DICTAMEN TÉCNICO POR VERIFICADOR RESPONSABLE DE TRÁMITE

# I. DATOS GENERALES

|  |  |
| --- | --- |
| Fecha de ingreso: | Espacio para uso de Secretaría. |
|  |  |
| No. de expediente administrativo: | Espacio para uso de Secretaría. |
|  |  |
| No. de expediente catastral: | Indicar número. |
|  |  |
| Asunto: | Indicar **todas** las solicitudes (ej. Licencia de Construcción por Obra Nueva Multifamiliar, Asignación de Número Oficial, etc.) |
|  |  |
| Ubicación del predio: | Indicar ubicación del predio en cuestión. |
|  |  |
| Superficie del predio: | Indicar superficie del predio y superficie en área privativa si aplica. |
|  |  |
| Propietario/Copropietario: | Indicar propietario, copropietario, etc., |
| Representante legal: | En caso de persona moral (o ciertos casos de persona física). Suprimir esta hilera en caso de no ser necesaria. |
|  |  |
| Titular de la licencia: | Indicar titular de la licencia en caso de ser diferente a propietario o copropietario. |
|  |  |
| Representante legal: | En caso de persona moral (o ciertos casos de persona física). Suprimir esta hilera en caso de no ser necesaria. |
|  |  |
| Domicilio para oír y recibir notificaciones: | Indicar domicilio para oír y recibir notificaciones. |

# II. NORMATIVIDAD APLICABLE

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

* 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 Periódico Oficial del Estado el 12 de enero de 2024;
* Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030 y el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa).
* **En caso de aplicar, agregar los programas parciales.**

## 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 Urbano Municipal

|  |  |
| --- | --- |
| Ubicación de predio en plano E2: zonificación secundaria, usos y destinos de suelo, tomada de Visor Urbano.  (Imagen en 5 de alto 7 de ancho) | **Plano E2: Zonificación Secundaria, Usos y**  **Destinos de Suelo.**  Se sitúa en una zona con Uso de Suelo ESPECIFICAR TIPO clasificada como  “CLASIFICACIÓN APLICABLE.” |
|  |  |
| Ubicación de predio en plano E3: densidades y CUS Máximo Aplicable, tomada de Visor Urbano.  (Imagen en 5 de alto 7 de ancho) | **Plano E3: Densidad Habitacional y CUS Máximo.**  De aplicar este plano, se presenta y se describe; de no aplicar, puede suprimirse. |

|  |  |
| --- | --- |
| Ubicación de predio en plano E4: Zonas de Altura Controlada, tomada de Visor Urbano.  (Imagen en 5 de alto 7 de ancho) | **Plano E4: Zonas de Altura Controlada.**  De aplicar este plano, se presenta y se describe; de no aplicar, puede suprimirse.  Nota: Sólo aplica cuando el citado plano efectivamente presenta altura controlada. En caso contrario no aplica y se puede suprimir este plano. |

## D. Alineamiento Vial

|  |  |
| --- | --- |
| Mapa o croquis de alineamiento vial  (Imagen en 5 de alto 7 de ancho) | Ubicar el predio según el plano y especificar alineamiento vial aplicable.  El alineamiento vial para la calle X es de Y metros midiendo del eje de la calle Z metros hacia el predio; tiene/no tiene afectación.  **El alineamiento vial deberá solicitarse y tramitarse previo a ingreso de trámite para determinar si tiene o no tiene afectación.** |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Localización de predio en Atlas de Riesgos municipal, tomada de Visor Urbano.  (Imagen en 5 de alto 7 de ancho) | **Localización en Atlas de Riesgos Municipal**  Indicar riesgos que se presentan en el predio en su caso, o indicar que no se presentan riesgos. |
|  |  |

## F. Zona de Montaña

|  |  |
| --- | --- |
| Localización de predio en Plano E2, que muestra una línea negra indicando el límite de la zona de montaña.  (Imagen en 5 de alto 7 de ancho) | **Zona de Montaña**  Especificar si el predio se encuentra dentro de zona de montaña.  Cerciorarse que la imagen muestre claramente si el predio en cuestión se encuentra dentro o fuera de dicha área. |

# III. DOCUMENTACIÓN

Listado de documentos presentados y sus características, acorde a los requisitos de las solicitudes que se estén realizando. El formato en el que deberán presentarse los requisitos es el siguiente:

1. **Documentos presentados**
   1. **Solicitud formal** recibida en fecha 00-día de mes de año.
   2. **Plano de localización del lote** con expediente catastral número 00-000-000.
   3. Que el solicitante acredita el **interés jurídico** con el que comparece, mediante la copia simple de los siguientes documentales:
2. Copia de escritura pública número (indicar número de escritura) de fecha (indicar fecha), pasada ante la fe del Notario Público número (indicar número), con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León (señalar), relativo a (especificar acto de acuerdo a escritura), a favor de (indicar nombre del propietario), respecto a (redactar ubicación del predio, señalando calle, número, entre calles, colonia o zona,municipio), con una superficie de (indicar superficie) metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número (indicar número). La anterior escritura se encuentra inscrita en\*

\*(opción 1) el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número (indicar número), volumen (indicar volumen), libro (indicar libro), sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha (indicar fecha)

\*\*(opción 2) Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el Folio Mercantil Electrónico número (indicar número de folio), en fecha (indicar fecha).

