



Requisitos para Trámites Diversos

4. CAMBIO DE USO DE SUELO

PASO 1.- REVISIÓN DE ESTUDIOS TÉCNICOS
PREVIO AL TRÁMITE DE CAMBIO DE USO DE SUELO

TIEMPO DE RESPUESTA:	INDETERMINABLE
HORARIO:	LUNES A VIERNES DE 9:00 am A 2:00 pm

1-	<p>SOLICITUD: Escrito libre dirigido a la C. LETICIA SERVÍN MOYA; Presidente Municipal, firmada por el (los) Propietario(s). La cual deberá presentar previamente en Oficialía de Partes de la Presidencia Municipal y una vez recibida, deberá presentar el "ACUSE" (con copia) en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología con los siguientes requisitos:</p>	
2-	<p>ESTUDIOS TÉCNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - IMPACTO URBANO - IMPACTO VIAL - IMPACTO AMBIENTAL - ESTUDIO HIDROLÓGICO <p>NOTA: DEBERÁN PRESENTARSE LOS 4 EN UNA SOLA CARPETA DE 5" FIRMADOS POR LOS RESPONSABLES.</p> <p>(Se anexan los términos de referencia para su presentación o puede obtenerlos en la página de internet WWW.HUIMILPAN.GOB.MX).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL: Emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (SEDESU), • ESTUDIO HIDROLÓGICO: Avalado por la CONAGUA, • IMPACTO VIAL: Realizado por un prestador de servicios que cuente con Registro ante dependencias de Movilidad del Estado de Querétaro o Tránsito Municipal, según corresponda e • IMPACTO URBANO: Copia de cédula profesional que acredite el conocimiento en la materia.
3-	ARCHIVO DIGITAL (CD) DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS	Identificado con el nombre del propietario o razón social.
4-	<ul style="list-style-type: none"> • COPIA DE CÉDULA PROFESIONAL • COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL • ORIGINAL Y COPIA DEL REGISTRO COMO PRESTADOR DE SERVICIOS 	Las copias perfectamente visibles y vigentes.
5-	ORIGINAL Y COPIA DE LA CONSTANCIA DE PROPIEDAD:	Escrituras o Título de Propiedad documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio).
6-	ORIGINAL Y COPIA DE LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL O ASOCIACIÓN Y DE RFC:	Sólo en caso de que el propietario sea persona moral.
7-	ORIGINAL Y COPIA DEL RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL:	En original y copia (del año en curso).
8-	COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROPIETARIO (O PROPIETARIOS) O REPRESENTANTE LEGAL	<p>NOTA: En caso de que el trámite lo realice un Gestor, deberá anexar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copia de identificación oficial del Gestor y de los dos testigos. • Carta poder simple en original (completamente llenada y firmada por el Propietario, Gestor y 2 testigos)
9-	ORIGINAL Y COPIA DEL ÚLTIMO RECIBO DE PAGO DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE O ENERGÍA ELÉCTRICA.	(del último pago - fecha reciente)
10-	CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:	Indicando calles o lugares de referencia.

REALIZAR EL PAGO DE DERECHOS POR <ul style="list-style-type: none"> • SOLICITUD DE INGRESO • AUTORIZACIÓN DE ESTUDIOS TÉCNICOS 		<p>Solicitar la orden de pago en la Ventanilla de Gestión de esta Dirección.</p> <p>Para solicitud de ingreso de estudios técnicos, deberá realizarse el mismo día del ingreso de los mismos a revisión.</p> <p>Para Autorización, se realizará una vez que hayan sido revisados y autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.</p>	
PRECIOS 2020 - ESTUDIOS TÉCNICOS			
11-	POR INGRESO DE SOLICITUD PARA LA REVISIÓN	DESARROLLOS HABITACIONALES	\$860.89 POR INGRESO DE CADA UNO DE LOS ESTUDIOS
		DESARROLLOS INDUSTRIALES	
		DESARROLLOS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS	
		PARA GIROS DIFERENTES A DESARROLLOS INMOBILIARIOS	
	POR LA AUTORIZACIÓN DE ESTUDIOS TÉCNICOS	DESARROLLOS HABITACIONALES	\$6,515.41
		DESARROLLOS INDUSTRIALES	\$7,602.30
		DESARROLLOS COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS	\$7,059.59
		PARA GIROS DIFERENTES A DESARROLLOS INMOBILIARIOS	\$5,430.00

El pago de los Derechos de cada trámite, deberá efectuarse al inicio del mismo, haciendo hincapié que el pago realizado, **NO** condiciona una respuesta **FAVORABLE**.

Todos los documentos deberán presentarse en original y copia para su cotejo y éstas, **SIN EXCEPCIÓN**, deberán ser claras y perfectamente **LEGIBLES**.

