DICTAMEN TÉCNICO POR VERIFICADOR RESPONSABLE DE TRÁMITE

|  |  |
| --- | --- |
| * Información correspondiente a la Secretaría. * Pre redacción correspondiente al verificador responsable del trámite. * Texto no editable.   \*\*anotaciones a considerar, se borran anotaciones al terminar\*\* | \*\*Eliminar esta tabla al terminar\*\* |

# I. DATOS GENERALES

|  |  |
| --- | --- |
| Fecha de ingreso: | 00 de enero del año 2023 –dos mil veintitrés. |
|  |  |
| No. de expediente administrativo: | CLAVE-12345-2023 |
|  |  |
| No. de expediente catastral: | 00-000-000 |
|  |  |
| Asunto: | **Licencia de construcción para obra nueva de casa habitación unifamiliar, construcción de barda, muro de contención de alberca, asignación de número oficial; demolición de barda, y regularización de muro de contención.** |
|  |  |
| Domicilio de ubicación del predio: | Calle ---------, número 000, entre las calles ------------ y ------------, en fraccionamiento “-----------” del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. |
|  |  |
| Superficie del predio: | 0.00 metros cuadrados. |
|  |  |
| Propietario/Copropietario: | Nombre completo en correspondencia al documento oficial con el que se identifica. //(cualquiera que sea el caso)//RAZON SOCIAL S.A. DE C.V. |
|  |  |
| Titular de la licencia: | Nombre completo en correspondencia al documento oficial con el que se identifica. |
|  |  |
| Represente legal: | Nombre completo en correspondencia al documento oficial con el que se identifica. |
|  |  |
| Domicilio para oír y recibir notificaciones: | Calle ---------, número 000, entre las calles ------------ y ------------, en fraccionamiento “-----------” del municipio de ------------, Nuevo León. |

# II. NORMATIVIDAD APLICABLE

## A. Ley, Reglamento, y Plan de Desarrollo Urbano Vigentes

* Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
* Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, Última reforma publicada en el POE (Periódico Oficial del Estado) el 27 de diciembre de 2021.
* Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030 y Atlas de Peligros y Riesgos del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León Publicado en el POE (Periódico Oficial del Estado) el 5 de enero de 2022.

## B. Competencia

La Secretaría de Desarrollo Urbano es competente para autorizar o negar las solicitudes de licencias, autorizaciones, y otras acciones urbanísticas conforme a lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación municipal.

## C. Plan de desarrollo municipal

A continuación, se presentan las características del predio acorde al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Ubicación de predio en plano E1: zonificación primaria  (Imagen en 5 cm de alto 7 cm de ancho) | Plano **E1** de Zonificación Primaria.  El predio o lote se sitúa por ubicación en **"Área Urbana".** |
|  |  |
| Ubicación de predio en plano E2: zonificación secundaria, usos y destinos de suelo  (Imagen en 5 cm de alto 7 cm de ancho) | Plano **E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo.**  Se sitúa por ubicación en una zona con uso del suelo Habitacional, clasificada como **"Habitacional Unifamiliar I"** |
|  |  |
| Ubicación de predio en plano E3: Densidades Habitacionales y CUS Máximo  (Imagen en 5 cm de alto 7 cm de ancho) | Plano **E3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo.**  Densidad tipo **"H12",** que permite una **superficie mínima de 600.00 metros cuadrados por lote.** |

## D. Alineamiento vial

|  |  |
| --- | --- |
| Alineamiento vial  Escaneo del documento (imagen) que se le expidió.  (Imagen en 5 cm de alto 7 cm de ancho) | La Coordinación de Vialidad señala lo siguiente:  El alineamiento vial para la calle Roma 60 es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados, y 17.00 metros de ancho para el retorno de la misma calle Roma 60. no tiene afectación. |