**EN CASO DE APLICAR:**

1. Escrito de fecha (indicar fecha), suscrito por (indicar nombre del propietario) dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual solicita la inscripción de la rectificación de medidas en virtud del levantamiento topográfico realizado al inmueble, para resultar en una superficie de (indicar superficie). El anterior escrito se encuentra pasada ante la fe del Notario Público número (indicar número), con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, asentada bajo el acta fuera de protocolo número (indicar número), de fecha (indicar fecha), e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número (indicar número), volumen (indicar volumen), libro (indicar libro), sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha (indicar fecha).
2. Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha (indicar fecha), entre (indicar nombre de persona física o persona moral), como la parte arrendadora y (indicar nombre de persona física o persona moral), como la arrendataria, respecto del (describir predio o inmueble arrendado, especificando ubicación, señalando calle, número exterior, entre calles, colonia o zona, municipio, número de local, superficie del predio o local). El anterior contrato se encuentra ratificado ante la fe del Notario Público número (indicar número), con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, bajo el acta fuera de protocolo número (indicar número), de fecha (indicar fecha de ratificación).
   1. Que el interesado acredita la **Personalidad Jurídica** con el que comparece, mediante la copia simple de los siguientes documentales:
3. Escritura pública número (indicar número de escritura), de fecha (indicar fecha), ante la fe del Notario Público número (indicar número), relativa al acta constitutiva de la persona moral denominada (indicar nombre de persona moral), en la que asimismo se designa como Administrador único de la sociedad al C. (indicar nombre), con Poder (indicar tipo de poder que se le está otorgando). La anterior escritura se encuentra inscrita en\*

\*(opción 1) el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Estado, bajo el número (indicar número), volumen (indicar volumen), libro (indicar libro), sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha (indicar fecha)

\*\*(opción 2) Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el Folio Mercantil Electrónico número (indicar número de folio), en fecha (indicar fecha).

**EN CASO DE APLICAR:**

1. Presenta documento en original, de fecha (indicar fecha), relativa al Poder (especificar tipo de poder), otorgado por (especificar nombre de persona física o moral) a favor de (indicar nombre de persona a quien se le da el poder), para (especificar para qué es el poder y respecto a que predio); documento debidamente ratificado en fecha (indicar fecha de ratificación), ante la fe del Notario Público número (indicar número), con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León (señalar), quedando asentada en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el número (indicar número).
   1. Presenta los siguientes **antecedentes** (en caso de aplicar):
2. Resolución administrativa dictada por la Secretaría de (indicar nombre de la Secretaría señalada en el documento), en fecha (indicar fecha), bajo el oficio (indicar número de oficio), dentro del expediente administrativo (indicar número de expediente) mediante la cual se autorizó al C. (indicar nombre de persona física o moral), la (indicar licencias aprobadas), respecto al predio ubicado en (describir predio o inmueble, especificando calle, número exterior, entre calles, colonia o zona, municipio, superficie del predio), identificado con el número de expediente catastral (indicar número de expediente catastral). Enlistar todos los antecedentes con que cuenta el predio.
   1. Presenta copia simple de la siguiente **identificación oficial**:
3. Del **C.** (nombre), consistente en credencial para votar con número de folio ----------------------------------- expedida por -----------------------------------.
   1. Copia simple del recibo del **pago del impuesto predial**, con el número de folio (indicar número de folio), correspondiente al periodo (indicar bimestres) del año (indicar año), emitida por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, de fecha (indicar fecha).
   2. Copia simple del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo emitido por (indicar nombre de la empresa que presta el servicio), mediante el cual acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses.
   3. Presenta **2-dos planos de levantamiento topográfico**, elaborado por ----------, con cédula profesional ----------, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones.
   4. Presenta 6-seis juegos de **planos arquitectónicos** **y constructivos** en el formato oficial, así como plano editable en USB en el programa denominado AutoCAD del proyecto en análisis.
   5. Presenta 1-un juego de planos para **uso de suelo** con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, correspondiente al predio identificado con el expediente catastral número ----------.
   6. Plano topográfico que contiene el estudio de pendientes, el cual arrojó una pendiente natural del suelo máxima del (indicar pendiente). Así mismo, presenta escrito de fecha (indicar fecha), suscrito por el C. (indicar nombre del perito), con cédula profesional número (indicar número de cédula), expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico.
   7. Presenta el plano de **levantamiento de banqueta pública perimetral** correspondiente al predio identificado con el expediente catastral número ----------.
   8. Presenta **el plano de levantamiento de arbolado** correspondiente al predio identificado con el expediente catastral número ----------.
   9. Presenta planos de **instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y gas**.
   10. Presenta escrito de fecha --------, mediante el cual el --------, con cédula profesional número --------, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, informa ser el **perito responsable del proyecto y obra (construcción)** a realizar en el predio objeto del presente trámite.

