



Versión: 1.2

TRÁMITE

- Nombre:** LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN
- Objetivo:** Autorizar el o los giros o funciones al que podrá destinarse una edificación existente o por construir, o una parte de la edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Plan y este Reglamento. Art. 366
- Documento Obtenido:** Licencia de Uso de Edificación.
- Descripción:** Función, giro o uso específico a que se dedica o desarrolla una Edificación o parte de ella.
- Vigencia:** perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ello conferido.
- Fundamento Jurídico:** LDUENL; RZUSMSPGGNL; ROAPMSPGGNL art. 35

RESPONSABLES

- Secretaría:** SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO
- Departamento:** DIR. GENERAL DE CONTROL URBANO
- Titular:** FRANCISCO JAVIER MARTINEZ OVIEDO
- Responsable:** ARQ. JUAN FRANCISCO LUNA CHOMBO; JEFE CONSTRUCCION, COMERCIO Y SERVICIOS
- Teléfono(s):** 84 78 48 19
- E-mail:** juan.luna@sanpedro.gob.mx

OFICINAS

Oficina	Dirección	Horario	Teléfono(s)	Detalle
PALACIO DE JUSTICIA (SECRETARIA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO)	Corregidora 507 Col. Casco Urbano	Lunes a Viernes 8 am a 4 pm	(81) 8478 2932	Ver

REQUISITOS

Requisito	Descripción	Copias	Normatividad del Requisito
Solicitud Formato Oficial con firma del propietario o	Señalar el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes realicen la	1	LDUENL Art. 294 Fracción IV; RZUSMSPGGNL,

poseedor del predio (original y copia)	solicitud o de su representante legal, especificar la fecha en la que la petición fue elaborada, asimismo indicar el domicilio para recibir notificaciones y el nombre de la persona o personas autorizadas para recibirlas. Además indicar lo que se requiere construir y el o los usos, funciones, giros o destinos que se pretendan. Formato emitido por la Secretaria en el apartado de FORMATOS con el nombre de "Anexo 1", dicha solicitud deberá ser presentada sin tachaduras o enmendaduras.		Art. 318 Fracción I; Art. 368, inciso (a), ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XIII.
Solicitud abierta en los terminos del art. 318 fracción II, III y IV	Precisar por escrito lo que se pide, expresar los antecedentes relacionados a la misma, señalar el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes realicen la solicitud o de su representante legal, especificar la fecha en la que la petición fue elaborada, asimismo indicar el domicilio para recibir notificaciones y el nombre de la persona o personas autorizadas para recibirlas. En caso de construcción, indicar lo que se requiere construir y el o los usos, funciones, giros o destinos que se pretendan (en su caso). En caso de Demolición Parcial o Total: deberá manifestar el motivo de la demolición, lo que se pretende demoler, y el lugar en que se depositarán los materiales derivados de la misma. En caso de Uso de Suelo: indicar el uso de suelo solicitado y el o los giros y funciones que se pretenden. Uso de Edificación: En la que además, se indique, la ubicación de la edificación, el giro o función, y las áreas sobre las que se pretende que	o	RZUSMSPGGNL, Art. 318, Fracción I, III y IV; Art. 368, inciso (i).

