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:** | Factibilidad de Uso de Suelo para Habitacional Multifamiliar Vertical con Densidad Optativa Adicional de 00 unidades habitacionales (00 base) para dar un total de 00 unidades habitacionales y CUS Optativo Adicional de 0.0 veces (0.0 base) para dar un total de 0.00 veces y Fijación de Lineamientos Generales de Diseño de Arquitectónico. |
|  |  |
| **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 la autoridad competente para resolver las solicitudes de los particulares en lo relativo al desarrollo urbano de conformidad con la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales y el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

## 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)  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)  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 E1.5: Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio.**  Se sitúa en el Polígono de Actuación “------------------------------------” clasificada como “------------------------------------”.   |  | | --- | | **Plano E3: Densidad Habitacional y CUS Máximo.**  El lote con expediente catastral número ------------------------------------, de acuerdo al ------------------------------------, cuenta con una Densidad tipo ------------------------------------ de ------------------------------------metros cuadrados de superficie por unidad de vivienda y un CUS de ------------------------------------veces. Con una densidad Optativa de ------------------------------------ y CUS de ------------------------------------. |   **Plano E2: Zonificación Secundaria, Usos y Destinos de Suelo.**  El lote con expediente catastral número ------------------------------------, de acuerdo al ------------------------------------, y su Plano de Zonificación Secundaria Se ubica en un área urbana con Uso de Suelo de “------------------------------------ |

## 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

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**:

* 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 copia simple de la **Cédula Única Catastral** con número de folio -------------- de fecha --------------, del lote de terreno identificado con el número de expediente catastral --------------.

1. **Opiniones adicionales**
2. Presenta el **Estudio de Capacidades de la Infraestructura para el Potencial del Desarrollo** para el predio ubicado -----------------------------------, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con número de expediente catastral -----------------------------------, elaborado por -----------------------------------, con cédula profesional número -----------------------------------, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como escrito suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser la responsable del estudio anteriormente citado;
3. Presenta el oficio -------------------, 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 seis meses;
4. Presenta el oficio ---------------, 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 dos años;
5. Presenta **Estudio de Movilidad** fechado en el mes de ------------- elaborado por --------------------------, con cédula profesional número ------------, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como escrito suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable del estudio anteriormente citado.

# 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 lo solicitado

Para el predio ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el cual se identifica con el número de expediente catastral \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y cuenta con una superficie de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ metros cuadrados, se solicita la Factibilidad de Uso de Suelo de Habitacional Multifamiliar Vertical con autorización de Densidad Optativa para 00 vivienda adicional (00 base) para dar un total de 00 unidades habitacionales y la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño de Arquitectónico.

## B. Factibilidad de uso de suelo

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 optativa adicional correspondiente al predio con expediente catastral número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en los siguientes términos:

* 1. **Uso de Suelo:** Se sitúa en un área urbana con Uso de Suelo **“**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**”** clasificada como **“**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**”.**
  2. **Densidad Base y CUS base:** El predio se ubica en una zona con densidad tipo \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda**, y un CUS máximo de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**veces**.

#### **I) DETERMINACIÓN DE LA DENSIDAD OPTATIVA ADICIONAL:**

Conforme a lo anterior mencionado en el plano de Densidades Habitacionales y CUS, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y el artículo 147 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, se realiza el siguiente análisis:

\*LOS DATOS DE LA TABLA SON EJEMPLOS

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INCREMENTOS / UNIDADES** | | |
| **Base** | **Optativo** | **Incremento máximo** |
| (Densidad Base \* Metros cuadrados del predio) / hectárea  (74\*1,500.00) / 10,000  **11 unidades** | (Densidad Máxima \* Metros cuadrados del predio) / hectárea  (250\*1,500.00) / 10,000  **37 unidades** | (Unidades máximas – unidades base)  37 unidades – 11 unidades =  **26 unidades adicionales permitidas** |

Dentro del desglose anterior, para el predio en cuestión es permisible el incremento adicional máximo de \_\_\_\_\_\_\_unidades de vivienda, para dar un total de \_\_\_\_\_\_\_ unidades de vivienda. Sin embargo, dentro de la solicitud formal allegada por el C. \_\_\_\_\_\_\_, en su carácter de propietario, se solicita un total de \_\_\_\_\_\_\_unidades de vivienda adicionales y, siendo que actualmente cuentan con una densidad base que permite \_\_\_\_\_\_\_ viviendas, da un total de \_\_\_\_\_\_\_ unidades de vivienda, lo cual no excede el total máximo de unidades.