Dirección: Francisco I. Madero S/n, esquina con 16 de Septiembre, Col. Centro, Huimilpan, Qro.
 Teléfonos: (01 448) 275 2500 al 2509. Ext. 3202 y 3209.
 Página de Internet: WWW.HUIMILPAN.GOB.MX

** Tiempo de respuesta: Indeterminable. **



Requisitos para Trámites Diversos

PASO 2.- DICTAMEN TÉCNICO PARA ASIGNACIÓN O AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO	
UNA VEZ AUTORIZADOS LOS ESTUDIOS TÉCNICOS	
TIEMPO DE RESPUESTA:	INDETERMINABLE
HORARIO:	LUNES A VIERNES DE 9:00 am A 2:00 pm

1-	<p>SOLICITUD: Escrito libre dirigido a la C. LETICIA SERVÍN MOYA; Presidente Municipal, firmada por el (los) Propietario(s). La cual deberá presentar previamente en Oficialía de Partes de la Presidencia Municipal y una vez recibida, deberá presentar el "ACUSE" (con copia) en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología con los siguientes requisitos:</p> <p style="text-align: center;">Indicando: Uso solicitado, ubicación del inmueble, descripción del proyecto, superficie, etc.</p>
2-	<p>ORIGINAL Y COPIA DE CONSTANCIA DE PROPIEDAD: Escrituras o Título de Propiedad documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio).</p>
3-	<p>ORIGINAL Y COPIA DE LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL O ASOCIACIÓN Y DE RFC: Sólo en caso de que el propietario sea persona moral.</p>
4-	<p>ORIGINAL Y COPIA DEL RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL: En original y copia (del año en curso).</p>
5-	<p>COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROPIETARIO (O PROPIETARIOS) O REPRESENTANTE LEGAL.</p> <p>NOTA: En caso de que el trámite lo realice un Gestor, deberá anexar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copia de identificación oficial del Gestor y de los dos testigos. • Carta poder simple en original (completamente llenada y firmada por el Propietario, Gestor y 2 testigos)
6-	<p>ORIGINAL Y COPIA DEL ÚLTIMO RECIBO DE PAGO DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE O ENERGÍA ELÉCTRICA. (del último pago - fecha reciente)</p>
7-	<p>CROQUIS DE LOCALIZACIÓN: Indicando calles o lugares de referencia.</p>
8-	<p>VISTO BUENO DE LOS VECINOS COLINDANTES AL FRENTE Y LATERALES DEL INMUEBLE PARA EL QUE SE PIDE EL USO DE SUELO. Nombre y firma, **OBLIGATORIO** en original. En el documento deberá indicar el uso de suelo que se solicita.</p> <p>VISTO BUENO DEL DELEGADO O SUBDELEGADO DE LA LOCALIDAD "VIGENTE 2018-2021" Nombre y firma, **OBLIGATORIO** en original. En el documento deberá indicar el uso de suelo que se solicita.</p>
9-	<p>ESTUDIOS TÉCNICOS AUTORIZADOS CON COPIA DEL OFICIO DE AUTORIZACIÓN EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impacto Urbano, • Impacto Vial, • Impacto Ambiental e • Estudio Hidrológico <p>NOTA: DEBERÁN PRESENTARSE TODOS EN <u>UNA SOLA CARPETA DE 5"</u>.</p>
10-	<p>ARCHIVO DIGITAL (CD) DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS Identificado con el nombre del propietario o razón social. Como quedaron autorizados finalmente.</p>
11-	<p>REALIZAR EL PAGO DE DERECHOS POR CAMBIO DE USO DE SUELO DE ACUERDO AL TIPO Y SUPERFICIE Solicitar la orden de pago en la Ventanilla de Gestión de esta Dirección. Una vez que ha sido asignado o autorizado el Cambio de Uso de Suelo</p>

