

DICTAMEN ESTATAL DE CONGRUENCIA URBANÍSTICA



De acuerdo Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda en su **Artículo 148** señala: “La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar acciones, obras, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio y vivienda en el Estado que tengan un impacto urbano significativo y que sean del tipo que se relaciona en el artículo 151 de este Código, deberá obtener, previo a la ejecución de dichas acciones, obras y servicios, el **DICTAMEN ESTATAL DE CONGRUENCIA URBANÍSTICA** que le expida la SEGUOT.”

Deberá presentar su solicitud por escrito, adjuntando la siguiente información según sea el caso que le aplique:

1. Regularidad jurídica:

Escrituras Públicas, Título Agrario o Contrato de Arrendamiento.

2. Plano Georreferenciado del Proyecto (DWG o SHP):

Deberá contener cuadro de superficies por concepto y uso, y contar con cuadro de construcción en el caso de subdivisiones.

3. Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística:

Cuya fecha de expedición no sea mayor a 3 años.

4. Certificado de Libertad de Gravamen:

Con fecha de expedición no mayor a un mes.

5. Constancia del Pago de Derechos:

El Dictamen se pagará en la Secretaría de Finanzas.

6. Levantamiento Topográfico Catastral:

Cuya fecha de expedición no exceda los 6 meses.

7. Estudio de Manifestación de Impacto Urbano Significativo:

Deberá ser avalado por un perito en Diseño Urbano, y con fecha de expedición no mayor a 2 años.

8. Estudio Geológico y Geofísico:

Firmados por un perito en geología y geofísica respectivamente.

9. Estudio de Mecánica de Suelos:

Firmados por un perito en Mecánica de Suelos.

10. Prefactibilidad de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento:

Expedida por el organismo operador para las características del proyecto (o comprobante del servicio para proyectos de IUS).

11. Prefactibilidad de Energía Eléctrica:

Expedida por el organismo operador para las características del proyecto (o comprobante del servicio para proyectos de IUS).

12. Dictamen del Estudio de Impacto Ambiental:

Expedido de manera positiva por la Secretaría de Sustentabilidad, Medio Ambiente y Agua del Estado de Aguascalientes.

13. Autorización del desarrollo:

Documento que acredite la autorización del desarrollo.

14. Acuerdo de Asamblea de extinción del régimen:

Acta de Asamblea en la que se acuerde la extinción del régimen de propiedad en condominio.

15. Valoración de inmuebles del patrimonio natural y cultural.

El contenido del **Estudio de Manifestación de Impacto Urbano Significativo**, se encuentra disponible en el siguiente link
<https://www.aguascalientes.gob.mx/seguot/pdf/LineamientosDECU.pdf>

Requisitos	Fraccionamientos, Condominios y Desarrollos Especiales	Subdivisiones mayores a 5,000 m ²		Fusiones mayores a 5,000 m ²	Copropiedades en predios rústicos, urbanos y suburbanos mayores a 5,000 m ²	* Impacto Urbano Significativo	Modificación de las condiciones actuales		
		Rústicas	Urbanas				Relotificaciones y modificaciones de Condominios	Extinción del régimen de propiedad en condominio	Subdivisiones y fusiones de más de 5,000 m ²
1. Regularidad jurídica	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2. Plano Georreferenciado del Proyecto (DWG o SHP)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3. Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4. Certificado de Libertad de Gravamen	●	●	●	●	●	●	●	●	●
5. Constancia del Pago de Derechos		●	●	●	●	●		●	●
6. Levantamiento Topográfico Catastral	●	●	●	●		●			●
7. Manifestación de Impacto Urbano Significativo	●					●			
8. Estudio Geológico y Geofísico	●								
9. Estudio de Mecánica de Suelos	●								
10. Prefactibilidad de Agua Potable y Alcantarillado	●		●			●	●		
11. Prefactibilidad de Energía Eléctrica	●		●			●	●		
12. Dictamen del Estudio de Impacto Ambiental	●								
13. Autorización del desarrollo							●	●	
14. Acuerdo de Asamblea de extinción del régimen								●	
15. Valoración de inmuebles						●			

* De acuerdo con los Lineamientos Generales para el Trámite del Dictamen Estatal de Congruencia Urbanística publicados en el Periódico Oficial del día 7 de febrero de 2022, se entiende por obras de **Impacto Urbano Significativo** las siguientes:

a) La urbanización de terrenos con pendientes mayores al 30 por ciento;

b) Las construcciones, demoliciones y adaptaciones de obras con más de 3,000 metros cuadrados cubiertos edificados o por edificar o de más de 21 metros de altura totales a partir del sótano;

c) La construcción, remodelación, apertura o funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios ubicados en terrenos con más de 5,000 metros cuadrados de superficie;

d) Las centrales de abasto, centros comerciales, tiendas de autoservicio, mercados, rastros, hospitales, clínicas, auditorios, conjuntos habitacionales multifamiliares, estadios, plazas de toros, museos, centros de convenciones, exposiciones y de espectáculos, terminales de transporte de carga y pasajeros, estaciones de ferrocarril, ferropuertos, aeropuertos o aeropistas, plantas, estaciones y subestaciones eléctricas, teatros, salas de cine, clubes deportivos, casinos, centros de apuestas, casas de juego, cementerios, panteones y funerarias, estaciones de bomberos, reclusorios, centros de readaptación, de detención o de arraigo preventivo, cualquiera que sea su superficie de terreno o área cubierta;

e) Las estaciones de servicio de hidrocarburos o gasolineras, estaciones de carburación y de distribución de gas LP o natural, centros o plantas de almacenamiento de hidrocarburos o gas LP o natural, confinamientos o plantas de tratamiento y reciclado de residuos sólidos, bancos de extracción de materiales, basureros o cualquier otra instalación, establecimiento o edificación que represente riesgos o almacene materiales y desechos tóxicos o peligrosos, cualquiera que sea su superficie de terreno o área cubierta; y

f) El aprovechamiento, adaptación, remodelación o demolición de inmuebles del patrimonio cultural de los centros de población.

Nota: En los casos que no se requieran o no sean procedentes, a juicio de la SEGUOT, el Dictamen Estatal de Congruencia Urbanística no contendrá o proporcionará todos los datos o elementos que se señalan en el artículo 153 Fracción XVI Párrafo Segundo.