## E. Zona de Peligros y Riesgo Alto y Muy Alto

|  |  |
| --- | --- |
| Ubicación de predio en atlas de riesgos municipal.  (Imagen en 5 cm de alto 7 cm de ancho) | Se sitúa por ubicación al inmueble en una zona con reporte de RIESGO HIDROMETEOROLOGICO – ALTO y MUY ALTO de INUNDACIÓN para un período de retorno Tr=500 años, así como RIESGO GEOLÓGICO – MUY ALTO por estar en zona de Inestabilidad de Ladera. |

## F. Zona de Montaña

|  |  |
| --- | --- |
| Ubicación de predio en plano E2: zonificación secundaria, usos y destinos de suelo, en el que también se delimita la zona de montaña. Se deberá apreciar el predio y la delimitación de la montaña al punto más próximo.  (Imagen en 5 cm de alto 7 cm de ancho) | Se sitúa por ubicación dentro de la zona habitacional de montaña, en la colonia denominada “Nombre de colonia”. //(cualquiera que sea el caso)// El predio o lote en mención **NO** se encuentra en la Zona Habitacional de Montaña. \*\*sí este último fuera el caso, no es necesario insertar imagen\*\* |
|  |  |

# III. RESUMEN DE LO SOLICITADO

## A. Acciones urbanísticas solicitadas

Lo solicitado actualmente consiste en la **Licencia de construcción para obra nueva de casa habitación unifamiliar, construcción de barda, muro de contención de alberca, asignación de número oficial; demolición de barda, y regularización de muro de contención \*\*debe ser tal cual se describe en I.DATOS GENERALES, Asunto:\*\***, todo en el predio identificado con el expediente catastral 00-000-000.

## B. Descripción de proyecto

El proyecto se conforma de las siguientes áreas o espacios:

|  |  |
| --- | --- |
| **Planta 1er. Nivel** | Cochera cubierta para 6- seis autos, cuartos de triques, acceso secundario a vestíbulo, cuarto de servicio con baño completo, área de escaleras, cocina, alacena y vajilla, pasillo, estancia, comedor, salón de juegos, terraza cubierta, asador, desayunador, alberca, baños de alberca y jardín. |
| **Planta 2do. Nivel** | Escaleras, lavandería, patio de servicio. |
| **Planta 3er. Nivel** | Escaleras, estancia, sala de t.v., recamara principal, con baño completo y vestidor, recamara niñas, con baño completo y vestidor; y recamara niños con baño completo y vestidor. |

# IV. DOCUMENTACIÓN

## A. Documentos presentados

\*\*Ejemplo de redacción, hay que editar según el documento presentado. \*\*

**1.- Solicitud formal y escrito libre** con fecha de ingreso o recibido el 00 -cero de enero de 2023 –dos mil veintitrés.

**2.- (En su caso) Descripción de la Carta de vecino colindante e identificación:**

* Escrito de fecha 0xxx -xxx de xxx del año 2023- dos mil veintitrés, suscrito por la C. xxx, en su calidad de propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral 00-000-000, ubicado frente a la calle xxx xxx número xxx de la colonia xxx, y colindante al inmueble propiedad de la C. XXX XXX XXX, en lo que expresa lo siguiente: “… hago constatar que estoy de acuerdo con la regularización de la edificación ubicada en el predio en la calle XXX XXX XXX 232…”; acompañando el escrito con copia de la credencial para votar, con clave de elector: XXX, expedida por el Instituto Nacional Electoral, a su nombre.

**3.- Plano de localización** del lote identificado con el expediente catastral **00-000-000.**

**4.- (En su caso) Se presentan los siguientes antecedentes:**

* Copia fotostática de licencia de construcción para demolición, expedida por la Secretaria de Desarrollo Urbano, en fecha XX- XXX de XXX de XXX- XXX (letra), en la que se autoriza la demolición total de XXX.00 metros cuadrados y XXX.00 ml de barda, para el lote con expediente catastral XXX.