COSTOS 2020 - CAMBIO DE USO DE SUELO O ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO		
TIPO	POR LOS PRIMEROS 100 M² AUTORIZADOS - SEGÚN EL TIPO	POR CADA M² EXCEDENTE AUTORIZADO
CON DENSIDAD HASTA 50 HAB/HA	\$9,241.86	\$1.810
DENSIDAD DE 51 - 99 HAB/HA	\$9,241.86	\$2.172
DENSIDAD DE 100 - 299 HAB/HA	\$10,860.00	\$5.430
DENSIDAD DE 300 - 399 HAB/HA	\$12,217.50	\$5.430
DENSIDAD DE 400 HAB/HA EN ADELANTE	\$13,575.00	\$10.860
COMERCIO Y SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA	\$10,860.00	\$2.715
INDUSTRIAL	\$13,628.53	\$5.430
CORREDOR URBANO	\$10,860.00	\$3.103
COMERCIO Y SERVICIOS	\$9,499.89	\$3.620
OTROS NO ESPECIFICADOS	\$6,787.50	\$3.620
USO HABITACIONAL CON COMERCIAL PAGARÁ ADICIONAL AL HABITACIONAL, LA SUPERFICIE COMERCIAL O DE SERVICIOS	\$5.43 POR CADA METRO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS	
El pago de los Derechos de cada trámite, deberá efectuarse al inicio del mismo, haciendo hincapié que el pago realizado, NO condiciona una respuesta FAVORABLE .		
Todos los documentos deberán presentarse en original y copia para su cotejo y éstas, SIN EXCEPCIÓN , deberán ser claras y perfectamente LEGIBLES .		
Dirección: Francisco I. Madero S/n, esquina con 16 de Septiembre, Col. Centro, Huimilpan, Qro. Teléfonos: (01 448) 275 2500 al 2509. Ext. 3202 y 3209. Página de Internet: WWW.HUIMILPAN.GOB.MX		

**** Tiempo de respuesta: Indeterminable. ****

Una vez que han sido revisados y aprobados los estudios técnicos presentados, se someterá a Sesión de Cabildo el Dictamen Técnico correspondiente, para su autorización por el H. Ayuntamiento de Huimilpan.

Huimilpan, Qro., a _____ de _____ del _____.

C. Leticia Servín Moya
Presidente Municipal
Presente:

Asunto: **Solicitud de autorización de cambio de uso de suelo.**

Por medio del presente solicito a Usted de la manera más atenta la autorización para **el cambio de uso de suelo de mi predio** el cual actualmente tiene un uso de suelo de: _____ y pretendo cambiarlo a: _____, el cual se encuentra ubicado en la calle _____ de la localidad de _____, Huimilpan, Qro., y en el cual pretendo desarrollar el proyecto _____ de: _____.

Se anexa copia de los documentos requeridos para este trámite.

- ___ Escrituras/Título de Propiedad
- ___ Acta Constitutiva (Persona Moral)
- ___ Estudio de Impacto Urbano
- ___ Estudio Hidrológico
- ___ Estudio de Impacto Vial
- ___ Estudio de Impacto Ambiental
- ___ Predial
- ___ Identificación del propietario o Apoderado Legal
- ___ Carta poder simple en original con copias de identificaciones del Gestor y de 2 testigos.
- ___ Recibo de agua o energía eléctrica
- ___ Croquis de localización
- ___ Visto Bueno de la autoridad local
- ___ Visto Bueno de los vecinos colindantes del predio

Sin más por el momento aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente

(Nombre y firma del propietario del inmueble.)

Número de teléfono o celular.



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN
2018 - 2021

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGÍA



COORDINACIÓN DE DESARROLLO URBANO

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA PRESENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS

ANTECEDENTES

I.1. Objetivos del proyecto.

Se presentarán los principales objetivos que se persiguen con la realización de este proyecto.

I.2. Memoria descriptiva del proyecto.

Dentro de la memoria se destacarán datos que tengan relevancia para la ordenación del territorio como: superficie del terreno, el área libre de construcción, el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo, la densidad de población, altura, etc., así como el tipo de propiedad del predio en el que se desarrollará el proyecto.

1.3. Proyecto ejecutivo.

será necesario incluir entre los planos del proyecto ejecutivo la ubicación precisa del terreno así como aquellos que tengan relación con la manera en que se inserta el proyecto en las redes de infraestructura de agua potable, drenaje, vialidad, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, energéticos, etc.

DIAGNÓSTICO

II.1. Aptitud territorial.

Se elaborará un estudio del medio natural en el área de ubicación del proyecto que incluirá la hidrología, geología, topografía, tipos de suelo, clima y uso actual del suelo, que le permita conocer la aptitud del territorio. También se estudiarán los riesgos de origen natural y/o tecnológicos que afectan al predio en cuestión.

II.2. Infraestructura.

Incluir un análisis de la situación actual de la infraestructura de agua potable, drenaje, alcantarillado, vialidad, energía eléctrica y teléfono que nos permita conocer su capacidad en relación al proyecto que se pretende desarrollar, y por consiguiente, las posibilidades de dar respuesta a las necesidades del proyecto, por lo que dicho análisis considerará la situación presente y la resultante una vez que entre en operación el proyecto, haciendo mención de las alternativas de solución para la demanda que generará el proyecto que se estudia.

En cuanto a las aguas residuales será necesario conocer su calidad.

