REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DEL "ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO"

GUIÓN METODOLÓGICO

ÍNDICE
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES
GLOSARIO DE TÉRMINOS
1. INTRODUCCIÓN
2. DATOS GENERALES
2.1. Resumen de datos del Predio

Propietario:	
Representante Legal:	
Ubicación del Predio:	
Nombre del Proyecto:	
Superficie total del terreno:	
Zonificación actual:	
Zonificación solicitada:	

2.2. Datos de la persona física o moral responsable de la elaboración del "Estudio de Factibilidad de Uso de Suelo"

Nombre o Razón Social de la Empresa:	
Representante Legal:	
Domicilio para oír y recibir notificaciones:	
Contacto:	

2.3. Datos de la persona física o moral promovente del Proyecto

Nombre o Razón Social de la Empresa:	
Representante Legal:	
Domicilio para oír y recibir notificaciones:	
Contacto:	

3. DATOS DEL PREDIO1

3.1. Localización Geográfica

- Imagen de la localización del predio indicando el área de estudio establecido previamente por Implan.
- Localización Geográfica Georreferenciada (Proyección UTM, elipsoide GRS80, datum WGS84; con cuadro de construcción).

3.2. Datos topográficos del Predio

- Plano de curvas de nivel del polígono a escala tamaño carta legible en el cuerpo del documento.
- Descripción de las observaciones físicas del predio (cotas predominantes, escurrimientos, vegetación significativa, cuerpos de agua, NAME y NAMO, etc.).
- Referenciar el Levantamiento topográfico a un Banco de Nivel Oficial de SAS y/o CONAGUA.

3.3. Identificación de Restricciones del Predio

- Extracto gráfico del formato de Alineamiento y Número Oficial donde se establece la Restricción.
- Plano y/o esquema de la Restricción respecto al predio.

[1] SIMBOLOGÍA: Los recuadros con línea punteada y viñetas en color azul indican la forma recomendada para la presentación de la información durante el desarrollo del EFUS. Los elementos señalados tienen carácter enunciativo y no limitativo; no obstante, establece los elementos mínimos que deberán incorporarse en el análisis del predio correspondiente.

4. IDENTIFICACIÓN DE PELIGROS

4.1. Peligros Naturales y Antropogénicos del predio

4.2. Análisis de Vulnerabilidad

5. ZONIFICACIÓN DEL PREDIO

5.1. Zonificación Actual

- Extracto gráfico del formato de Factibilidad de Uso de Suelo (incompatibilidad).
- Imagen de la Cartografía de Zonificación ubicando el predio en estudio.

5.2. Zonificación de Usos y Destinos Solicitado

- De acuerdo con el *Cuadro 4. Clasificación de Usos y Destinos*[2], presentar el análisis de las compatibilidades de la Zonificación solicitada.

5.3. Lineamientos aplicables

- Resumen de los Lineamientos correspondientes según el Reglamento de Zonificación.

6. EQUIPAMIENTO EN LA ZONA

6.1. Identificación del Equipamiento en el área de estudio

▪ Educación	▪ Comercio	▪ Recreación
▪ Cultura	▪ Abasto	▪ Deporte
▪ Salud	▪ Comunicaciones	▪ Administración Pública
▪ Asistencia Social	▪ Transporte	▪ Servicios Urbanos
Según Estructura del Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL ahora SEDATU		

6.2. Imagen Urbana existente

- Se presentará una galería de levantamiento fotográfico de la zona, indicando: tipo de viviendas cercanas, infraestructura, equipamiento, comercio y servicios, entre otros.

7. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

7.1. Agua Potable

7.2. Drenaje

7.3. Agua Pluvial

7.4. Energía Eléctrica

7.5. Vialidad

7.6. Servicios Privados (Teléfono, tv por cable, otros.)

8. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

8.1. Memoria descriptiva y Zonificación del Proyecto

- Descripción concreta y sintetizada mediante una memoria del proyecto que se propone desarrollar, indicando las actividades, giro o uso de la edificación, cuadro de resumen de superficies, y toda la información necesaria que la autoridad necesite para conocer el Proyecto final del solicitante.

8.2. Criterios de solución de infraestructura

8.3. Memoria fotográfica del estado actual del predio

- Fotografías de distintos ángulos y vistas representativas del predio, interior y exterior, así como hacia sus colindancias inmediatas.
- Deberán ser fotografías actuales, no Google o Street view.