	se le autorice la licencia de uso de edificación.		
Plano donde se identifique la localización del lote o predio respecto al que se solicita el trámite.	Croquis de ubicación	1	LDUENL Art. 294 Fracción III; RZUSMSPGGNL, Art. 318 Fracción I, inciso (a); Art. 368 inciso (f), ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XIII.
Documento legal que acredite la propiedad debidamente Inscrito en el Registro Publico de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.	El documento deberá presentarse COMPLETO Y LEGIBLE, subrayando los datos del propietario o representante legal, descripción del predio, expediente catastral.	1	LDUENL Art. 294 Fracción I, Art. 318 Fracción I, inciso (b) Art. 368 inciso (f), ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XIII.
Copia de identificación oficial con firma y fotografía del propietario, titular o representante legal (Por ambos lados).	Deberá de ser legible y se tomará como Identificación oficial: Credencial de Elector ó Pasaporte mexicano vigente.	1	RZUSMSPGGNL, Art. 318 Fracción I, inciso (c); Art. 368 inciso (f), ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XIII.
Acta Constitutiva y en su caso la última modificación, Tratándose de personas morales (copia simple).	Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda en su caso, acompañada de una copia simple de la matrícula de la persona moral o del documento que haga sus funciones.	1	RZUSMSPGGNL, Art. 318, Fracción I, inciso (d); Art. 368 inciso (f), ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XIII.
Antecedentes relativos al lote o predio debidamente sellados y autorizados (copia simple).	Documentos de autorización (Planos, instructivos, cartulina, acuerdos una copia de cada uno debidamente autorizado).	1	RZUSMSPGGNL, Art. 318 Fracción I, inciso (e) Art. 368 inciso (c) y (f); ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XIII.
Copia simple del comprobante que	Pago del Impuesto predial al corriente.	1	RZUSMSPGGNL, Art. 318 Fracción I,

acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial.			inciso (f); Art. 368 inciso (f), ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XIII.
Poder para actos de administración en caso apoderado o representante legal.	Poder Notariado: Título en original certificado o ratificado ante fedatario público, o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades que le fueron conferidas. (En caso de apoderado o representante legal).	1	LDUENL Art. 294 Fracción II; Art. 318 Fracción I, inciso (g); RZUSMSPGGNL, Art. 368 inciso (f), ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XIII.
Comprobante de pago de derechos correspondientes, cuando la ley fiscal disponga que debe realizarse el pago por inicio de trámite.	Original y copia.	1	LDUENL Art. 294 Fracción VII: RZUSMSPGGNL, Art. 318, Fracción I, inciso (h); Art. 368 inciso (f), ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XIII.
Al menos 4 Fotografías recientes del lote o predio.	En caso de obra nueva deberá presentar las fotografías necesarias para ilustrar las condiciones del predio y sus colindancias; Y en el caso de ampliación, regularización y demolición deberá ilustrar el área específica y construcción existente.	1	RZUSMSPGGNL, Art. 318 Fracción I, inciso (i), Art. 368 inciso (f); ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XIII.
Comprobante de domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses.	.	1	RZUSMSPGGNL, Art. 318, Fracción I, inciso (j); Art. 368 inciso (f), ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIII.
Contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones, en caso de que el propietario del inmueble sea una fiduciaria, (copia simple).	.	1	RZUSMSPGGNL, Art. 318, Fracción I, inciso (k); Art. 368 inciso (f), ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIII.
Ocho juegos de	Formato emitido por la	8	RZUSMSPGGNL,

planos arquitectónicos y constructivos en el formato oficial.	Secretaría en el apartado de FORMATOS con el nombre de "Anexo 2" Y Anexo 3. En las asistencias de asesorías se presenta 1 juego de plano Oficial a revisión y al ingresar se presentará 3 juegos de planos firmados en original; Posteriormente la Secretaría solicitará los juegos de planos que se consideren necesarias. En caso de Uso de Edificación, deberá describir el uso de cada área.		Art. 368, Inciso (b) ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIII.
CD en Autocad, de los planos arquitectónicos y constructivos. (complemento del requisito anterior)	Plano editable.	0	RZUSMSPGGNL, Art. 368, Inciso (b) ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIII.
Copia simple de antecedente de licencia para el lote o predio y de construcción, en caso de contarse con ellas, de lo contrario debe solicitarse su autorización conjuntamente.	.	1	RZUSMSPGGNL, Art. 368, Inciso (c)
Conforme a la Ley de Protección Civil, el documento que contenga el visto bueno de edificación existente o del proyecto de construcción, o ambos, por parte de la autoridad competente de protección civil.	.	0	RZUSMSPGGNL, Art. 368, Inciso (d) ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIII.
Evaluación técnica del proyecto emitida en sentido positivo por Bomberos de	En aquellos casos que también se solicite la licencia de construcción, y así lo establezca las leyes y demás disposiciones legales aplicables	1	RZUSMSPGGNL, Art. 368, inciso (e).

