



REQUISITOS PARA CAMBIO DE USO DE SUELO Y POSTERIOR LICENCIA DE USO DE SUELO

ARTÍCULOS 136, 142, 143 Y 144 DEL REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 241 DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.

- 1. OFICIO DE SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO** DIRIGIDO A: ING. RAYMUNDO ANDRADE RIVERA- PRESIDENTE MUNICIPAL
ARQ. ENRIQUE DANIEL ZEFERINO LINARES- DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO.
- 2. COPIA DE ESCRITURA Y/O DEL TÍTULO DE PROPIEDAD CERTIFICADA** ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD O DERECHOS DE POSESIÓN, CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y/O ACTAS CONSTITUTIVAS DE SOCIEDAD, NOTARIADOS. (CERTIFICACIÓN RECIENTE MÁXIMO 3 MESES), LIBRE DE GRAVAMEN Y NOTAS MARGINALES.
- 3. COPIA DE LA CREDENCIAL DE ELECTOR** DEL PROPIETARIO O PROPIETARIOS Y GESTOR CON CARTA PODER.
- 4. MEMORIA DESCRIPTIVA**, QUE CONTENDRÁ LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO, ASÍ COMO FÍSICAS DEL PREDIO O INMUEBLE Y SU SUPERFICIE, ACCESOS VIALES, COLINDANCIAS, NOMBRES DE LAS CALLES CIRCUNDANTES, ASÍ COMO LOS PROCESOS DE PRODUCCIÓN O SERVICIOS EN SU CASO Y ESPECIFICANDO EL USO QUE SE SOLICITA.
- 5. CROQUIS DE LOCALIZACIÓN** DEL PREDIO O INMUEBLE CON SUS MEDIDAS Y COLINDANCIAS.
- 6. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO.**
- 7. ESTRUCTURA QUE ACREDITE LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD O ASOCIACIÓN**, TRATÁNDOSE DE PERSONAS MORALES, ASÍ COMO PODER NOTARIAL DEL REPRESENTANTE LEGAL.
- 8. MANIFIESTO EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL** EMITIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. (SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA/SEDEMA).
- 9. DICTAMEN DE RIESGO Y VULNERABILIDAD** POR USO DE SUELO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE PROTECCIÓN CIVIL MUNICIPAL Y/O ESTATAL SEGÚN SEA EL CASO.
- 10. DICTAMEN DE DESARROLLO URBANO** INTEGRAL SUSTENTABLE Y/O DICTAMEN DE FACTIBILIDAD REGIONAL SUSTENTABLE, DEBIDAMENTE SIGNADO POR PERITO EN DESARROLLO URBANO CERTIFICADO ([HTTP://WWW.VERACRUZGOB.MX/DESARROLLOSOCIAL/WPCONTENT/UPLOADS/SITES/12/2018/11/PADR%C3%93N-DE-PERITOS-EN-DESARROLLO-URBANO.PDF](http://www.veracruzgob.mx/desarrollosocial/wpcontent/uploads/sites/12/2018/11/PADR%C3%93N-DE-PERITOS-EN-DESARROLLO-URBANO.PDF)) SEGÚN EL CASO QUE LO REQUIERA*.
- 11. FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO** Y EN SU CASO FOTOGRAFÍA AÉREA
- 12. COPIA DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN VIGENTE**, EMITIDO POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL
- 13. COPIA DE LAS FACTIBILIDADES DE SERVICIOS VIGENTES** RELATIVOS A: AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL Y ENERGÍA ELÉCTRICA EMITIDAS POR LAS DEPENDENCIAS COMPETENTES (RECIBO DE AGUA Y LUZ, SI EXISTIERAN)
- 14. COPIA DE ESTUDIO DE IMPACTO VIAL VIGENTE** EMITIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE.
- 15. CONSTANCIA DE NO AFECTACIÓN O SALVAGUARDA DE LOS DERECHOS** GENERADOS POR INSTALACIONES DE PEMEX, CFE, CNA Y CONSTANCIA DE NO AFECTACIÓN DE VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS EMITIDO POR EL INAH. SEGÚN SEA EL CASO.
- 16. OPINIÓN VECINAL** DE POR LO MENOS 15 VECINOS COLINDANTES Y JEFE DE MANZANA.
- 17. RESOLVER CAJONES DE ESTACIONAMIENTO** DE ACUERDO AL REGLAMENTO VIGENTE.
- 18. CÉDULA CATASTRAL ACTUALIZADA** EXPEDICIÓN MENOR A 90 DÍAS.
- 19. LAS QUE RESULTEN PROCEDENTES TOMANDO EN CONSIDERACION EL USO DE SUELO SOLICITADO.**

OPINIÓN DE FACTIBILIDAD EMITIDO POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL UNA VEZ CUMPLIDOS TODOS LOS REQUISITOS, PREVIO PAGO. PAGO DE LICENCIA DE USO DE SUELO EN CASO DE SER PROCEDENTE.