[2] *Del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco.*

9. ELEMENTOS DE VIABILIDAD

- Presentar una síntesis de la solicitud exponiendo los motivos principales del cambio de uso de suelo, objetivos generales del proyecto, y cualquier otro dato de importancia para los tomadores de decisiones.

10. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO

- Se trata de los documentos enlistados en "ANEXOS".
- Dichos documentos deberán venir en fotocopia fidedigna de los documentos, legibles y a una escala adecuada para su lectura (identificaciones, planos, documentos, etc).

ANEXOS

	DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA ANEXA AL EXPEDIENTE DEL "ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO"	
	Del predio:	
	Plano catastral del polígono del Predio (formato oficial de catastro, en PDF y DWG)	
	Escritura pública que acredite la propiedad del predio.	
	Certificado de Libertad de Gravamen del predio.	
	Predial al corriente de pago.	
	Personalidad Jurídica: • Persona Física: copia de credencial de elector vigente. • Persona jurídica colectiva: copia del acta constitutiva de la empresa actualizada y RFC. • Poder notarial o carta poder certificada, en caso de que el propietario no sea quien realice los trámites ante el H. Ayuntamiento de Centro.	
	Documentos Municipales:	
	Validación Oficial de "Factibilidad de Uso de Suelo" (negativa).	
	Constancia de Alineamiento y Número Oficial (vigente).	
	Recibo de pago por derechos municipales del trámite de "Cambio de Uso de Suelo"[3].	
	Documentos Complementarios:	
	"Certificación de Predio por Ubicación en Zona de Riesgo", emitida por la SOTOP.	
	"Dictamen de Impacto Urbano", emitida por la SOTOP	
	Validación del "Análisis de Vulnerabilidad" emitido por Protección Civil del Municipio.	
	"Opinión Técnica de compatibilidad o incompatibilidad con lo previsto en el Programa de Ordenamiento Ecológico Municipal", emitida por la Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de Centro (en caso de aplicar).	
	Constancia de Delimitación de Zona Federal y Reconocimiento de Bienes Federales, emitidas por la CONAGUA (en caso de aplicar).	
	En caso de que CONAGUA constate la presencia de humedales derivado del Inventario Nacional de Humedales o por existencia de vegetación hidrófila, "Autorización de Cambio de Uso de Suelo Forestal a Urbano" emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).	
	Dictamen emitido por el INAH, en caso de encontrarse en zona de vestigios arqueológicos.	
	En caso de presencia de derechos de vía por líneas de ductos de PEMEX, reconocimiento del derecho de vía por parte de PEMEX.	
	En caso de presencia de derechos de vía por líneas de alta tensión, reconocimiento del derecho de vía por parte de la CFE.	
	Otros:	
	Planos del anteproyecto en formato **doble carta.**	

[3] *Con base en el Tabulador establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Centro de Tabasco.*

	Carta responsiva, bajo protesta de decir verdad que la información contenida en dicho estudio es verídica, del responsable de la elaboración del Estudio Positivo de Factibilidad de Uso de Suelo[4].	
	Ficha Técnica elaborada en formato Word, con base en el EFUS, para presentación y análisis del *Comité Consultivo de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana*.	

ESPECIFICACIONES DEL EFUS

- **DELIMITACIÓN DEL "RADIO DE ÁREA DE ESTUDIO":**

  Previo al inicio de la integración del EFUS, el interesado deberá consultar al IMPLAN la delimitación del área de estudio (1.5 km de radio y/o área predeterminada, y a partir de la revisión previa de cada caso, el IMPLAN podrá determinar un área menor o mayor).

- **DEL EXPEDIENTE FÍSICO A INGRESAR:**

  El EFUS y su carpeta de expediente deberá estar integrado de manera completa para su recepción, con el fin de contar con los elementos necesarios para una evaluación adecuada. Deberá:

  - Presentarse en carpeta de argolla tamaño carta, el EFUS deberá estar rubricado en todas sus hojas (incluyendo Anexos) por el Responsable de la Elaboración del Estudio.
  - Contar con su índice, glosario de términos y su contenido estar debidamente paginado e integrado en formato impreso y digital (PDF).
  - Toda la información que se ingrese en el expediente del EFUS deberá ir respaldada en un disco compacto o USB.

- **DE LOS ANEXOS:**

  - Todos los documentos deberán integrarse al expediente de manera DIGITAL en un disco compacto o USB, dentro de una carpeta nombrada "ANEXOS" y en el orden en que son presentados en la lista.
  - No se aceptarán archivos obtenidos a través de fotografías, todo documento deberá ser escaneado y ser claro y legible para su análisis.