**B. Estudios presentados**

* 1. **Estudio Geológico** elaborado por el -------; con número de cédula profesional ------- expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito fechado -------, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsabledel estudio anteriormente citado;
  2. **Estudio Hidrológico** elaborado por el -------; con número de cédula profesional ------- expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito fechado -------, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsabledel estudio anteriormente citado;
  3. **Estudio de Estabilidad de Taludes** elaborado por el -------; con número de cédula profesional ------- expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito fechado -------, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsabledel estudio anteriormente citado;
  4. **Estudio de Mecánica de Suelos** elaborado por el -------; con número de cédula profesional ------- expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito fechado -------, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsabledel estudio anteriormente citado;
  5. **Memoria de Cálculo Estructural y Planos estructurales** elaborado por el -------; con número de cédula profesional ------- expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito fechado -------, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsabledel estudio anteriormente citado;
  6. Presenta **Estudio de Movilidad** elaborado por el -------; con número de cédula profesional ------- expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito fechado -------, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsabledel estudio anteriormente citado.

**C. Opiniones Adicionales**

1. Presenta el oficio número ------, de fecha ------s, emitido por la Dirección de **Protección Civil de Nuevo León**, mediante el cual informa que no existe inconveniente para el uso de edificación solicitado para el predio en cuestión.
2. Presenta **Visto Bueno** al proyecto emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de **Bomberos** de NL AC, con número de ------, de fecha ------;
3. Presenta el oficio ------de fecha ------emitido por la **Comisión Federal de Electricidad** relativo a **la Factibilidad de Servicio**, donde se indica que es factible proporcionar el servicio, la presente factibilidad tiene una vigencia de ------.
4. Presenta el oficio ------ de fecha ------ emitido por **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.** relativo a **la Factibilidad de Servicio**, donde se indica que es factible proporcionar el servicio, la presente factibilidad tiene una vigencia de ------;

# IV. INSPECCIÓN FÍSICA

Espacio para uso de Secretaría.

# V. POSIBLES CONDUCTAS INFRACTORAS

Espacio para uso de Secretaría.

# VI. ANÁLISIS DE LO SOLICITADO

## A. Descripción de proyecto solicitado

En el predio con expediente catastral número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se solicita la Factibilidad de Uso de Suelo; Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico; Licencia de Uso de Suelo para \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Licencia de construcción de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ metros cuadrados; Licencia de Uso de Edificación para \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Licencia de construcción de \_\_\_\_\_\_\_\_ metros lineales de barda y Asignación de Número Oficial, el proyecto cuenta con \_\_\_\_\_\_\_\_\_ cajones de estacionamiento.

## B. Factibilidades de uso de suelo

En este inciso se soluciona la petición de factibilidades de uso de suelo. De no presentarse esta solicitud, este inciso y su contenido se suprimen.

En cumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se procede al análisis para determinar el uso de suelo y la densidad bruta correspondiente al predio con expediente catastral número **12-123-123**, en los siguientes términos:

1. **Uso de Suelo**: Por su ubicación en el Plano E2 antes referido, zona con uso de suelo **CATEGORÍA** clasificada como “**CLASIFICACIÓN**.”
2. **Densidad y CUS Máximo**: Por su ubicación en el Plano E3 antes referido, zona de densidad tipo “**TIPO**” que permite una superficie mínima de \_\_\_\_ metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda y un CUS máximo de \_\_\_\_ veces.

En este espacio se presenta la tabla de giros de ser necesaria, tomada de Visor Urbano. Esta tabla se presenta si la solicitud de factibilidades se realiza también con petición de conocer los giros permitidos en el predio en cuestión.

## C. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico

En este inciso se soluciona la petición de lineamientos generales de diseño arquitectónico. De no presentarse esta solicitud, este inciso y su contenido se suprimen.