**5.-** Presentan **0X -XXX juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, en el formato oficial, suscritos por el C. Ingeniero/Arquitecto (Nombre completo en correspondencia al documento con el que se identifica), con cédula profesional número 000000, en su carácter de perito responsable del Proyecto y perito responsable de la Construcción (Obra), así como, por los C.C. (Nombre completo en correspondencia al documento oficial con el que se identifica) y (Nombre completo en correspondencia al documento oficial con el que se identifica), en su calidad de copropietarios del inmueble. De igual forma, presentan los planos editables en **USB**, el formato de DWG, en AUTOCAD editable.

**6.-** Escrito de fecha 17-diecisiete de diciembre de 2023-dos mil veintitrés, suscrito por el C. Ingeniero/Arquitecto (Nombre completo en correspondencia al documento con el que se identifica), con cédula profesional número 000000, mediante el cual informa ser el //(cualquiera que sea el caso)// **perito responsable del Proyecto** ,/y **perito responsable de la Construcción (Obra)** de la edificación a realizarse **y/o perito responsable de la demolición**.

\*\*Si se presenta la responsiva en escritos separados, se describe cada uno de los escritos\*\*

**7.-Levantamiento de banqueta pública perimetral,** la cual dicha información se integra dentro del plano arquitectónico y constructivo en el formato oficial. //(cualquiera que sea el caso)// **6.-** Plano donde se identificael **levantamiento de banqueta pública perimetral,** en el formato doble carta.

**8.**- Plano donde se identifica el **levantamiento de arbolado dentro del lote**, en el formato tamaño doble carta.

**9.-** Plano donde se localizan las instalaciones Eléctricas, Hidrosanitarias y de Gas.

**10.-** Copia de la representación impresa de un CFDI VX.X, folio: 0200000XXXXX, tipo de comprobante: I Ingreso, expedida por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 0X -XX de XX de 2023- dos mil veintitrés, relativo al **pago del Impuesto Predial** por el periodo de tiempo comprendido del primer bimestre al sexto bimestre del año 2023- dos mil veintitrés.//(cualquiera que sea el caso)// **8.-** Estado de Cuenta de fecha de consulta el 05 –cinco de enero de 2023- dos mil veintitrés, extraído del portal oficial de internet del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relacionado a la Consulta de Impuesto Predial con información de la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativo al pago del **Impuesto Predial**, por el periodo de tiempo comprendido del primer bimestre al sexto bimestre del año 2023- dos mil veintitrés.

**11.-** Copia de la/las siguiente/s **identificación/es** oficial/es:

• Del C. XXX XXX XXX consistiendo en la Credencial para Votar, con número de clave de elector: XXX, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

**12.-** Documento/s mediante el cual el/la(s) solicitante(s) **acredita la propiedad**:

• Escritura pública número XX,XXX –(letra), de fecha xx –veinticuatro de (mes) de 2021 –dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número xxx –( letra), con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el //(cualquiera que sea el caso)// Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León/ Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: XXXX, volumen: XX, libro: XX, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: XX –veintinueve de (mes) del año 2021 –dos mil veintiuno.

**13.-** .//(cualquiera que sea el caso)// Copia del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago oficial por el suministro de energía eléctrica expedido por “Comisión Federal de Electricidad”, mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

**o** Copia del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago oficial por el suministro de agua potable expedido por “Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.”, mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

o Copia del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago oficial por el suministro de servicios de telecomunicaciones expedido por “Teléfonos de México S. A. B de C. V.”, mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

oCopia del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago oficial por el suministro de servicio de gas expedido por “NATURGY MEXICO, S.A DE C.V”, mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones**.**

**o Copia del comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago oficial por el suministro de servicio de internet expedido por “Total Play, Telecomunicaciones, S.A. de C.V.”**,** mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

**o Copia del comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago oficial por el suministro de servicio de internet expedido por “IZZI”, mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

## B. Estudios requeridos

**1.-** **Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales**, fechado en el mes de (mes) del año 2021 –dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero/Arquitecto (Nombre completo en correspondencia al documento con el que se identifica), con cédula profesional número 000000, así como, el escrito de fecha XX –diez de (mes) del año 2021 –dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.