Nuevo León, A.B.P, para edificaciones distintas a la habitacional unifamiliar con superficie de construcción bruta superior a 500 m2.			
El estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente, conforme al artículo 427 del Reglamento.	.	0	RZUSMSPGGNL, Art. 369, Inciso (a) ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIII.
El estudio de impacto vial o el estudio vial, en los casos a los que se refiere el artículo 429 del Reglamento.	.	0	RZUSMSPGGNL, Art. 369, Inciso (b) ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIII.
Documento que contenga visto bueno del proyecto de construcción por parte de la autoridad competente de protección civil para los casos de lotes o predios ubicados en zonas de riesgo según el Atlas de Riesgo Municipal.	.	1	RZUSMSPGGNL, Art. 369, Inciso (c) ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIII.
Dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza	Cuando el inmueble se encuentre dentro de la zona protegida con carácter de "Centro Histórico".	1	RZUSMSPGGNL, Art. 369, Inciso (d) ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIII.

García, Nuevo León.			
En el caso de solicitud de licencia de uso de edificación para casa de asistencia, además debe acompañar a su solicitud el consentimiento por escrito de los propietarios de los lotes vecinos laterales, posterior y frontal con uso habitacional.	.	1	RZUSMSPGGNL, Art. 370, fracción IV ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIII.
Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el ayuntamiento.	.	0	LDUENL Art. 294 Fracción VIII, RZUSMSPGGNL, Art. 368 inciso (g); ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIII.

RESOLUCIÓN

Resolución: Negativa Ficta

PASOS A SEGUIR

1	Para consultar requisitos visita la página de Internet
2	Agendar cita para asesoría de su trámite a través del tel. 8478-2932 y 8478-2073 o personalmente en el Centro de Atención a Trámites de la Dirección de Control Urbano de la Secretaria de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.
3	Presentarse el día y la hora de su cita con la documentación requerida en el Centro de Atención a Trámites (presentarse 10 minutos antes de la hora no hay tiempo de tolerancia, la duración de la cita es de 45 minutos).
4	Anunciarse con la Recepcionista, la cual lo turnará con el Asesor correspondiente. Importante, sólo se atenderá a la persona que se registró en la cita (la cita es intransferible).
5	El Asesor le brindará la orientación y/o revisará los requisitos requeridos para el trámite, así mismo se le proporcionará una lista de comprobación con los requisitos que se verificaron junto con sus observaciones la cual deberá presentar en su siguiente cita, de lo contrario no se le podrá dar continuidad.
6	En su caso, agendar otra cita para revisar la papelería o información faltante señaladas en el punto anterior.

7	Al presentar el expediente con la documentación completa requerida el asesor ingresará el trámite y le entregará la comprobación del ingreso.
8	La Dirección Jurídica realizará inspección física en el predio conforme al plano entregado.
9	El responsable del trámite analizará y dictaminará el trámite, en caso de existir algún faltante u observación se le notificará por escrito.
10	El responsable integrará al dictamen la inspección del área jurídica
11	Una vez que queda integrada la solicitud, la Secretaría emitirá un dictamen técnico y solicitará, por una sola ocasión, la opinión del Consejo Consultivo.
12	Para los lotes o predios ubicados en las zonas de riesgo o montaña, las solicitudes de licencias, así como las solicitudes de autorizaciones competencia del Ayuntamiento, serán previamente dictaminadas por la Comisión y su dictamen se turnará al Republicano Ayuntamiento, el cual autorizará o negará la licencia o autorización solicitada, según corresponda.
13	La Comisión podrá solicitar al IMPLAN su opinión del trámite solicitado.
14	Al resolver la solicitud, el Republicano Ayuntamiento de inmediato instruirá a la Secretaría a fin de notificar al solicitante el sentido de la misma.
15	Se le informará al Solicitante la resolución de su trámite.
16	Deberá acudir personalmente por su permiso, en caso de que asista una persona distinta al propietario deberá presentar poder notariado ratificado con las facultades suficientes para tales efectos.
17	Realizar los pagos de derechos municipales y estatales para entregarle el permiso.