Para la obtención del pago por cada unidad adicional, se toma en consideración el documento presentado por el solicitante, correspondiente a la **Información del Sistema de Gestión Catastral** **del Estado de Nuevo León**, de fecha de fecha \_\_\_\_\_\_\_, en la cual se señala que el valor del terreno en cuestión corresponde a $\_\_\_\_\_\_\_pesos.

Valor catastral predio: $ \_\_\_\_\_\_\_

VM² = $ \_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_m2 = \_\_\_\_\_\_\_ pesos/m2

\*LOS DATOS DE LA TABLA SON EJEMPLOS

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TABLA DE OTORGAMIENTO DE DENSIDAD OPTATIVA** | | | | |
| **Metros cuadrados de superficie de terreno:** 1,500.00 metros cuadrados | | | | |
| **Densidad Base** | **Densidad Máxima** | **Densidad Optativa Solicitada** | **Incremento en base a lo**  **solicitado** | **Pago por Unidad Adicional** |
| 74.07 Unidades/ha = 11 unidades | 250 Unidades/ha = 37 unidades | 180 Unidades/ha = 27 unidades | 16 Unidades | $------ |

#### **II) DETERMINACIÓN DE CUS OPTATIVO ADICIONAL:**

Conforme a lo anterior mencionado en el plano de Densidades Habitacionales y CUS, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano \_\_\_\_\_\_, y el artículo 150 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, se realiza el siguiente análisis:

\*LOS DATOS DE LA TABLA SON EJEMPLOS

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CUS BASE** | **CUS OPTATIVO** | **APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS** |
| **HM5 =** 1.4 Veces  **m2 terreno =** 1,500.00 metros cuadrados.  **1,500.00 \* 1.4** **=** 2,100.00 metros cuadrados. | **2.1 veces**  **m2 terreno =** 1,500.00 metros cuadrados.  **1,500.00 \* 2.1** **=** 3,150.00 metros cuadrados. | **CUS Base + CUS optativo = CUS Máximo**  **1.4 + 2.1 =** 3.5 veces.  **CUS máximo: 5,250.00 metros cuadrados.** |

En el presente caso, al predio en cuestión le corresponde una CUS base de \_\_\_\_\_\_veces, de conformidad al Programa Parcial de Desarrollo Urbano \_\_\_\_\_\_, lo que corresponde a \_\_\_\_\_\_metros cuadrados en el predio en comento; dentro de la solicitud con la que se acompaña la documentación presentada, se solicita un CUS adicional de \_\_\_\_\_\_veces, es por ello que se lleva el siguiente análisis:

\*LOS DATOS DE LA TABLA SON EJEMPLOS

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TABLA DE OTORGAMIENTO DE CUS OPTATIVO** | | | | |
| Metros cuadrados de superficie de terreno: 1,500.00 metros cuadrados | | | | |
| **CUS BASE** | **CUS MÁXIMO** | **CUS OPTATIVO SOLICITADO** | **INCREMENTO EN BASE A LO SOLICITADO** | **PAGO POR CUS ADICIONAL SOLICITADO** |
| 1.4 veces | 3.5 veces | 3.5 veces | 2.1 veces | $ \_\_\_\_\_ |

#### **III) ESTUDIO DE CAPACIDADES DE LA INFRAESTRUCTURA PARA AL APROVECHAMIENTO OPTATIVO**

Aquí se desarrollan las conclusiones del Estudio de Capacidades de conformidad con el artículo 143 del Reglamento.

* **Uso propuesto y giros específicos:**
* Uso de Suelo: -----------------.
* Giro: -----------------------------.
* **Memoria descriptiva de las características generales:**
* Cuadro de áreas: -----------------------------.
* **Descripción de los criterios y requerimientos de Infraestructura según el estudio presentado:**

-----------------------------.

* **Inventario de equipamiento urbano existente:**
* -----------------------------.

## C. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico.

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 **X** es de **Y** metros con arroyo vial de **Z** metros y banquetas de **A** 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 |

# 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 mes de 2024.