Se estudiará la estructura vial aledaña a la zona y sus niveles de servicio, además de considerar el tránsito diario promedio por tipo de vehículo que utilizará la vialidad de acceso al predio donde se ubicará el proyecto, como consecuencia de la actividad propia que generará, incluyendo sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobras al circular, entrar o salir del predio. El aforo de la vialidad que contenga el estudio será de los días martes, miércoles y jueves, considerando para todo esto el estado actual y la demanda futura.

II.3. Servicios Urbanos.

Detectar la demanda de los servicios de recolección de basura, seguridad y transporte público que requerirá la operación del proyecto. Características y volumen de los materiales de desperdicio que se generarán resultantes del proceso productivo que se llevará a cabo en el predio. Sistema de seguridad establecido en la zona. En cuanto a servicio de transporte detectar las necesidades que

generará el proyecto, su magnitud con relación a la capacidad instalada, su nivel de servicio actual y las afectaciones que tendrá por la inserción del proyecto en el lugar.

II.4. Riesgos.

Elaborar un estudio de los posibles riesgos que pudieran generarse como resultado de los procesos propios de la actividad que se desarrollará por la operación del proyecto, así como de sus impactos en el entorno.

II.5. Equipamiento Urbano.

Detectar con que equipamiento cuenta el área de estudio, así como de los servicios urbanos cuantificarlos en unidades básicas de servicio, las características de los mismos.

II.6. Caracterización y análisis del Sistema Ambiental.

Manifiestar los aspectos Bióticos y Abióticos con que cuenta la zona, así como identificar la problemática ambiental del área de influencia.

II.7. Medio Socio – Económico

Manifiestar lo relacionado con la población, con los aspectos que repercuten en la calidad de vida de la misma, los beneficios socioeconómicos, beneficios urbanos, impactos urbanos, impactos socioeconómicos y describir la compatibilidad con otras actividades en la zona.

ACCIONES A REALIZAR.

III.1. Infraestructura.

Deberán describirse de manera amplia las instalaciones, que como consecuencia del establecimiento del proyecto en la zona requerirán de modificación y/o ampliación en materia de agua potable, drenaje, alcantarillado, vialidad, energía eléctrica y teléfono. En caso de no existir, la manera en la que se suministrarán. Además, deberá indicarse los requerimientos de espacio para llevarlas a cabo en la vía pública, así como el plazo requerido para efectuarlas.

De requerirlo se estudiará la factibilidad de instalar un sistema de tratamiento primario de las aguas residuales, previo a su descarga a la red pública.

III.2. Servicios públicos.

Se definirá, de ser necesario, la ampliación de los servicios de recolección de basura, seguridad y transporte por parte del ayuntamiento, la capacidad de las instalaciones que se utilizarán para el acopio y desalojo de los desechos sólidos y se indicará si se utilizará algún tipo de tratamiento primario para estos desechos. Se deberá describir el sistema de vigilancia y seguridad que se instalará, las necesidades de este tipo que requerirá por parte del Ayuntamiento.

III.3. Riesgos.

Se deberá definir las acciones, obras y/o servicios que se llevarán a cabo para controlar y disminuir los efectos derivados de los riesgos a que está sujeto el predio, así como los que generará la operación del proyecto. Deberán describirse los requerimientos de los equipos y servicios de emergencia que se requieren, así como la operación simultánea tanto de los servicios de emergencia propios del proyecto como de los servicios de emergencia públicos, su compatibilidad de equipos y espacios para su movilización y operación.

Por otra parte el proyecto deberá sujetarse a lo que en materia de medio ambiente señale la legislación federal y estatal.

III.4. Equipamiento Urbano.

Se definirá, de ser necesario, la ampliación de los servicios de equipamiento urbano tales como: escuelas en los tres niveles básicos, salud, administración, seguridad pública, recreación y esparcimiento, deportes, áreas verdes, etc.

III.5. En General.

Se definirá de acuerdo con el diagnóstico cuales son las deficiencias con que se cuenta en la zona de influencia del área de estudio en cuestión ambiental y del ámbito socioeconómico para determinar cuales serán las alternativas para dar la mejor solución posible que arroje el presente estudio de impacto urbano.

Presentar un apartado en el que se manifieste las alternativas de solución a manera de síntesis de todos y cada uno de los apartados antes descritos.

NOTA:

1. Todos los Estudios Técnicos deberán contener conclusiones y/o medidas de mitigación.

2. Los Estudios de Impacto Urbano, Vial y Ambiental, deberán contener :

- Nombre y Firma autógrafa de un prestador de servicios.
- Número de Registro ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU), del prestador de servicios.
- Copia del documento que lo acredite.

3. El Estudio Hidrológico deberá contener:

- Nombre y Firma autógrafa de un prestador de servicios.
- Número de Registro ante la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), del prestador de servicios.
- Copia del documento que lo acredite.
- O en su caso, que el Estudio Hidrológico esté debidamente autorizado por la CONAGUA.