**2.- Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha 4 –cuatro de (mes) del año 2020 –dos mil veinte, realizado por el C. (Titulo) (Nombre completo en correspondencia al documento con el que se identifica), con cédula profesional número 000000, así como, el escrito de fecha 2 de XXX de 2021, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.

3.-Estudio **Hidrológico Superficial**, de fecha 23 -veintitrés de XXX del año 2021 –dos mil veintiunos, realizado por el C. (Titulo) (Nombre completo en correspondencia al documento con el que se identifica), con cédula profesional número 000000, así como, el escrito de fecha 23 -veintitrés de (mes) del año 2021 –dos mil veintiunos, en el que informa ser el perito responsable de dicho estudio.

4.- Estudio **Geológico**, de fecha XX –trece de (mes) de 2021 –dos mil veintiunos, realizado por el C. (Titulo) (Nombre completo en correspondencia al documento con el que se identifica), con cédula profesional número 000000, así como, el escrito fechado a los 12 –doce de (mes) de 2021 –dos mil veintiunos, en la cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.

El contenido de cada estudio es responsabilidad de quien lo realiza, de acuerdo al artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que menciona lo siguiente: **"Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales".**

En atención a los referidos estudios presentados a través de la Coordinación de Ingenierías de acuerdo con el oficio XX-XXXX-000/XXX/----2023 se considera COMPLETO, de fecha 00 –tres de (mes) del año 2023- dos mil veintitrés.

**OPINIÓN DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD Y PLANEACIÓN URBANA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

Los C.C. (Nombre completo en correspondencia al documento oficial con el que se identifica) y (Nombre completo en correspondencia al documento oficial con el que se identifica), en su calidad de copropietarios del inmueble solicitaron la opinión de la SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y PLANEACIÓN URBANA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, mediante oficio de fecha 00 –diez de (mes) de 2023 –dos mil veintitrés, lo anterior al observarse y confirmarse en los apartados que anteceden, que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto y Muy Alto.

# V. INSPECCIÓN FÍSICA

|  |  |
| --- | --- |
|  | (Imagen en 5 cm de alto 7 cm de ancho) |
| Fecha de la imagen | Fecha de la imagen |

Observaciones: (Datos de Secretaría)

# VI. RESUMEN DE SANCIONES

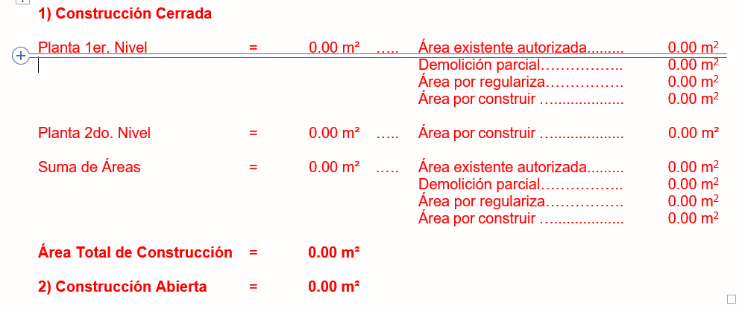
(Según sea el caso, análisis por Secretaría)

# VII. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

## A. Desglose de áreas de proyecto

El proyecto en cuestión consiste en:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1) Construcción Cerrada** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Planta 1er. Nivel | = | 0.00 m² | ….. | Área por construir …................. | 0.00 m2 |
|  |  |  |  |  |  |
| Planta 2do. Nivel | = | 0.00 m² | ….. | Área por construir …................. | 0.00 m2 |
|  |  |  |  |  |  |
| Planta 3er. Nivel | = | 0.00 m² | ….. | Área por construir …................. | 0.00 m² |
|  |  |  |  |  |  |
| Suma de Áreas | = | 0.00 m² | .…. | Área por construir …................. | 0.00 m² |
|  |  |  |  |  |  |
| **Área Total de Construcción** | = | **0.00 m²** |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **2) Construcción Abierta** | = | **0.00 m²** |  |  |  |
|  | | | | | |
| **Barda por demoler** ……………………….…………………………………….…...0.00 metros lineales. | | | | | |
| **Barda por construir** ………………………...0.00 metros lineales con altura máxima de 0.00 metros. | | | | | |
| **MC de alberca por construir** ………..……...0.00 metros lineales con altura máxima de 0.00 metros. | | | | | |
| **Muro de contención por regularizar** ……...0.00 metros lineales con altura máxima de 0.00 metros. | | | | | |