- **DEL CD O USB:**

  Toda información contenida en el expediente, deberá integrarse de manera digital con la siguiente estructura:

  - Archivo del EFUS (formato PDF)
  - Archivo de la Ficha Técnica (formato Word, modificable) (síntesis de máximo 8 cuartillas)
  - Carpeta "ANEXOS" (contendrá los documentos del listado)

- **GENERALES:**

  - Este guion metodológico no es limitativo por lo que podrán ser incluidos temas que la empresa o el responsable de elaborar el estudio que considere importantes para sustentar su solicitud.
  - Los archivos del Guion Metodológico y la Ficha Técnica tipo podrán descargarse en la página web del IMPLAN: https://implan.villahermosa.gob.mx/
  - En casos particulares, la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, podrá solicitar se anexen temas, dictámenes y/o estudios complementarios no incluidos en este Guion por ser de importancia para el análisis.
  - La Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales y/o IMPLAN podrá realizar visitas de verificación al predio que sean necesarias con el fin de constatar la información ingresada. En caso de que al momento de la inspección se detecte avance de obra, el trámite de cambio de uso de suelo estará sujeto a los procedimientos y sanciones administrativas que haya a lugar.

[4] *Artículos 5 y 6 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco.*

TABULADOR DE COBRO POR: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA CAMBIO DE USO DE SUELO (2026)

Tipo de cobro	UMA 117.31	Costo en Pesos
I Habitacional		
Densidad Mínima		
1.00-5.00 hectáreas	20	$ 2,346.20
5.01-10.00 hectáreas	40	$ 4,692.40
Excedente a partir de 10.01 has.	0.20	*
Densidad Baja		
1.00-5.00 hectáreas	30	$ 3,519.30
5.01-10.00 hectáreas	60	$ 7,038.60
Excedente a partir de 10.01 has.	0.29	*
Densidad Media		
1.00-5.00 hectáreas	50	$ 5,865.50
5.01-10.00 hectáreas	100	$ 11,731.00
Excedente a partir de 10.01 has.	0.50	*
Densidad Alta		
1.00-5.00 hectáreas	60	$ 7,038.60
5.01-10.00 hectáreas	120	$ 14,077.20
Excedente a partir de 10.01 has.	0.59	*
Densidad Máxima		
1.00-5.00 hectáreas	70	$ 8,211.70
5.01-10.00 hectáreas	140	$ 16,423.40
Excedente a partir de 10.01 has.	0.70	*
II Comercial		
1.00-5.00 hectáreas	80	$ 9,384.80
5.01-10.00 hectáreas	160	$ 18,769.60
Excedente a partir de 10.01 has.	0.79	*
III Servicios		
1.00-5.00 hectáreas	80	$ 9,384.80
5.01-10.00 hectáreas	160	$ 18,769.60
Excedente a partir de 10.01 has.	0.79	*

Tipo de cobro	UMA 117.31	Costo en Pesos
IV Industrial		
Ligera		
1.00-5.00 hectáreas	90	$ 10,557.90
5.01-10.00 hectáreas	180	$ 21,115.80
Excedente a partir de 10.01 has.	0.90	*
Mediana		
1.00-5.00 hectáreas	120	$ 14,077.20
5.01-10.00 hectáreas	240	$ 28,154.40
Excedente a partir de 10.01 has.	1.20	*
Pesada		
1-5 hectáreas	160	$ 18,769.60
5-10 hectáreas	320	$ 37,539.20
Excedente a partir de 10.01 has.	1.59	*
V Otros		
1.00-5.00 hectáreas	120	$ 14,077.20
5.01-10.00 hectáreas	240	$ 28,154.40
Excedente a partir de 10.01 has.	1.20	*

* Se determina aplicando el cálculo

Con base en:
Artículo 115, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Artículo 65, fracción V, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco.
Artículos 71 y 72, de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Tabasco.
Artículo 1 y 4, de la Ley de Ingresos del Municipio de Centro, Tabasco.
Título Sexto. Clasificación de usos y destinos del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio del Centro, Tabasco.

La vigencia de la Unidad de Medida Actualizada (UMA) estará sujeta a lo que determine y publique el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) en el Diario Oficial de la Federación.

FUNDAMENTO LEGAL

- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco.
- Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, Tabasco, 2023
- Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Villahermosa y sus Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco, 2015-2030.
- Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco.
- Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro.
- Reglamento de Protección Civil.
- Atlas de Riesgos del Municipio de Centro, 2023.
- Demás disposiciones normativas.
- Tabulador oficial establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Centro de Tabasco.