***ARTICULO 148.** PROCEDE LA ELABORACIÓN DEL DICTAMEN DE DESARROLLO URBANO INTEGRAL SUSTENTABLE EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- I. EN TODOS LOS DESARROLLOS HABITACIONALES, A LOS QUE HACE REFERENCIA LA LEY Y LOS PREVISTOS EN LA LEY DE CONDOMINIO SERAN EXCEPTUADOS ÚNICAMENTE AQUELLOS QUE**
 - A) CONTENGAN USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR A HASTA 120 VIVIENDAS.
 - B) CONTENGA USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR A HASTA 20 LOTES Y 120 VIVIENDAS.
 - C) MEZCLE USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR, PARA DAR CABIDA HASTA 120 VIVIENDAS INDEPENDIEMENTE DEL NÚMERO DE LOTES.

***ARTICULO 150.** PROCEDE LA ELABORACIÓN DEL DICTAMEN DE FACTIBILIDAD REGIONAL SUSTENTABLE EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- I. EN DESARROLLOS COMERCIALES, PORTUARIOS, TURÍSTICOS, RECREATIVOS, DEPORTIVOS E INDUSTRIALES, Y EN GENERAL, CUALQUIER OTRO QUE CONTENGA USO DISTINTO AL HABITACIONAL, SIEMPRE QUE LA SUPERFICIE DEL PREDIO SEA MAYOR DE 1,000 METROS CUADRADOS. EN SUPERFICIES MENORES, AUNQUE EL USO PERSISTA, LA LICENCIA DE USO DE SUELO SE PODRÁ EMITIR POR LA AUTORIDAD COMPETENTE SIN NECESIDAD DE CONTAR CON EL DICTAMEN CORRESPONDIENTE.**
- II. TODAS LAS INSTALACIONES QUE POR SU NATURALEZA REPRESENTEN RIESGO A LA POBLACIÓN, YA SEA POR EL ALMACENAMIENTO, TRANSFERENCIA, EXPENDIO O DESTRUCCIÓN DE SUSTANCIAS PELIGROSAS, EN FORMA INDEPENDIENTE DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO EN QUE SE LLEVE A CABO LA ACTIVIDAD.**
- III. TODOS LOS ESTABLECIMIENTOS RELACIONADOS CON EL ALMACENAJE Y EXPENDIO DE HIDROCARBUROS Y COMBUSTIBLES, ESTACIONES DE SERVICIOS Y/O CARBURACIÓN, ASÍ COMO AQUELLOS EN LOS QUE SE ALMACENA Y EXPENDA GAS, INDEPENDIEMENTE DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO EN QUE SE LLEVE A CABO LA ACTIVIDAD.**
- IV. TODAS LAS ACTIVIDADES CUYO USO DE SUELO INVOLUCRE EL TERRITORIO DE DOS O MÁS MUNICIPIOS, TALES COMO CAMINOS Y MÁS EN CUALQUIER CATEGORÍA, TENDIDO DE DUCTOS, LINEAS DE TRANSMISIÓN DE ENERGÍA O EN GENERAL CUALQUIER TIPO DE INFRAESTRUCTURA QUE UTILICE SUELO PROPIO O CON DERECHO GENERADO, Y QUE IMPACTE DE MANERA REGIONAL PARA EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO SE ENTIENDE COMO IMPACTO REGIONAL A LAS MODIFICACIONES DEL MEDIO FÍSICO NATURAL O SOCIAL DEL ÁREA DE REGULACIÓN URBANA DETERMINADA POR ALGÚN PROGRAMA VIGENTE DE DESARROLLO URBANO DE ZONA CONURBADA O ÁREA METROPOLITANA; DE DOS O MÁS MUNICIPIOS CUANDO SE CAREZCA DE PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO VIGENTE, O CUANDO SE AFECTEN DE MANERA DIRECTA LOS DERECHOS URBANOS FUNDAMENTALES A LOS QUE REFIERE EL ARTÍCULO 8 DE LA LEY.**
- V. TODAS LAS ACTIVIDADES QUE INCLUYAN FUNCIONES SUSTANTIVAS RELACIONADAS CON LA SEGURIDAD PÚBLICA O LOS SERVICIOS URBANOS, INDEPENDIEMENTE DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO EN QUE SE LLEVE A CABO LA ACTIVIDAD SE INCLUYEN EN ESTAS ACTIVIDADES, EN MATERIA DE SEGURIDAD PÚBLICA Y GOBERNACIÓN, A TODAS LAS VARIANTES DE CENTROS DE READAPTACIÓN SOCIAL Y ESTANCIAS MIGRATORIAS EN MATERIA DE SERVICIOS URBANOS, SE INCLUYEN LOS SITIOS PARA DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y EN GENERAL, LOS PREDIOS QUE SE DISPONGAN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA REGIONAL.**

- FAVOR DE ANEXAR ESTE DOCUMENTO A SU EXPEDIENTE PARA LA REVISIÓN CONJUNTA.
- **NO SE ACEPTARÁN EXPEDIENTES INCOMPLETOS.**