De conformidad con lo establecido por la Ley y el Reglamento, se analiza la solicitud de la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño, la cual consiste en el alineamiento vial y los lineamientos urbanísticos aplicables al predio en cuestión:

1. **Alineamiento vial:** Para la calle \_\_\_\_ es de \_\_\_\_ metros con arroyo vial de \_\_\_\_ metros y banquetas de \_\_\_\_ metros, además de… continuar según alineamiento vial.
2. **Lineamientos urbanísticos:** Según los términos del Reglamento aplicable a la solicitud, presentados en la siguiente tabla:

|  |  |
| --- | --- |
| **Concepto** | **Normatividad Aplicable** |
| Densidad | Llenar |
| Altura máxima | Llenar |
| Coeficiente de ocupación del suelo (COS) | Llenar |
| Coeficiente de utilización del suelo (CUS) | Llenar |
| Coeficiente de absorción y área verde (CAAV) | Llenar |
| Remetimiento mínimo frontal | Llenar |
| Remetimiento mínimo lateral izquierdo | Llenar |
| Remetimiento mínimo lateral derecho | Llenar |
| Remetimiento mínimo posterior | Llenar |
| Altura de Barda | Llenar |
| Altura de muros de contención | Llenar |
| Cajones de estacionamiento | Llenar |
| Cajones para personas con discapacidad | Llenar |
| Espacios para biciracks | Llenar |
| Circulación y maniobra de estacionamiento | Llenar |

## D. Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo

En este inciso se soluciona la solicitud de Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo. De no presentarse esta solicitud, este inciso y su contenido se suprimen.

Analizada la zonificación y la solicitud de **Factibilidad de Uso de Suelo** y **Fijación de Lineamientos Generales de Diseño** (en caso de ser aplicables) para el predio, se procede a realizar el análisis relativo a determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes, lo cual constituye el objeto del Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo.

En virtud de lo anterior, acorde a lo establecido por los numerales antes citados, para la utilización o aprovechamiento del predio, así como de la edificación que sobre este se pretende edificar para desarrollar la función **(AGREGAR FUNCIÓN)**, deberá sujetarse a los lineamientos urbanísticos de construcción establecidos por el Reglamento para el predio en cuestión, los cuales más adelante se precisan.

## E. Desglose de áreas de proyecto

El contenido de este inciso es editable acorde a las necesidades específicas del proyecto, y la tabla podría verse reemplazada por otro formato o por otra nomenclatura para los encabezados.

El proyecto se conforma de las siguientes áreas o espacios:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nivel** | **Área obra nueva** | **Área total** | **Observaciones** |
| Nivel | 123 m2 | 123 m2 | Detallar aquí |

## F. Análisis de lineamientos urbanísticos acorde al reglamento aplicable

El análisis de cumplimiento del proyecto con los lineamientos urbanísticos aplicables al mismo se presenta en la siguiente tabla:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Concepto** | **Reglamento (especificar cuál)** | **Proyecto** | **¿Cumple?** |
| Densidad | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Altura máxima | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Coeficiente de ocupación del suelo (COS) | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Coeficiente de utilización del suelo (CUS) | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Coeficiente de absorción y área verde (CAAV) | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Remetimiento mínimo frontal | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Remetimiento mínimo lateral izquierdo | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Remetimiento mínimo lateral derecho | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Remetimiento mínimo posterior | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Altura de muros de contención | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Altura de bardas | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Cajones de estacionamiento | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Cajones para personas con discapacidad | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |
| Espacios para bicirack | Qué requisito pide normatividad y en dónde encontrarlo | Qué medida tiene en el proyecto analizado | SÍ/NO |

**G. Análisis de Lineamientos:**

Análisis a mayor profundidad, donde se explica y desglosa los resultados de cada análisis.

1. **Densidad:**
2. **Altura Máxima:**
3. **CUS:**
4. **COS:**
5. **CAAV:**
6. **Remetimiento Frontal:**
7. **Remetimientos Laterales:**
8. **Remetimiento Posterior:**
9. **Cajones de Estacionamiento:**
10. **Cajones para Personas con Discapacidad:**
11. **Espacios para Biciracks:**

# VII. ANÁLISIS DE CESIÓN MUNICIPAL

Espacio para uso de Secretaría.

# VIII. CONCLUSIÓN

En base a esto, se determina en sentido **POSITIVO** la expedición de solicitudes realizadas por el solicitante junto con sus dimensiones, ubicación, metros cuadrados de superficie y expediente catastral, reconociendo que la autorización final es competencia y responsabilidad de la Secretaría de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León.

ELABORADO POR:

C. VERIFICADOR RESPONSABLE DE TRÁMITE

**…………………………………………………**

NOMBRE DE VRT REALIZANDO EL INGRESO

San Pedro Garza García, Nuevo León. 00 de \_\_\_ de 2024.