bancaria	Efectivo /transferencia bancaria / tarjeta de crédito o débito	
<b>FUNDAMENTO JURÍDICO DEL TRÁMITE</b>		
Artículo 16 fracción XVIII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla		
<b>VIGENCIA DEL DOCUMENTO</b>		
1 año		
<b>HIPERVÍNCULO A LOS FORMATOS QUE APLICAN</b>		
<a href="https://transparencia.cholula.gob.mx/transparencia_file/Administraci%C3%B3n%202018-2021/Secretar%C3%ADa%20de%20Desarrollo%20Urbano%20C3%ADsticio,%20Ordenamiento%20Territorial%20e%20Imagen%20Urbana/FORMATO%20UNICO%20ABRIL%202022.pdf">https://transparencia.cholula.gob.mx/transparencia_file/Administraci%C3%B3n%202018-2021/Secretar%C3%ADa%20de%20Desarrollo%20Urbano%20C3%ADsticio,%20Ordenamiento%20Territorial%20e%20Imagen%20Urbana/FORMATO%20UNICO%20ABRIL%202022.pdf</a>		
<b>DATOS GENERALES DEL ÁREA RESPONSABLE DEL TRÁMITE Y DE LA INFORMACIÓN</b>		
<b>ÁREA RESPONSABLE</b>		
Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana / Dirección de Desarrollo Urbano		
<b>DIRECCIÓN</b>		
Calle 2 Norte No. 403, Col. Centro, San Pedro Cholula		
<b>CORREO ELECTRÓNICO:</b>		
<a href="mailto:desarrollo.urbano@cholula.gob.mx">desarrollo.urbano@cholula.gob.mx</a>		
<b>NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE</b>		
<b>C. Margarita Angélica Luna Espinosa /C. Fernando Tlapaltotoli Domínguez</b>		
<b>HORARIO DE ATENCIÓN</b>	<b>TELÉFONO</b>	

Recepción, entrega de documentos y atención al público: Lunes a Viernes: 9:00 a 14:00 horas	222 777 29 23
<b>QUEJAS Y DENUNCIAS</b>	
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.	
<b>DIRECCIÓN</b>	
Portal Guerrero N° 3 planta alta, Colonia Centro, C.P. 72760, San Pedro Cholula	
<b>CORREO ELECTRÓNICO</b>	
<a href="mailto:contraloria@cholula.gob.mx">contraloria@cholula.gob.mx</a>	
<b>TELÉFONO</b>	
222 777 29 20 ext 2920	
<b>NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE</b>	
C. Isis Hernández Mancilla	

TÍTULO TERCERO DE LOS DERECHOS  
CAPÍTULO PRIMERO  
POR OBRAS MATERIALES

ARTÍCULO 20

Por la expedición de licencias de uso de suelo, se causarán y pagarán, de conformidad con las cuotas siguientes:

IV. Los usos de suelo por m<sup>2</sup> o fracción, sobre la superficie de terreno a utilizar por el proyecto, se pagarán de acuerdo con la clasificación de tarifas que se establecen en el artículo 21 de la presente Ley.

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 <sup>2</sup> , M <sup>3</sup> O FRACCIÓN SOBRE LA SUPERFICIE DE TERRENO A UTILIZAR POR EL PROYECTO	LICENCIA DE CONSTRUCCION DE OBRAS MATERIALES NUEVAS, DE RECONSTRUCCION, AMPLIACION Y CUALQUIER OBRA QUE MODIFIQUE LA ESTRUCTURA ORIGINAL DE LAS MISMAS, POR M <sup>2</sup> , M <sup>3</sup> O FRACCIÓN DE	APROBACION DE PROYECTO PARA CONSTRUCCION NUEVA O FRACCIÓN DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO MÁS M <sup>2</sup> , M <sup>3</sup> O FRACCIÓN DE LA CONSTRUCCION EN NIVELES SUPERIORES	TERMINACION DE OBRA POR M <sup>2</sup> O FRACCIÓN DE CONSTRUCCION
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 <sup>2</sup> ):	\$15.00	\$10.00	\$11.00	\$9.00
Vivienda con superficie de construcción de 50.01 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup> :	\$15.00	\$19.00	\$11.00	\$9.00
Vivienda con superficie de construcción de 200.01 m <sup>2</sup> a 250 m <sup>2</sup> :	\$16.00	\$22.00	\$11.00	\$9.00
Vivienda con superficie de construcción de 250.01 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup> :	\$17.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00



Vivienda con superficie de construcción de más de 500.01 m <sup>2</sup> :	\$18.00	\$29.00	\$11.00	\$9.00
Fraccionamientos o condominios de hasta 10 viviendas:	\$17.00	\$27.00	\$11.00	\$9.00
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

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				