**\*\*Según sea el caso o tipo de trámite, y si se requiere mencionar más de un asunto (solicitud) se añade un renglón y en el nivel que corresponda\*\* Ejemplo:**

## B. Tabla de lineamientos de construcción

El Análisis de lineamientos de construcción para el lote o predio con superficie de 0.00 m2, un frente de 0.00 metros, identificado con el expediente catastral número 00-000-000, en la colonia/el fraccionamiento/zona, es el siguiente:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Concepto** | **Requisitos de normatividad**  **\*\*Se indica el lineamiento de acuerdo a reglamento y el articulo de donde se consultó\*\*** | **Presente en proyecto**  **\*\*Se indica solamente el lineamiento en cumplimiento\*\*** | **Cumple** |
| Altura máxima | 15 metros, Art. 44 fracción III. | 0.00 metros | SÍ |
| Coeficiente de ocupación del suelo (COS) | 70% equivalente a 1,919.78 m2, Art. 40 fracción III. | 0.00% equivalente a 0.00 m2. | SÍ |
| Coeficiente de utilización del suelo (CUS) | Lo que resulte de cumplir con los lineamientos de COS, CAAV, de remetimientos y altura que le resulten aplicables. Art. 42. | 0.00 veces equivalente a 0.00 m2 | SI |
| Coeficiente de absorción y área verde (CAAV) | 25% equivalente a 685.63 m2, Art. 41. | 0.00% equivalente a 0.00 m2 | SÍ |
| Remetimiento mínimo frontal | 0.00 metros, Art. 48. | 0.00 metros | SÍ |
| Remetimiento mínimo lateral derecho | 0.00 metros, Art. 48. | 0.00 metros | SÍ |
| Remetimiento mínimo lateral izquierdo | 1.50 metros. Art. 48. | 0.00 metros | SÍ |
| Remetimiento mínimo posterior | 3.00 metros. Art. 48. | 0.00 metros | SÍ |
| Altura de barda | 3.50 metros, Art. 47 | 0.00 metros | SÍ |
| Altura de muro de contención | 3.50 metros, Art. 39 | 0.00 metros | SÍ |
| Cajones de estacionamiento | Primeros 150.00 m2 = 1 cajón Adicionales 150.00 m2= 5 cajones. En total = 6 cajones.  Art. 485 clave 1001 Hasta un máximo de 06 -seis cajones. | 0- xxx cajones | SÍ |

# VIII. ANÁLISIS DE CESIÓN MUNICIPAL

El inmueble con expediente catastral 00-000-000 (Datos llenado por secretaria); por lo que **NO SE ACTUALIZA** la Hipótesis prevista por el artículo 212, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

# IX. DICTAMEN

Se determina en sentido POSITIVO la expedición de la Licencia de construcción para obra nueva de casa habitación unifamiliar de 1,471.46 metros cuadrados, construcción de 174.00 metros lineales de barda con altura máxima de 3.50 metros, 20.50 metros lineales de muro de contención de alberca con altura máxima de 1.50 metros, asignación de número oficial; demolición de 100.43 metros lineales de barda, y regularización de 50.30 metros lineales de muro de contención con altura máxima de 1.20 metros, todo para el inmueble identificado con el expediente catastral 00-000-000.

.

ELABORADO POR:

C. VERIFICADOR RESPONSABLE DEL TRÁMITE

**…………………………………………………**

DIANA GALINDO FLORES.

San Pedro Garza García, Nuevo León, al 04- cuatro de mayo de 2023- dos mil veintitrés.