FORMATOS

Formato	Descripción	Detalle
FolioTramite_108_2013octubre27_REQ PLANO OFICIAL 2013.pdf	Anexo 3 Requisitos del Plano Oficial	Ver
FolioTramite_108_2013noviembre25_PLANO OFICIAL casa habitacion 2012 - 2015.dwg	Anexo 2 Plano Oficial	Ver
FolioTramite_108_2016abril15_DOC041516.pdf	Anexo 1 Solicitud en Formato Oficial	Ver

TIEMPO DE RESPUESTA Y COSTOS

Tiempo de Respuesta:	30 Días Hábiles
Tipo de Costo:	Otro
Costo:	art. 52 bis V LHMENL

FORMAS DE PAGO

Forma de	Efectivo, Cheque, Tarjeta de Crédito
-----------------	--------------------------------------

Pago:	Efectivo, tarjeta de crédito o débito (excepto American Express) y
Observaciones:	cheque expedido a favor del Municipio de San Pedro Garza García, N. L., (cheque foráneo deberá certificarse).
Lugares de Pago:	Los derechos municipales en la caja ubicada en el Centro de Atención a Trámites de la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

INFORMACIÓN ADICIONAL PARA TU EMPRESA O NEGOCIO

Trámites necesarios para la constitución, apertura y desarrollo de nuevas empresas, de manera ágil, gratuita y en línea. Haz click en:



NOTAS Y OTRAS CONDICIONES

- 1- No se requiere de licencia de uso de edificación en los casos de vivienda unifamiliar.
- 2- Para el área respecto a la cual se solicita la licencia de uso de edificación se debe contar y presentar la ubicación de los cajones de estacionamiento conforme a las reglas establecidas en el RZUSMSPGGNL.
3. La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible.
4. En el caso de solicitud de licencia de uso de edificación para casa de asistencia, además de cumplir con los requisitos anteriores, se requiere cumplir con lo siguiente: (art 370)
 - I. Que se trate de una vivienda unifamiliar con licencia de construcción, en la que para su autorización de construcción se hayan cumplido con todos los lineamientos correspondientes, y no se hayan hecho modificaciones a la distribución interior de la edificación;
 - II. Que el propietario sea persona física y que habite el inmueble al presentarse la solicitud, así como durante la vigencia de la licencia;
 - III. Que la edificación cuente con un máximo de 5 recámaras;
 - IV. Que la edificación no exceda el siguiente programa arquitectónico:
 - a) Una única área de servicios común donde se resuelvan todas las necesidades del propietario, su familia y los asistidos: cocina, lavandería y las demás necesarias para resolver los servicios;
 - b) Una única área social, integrada por sala, comedor, jardín y las demás necesarias para resolver las actividades sociales de sus habitantes;
 - c) Área integrada por recámaras y baños; y
 - d) Área de estacionamiento para los habitantes y asistidos, a razón de cumplir con la norma de estacionamiento para vivienda unifamiliar, más un cajón por cada recámara.

Notas:

5. En el caso de solicitud de licencia de uso de edificación para adultos mayores, además de cumplir con los requisitos anteriores, se requiere cumplir con lo siguiente: (art 371)

- I. Que la edificación sea compatible con el uso del suelo previsto en el Plan;
- II. El cumplimiento del CUS, COS y CAAV estipulado para zona en donde se encuentre;
- III. Tratándose de ampliaciones o nuevas edificaciones, éstas deben cumplir con el CUS, COS, CAAV, altura máxima, remetimientos y demás lineamientos estipulados para zona en donde se encuentre; y
- IV. Que la edificación cuente cuando menos con el siguiente programa arquitectónico:
 - a) Área de administración;
 - b) Área de dormitorios;
 - c) Área recreativa y social;
 - d) Área de asistencia médica;
 - e) Área de servicios generales;
 - f) Área de maniobras y acceso;
 - g) Área verde y recreativa descubierta; y
 - h) Área de estacionamiento a razón de 1 cajón por cada 75 m2 o fracción de construcción