



Versión: 1.2

TRÁMITE

- Nombre:** LICENCIA DE USO DE SUELO
- Objetivo:** Autorizar el uso de suelo de un lote o predio, de acuerdo a lo establecido en el Plan y establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente.
- Documento Obtenido:** Constancia de Licencia de Uso de Suelo permitidos y normatividad vigente.
- Descripción:** Los fines o propósitos particulares y específicos a que podrán dedicarse o emplearse determinadas zonas o predios. Art. 2 Fracción C.
- Vigencia:** Perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ello conferido.
- Fundamento Jurídico:** LDUENL; RZUSMSPGGNL Art. 332; ROAPMSPGGNL Art. 35, Art, 318, 334

RESPONSABLES

- Secretaría:** SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO
- Departamento:** DIR. GENERAL DE CONTROL URBANO
- Titular:** FRANCISCO JAVIER MARTINEZ OVIEDO
- Responsable:** ARQ. ALFREDO GARCIA VEGA; JEFE DE SUBDIVISIONES
- Teléfono(s):** 84784828
- E-mail:** alfredo.garcia@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. 283 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 Secretaría 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. 334, Fracción I), ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XII.
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 se le autorice la licencia de uso de edificación.	o	RZUSMSPGGNL, Art. 318 Fracción I, III y IV, Art. 334, Fracción I.
Plano donde se identifique la	Croquis de ubicación.	o	LDUENL Art. 283 Fracción III;

localización del lote o predio respecto al que se solicita el trámite.			RZUSMSPGGNL, Art. 318 Fracción I, inciso (a); Art. 334 Fracción III, ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XII.
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. 283 Fracción I; RZUSMSPGGNL, Art. 318 Fracción I, inciso (b) Art. 334 Fracción III, ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XII.
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	LDUENL; RZUSMSPGGNL, Art. 318 Fracción I, inciso (c); Art. 334 Fracción III ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XII.
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	LDUENL; RZUSMSPGGNL, Art. 318, Fracción I, inciso (d); Art. 334 Fracción III ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XII.
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	LDUENL; RZUSMSPGGNL, Art. 318 Fracción I, inciso (e) Art. 334 Fracción III; ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XII.
Copia simple del comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial.	Pago del Impuesto predial al corriente.	1	LDUENL; RZUSMSPGGNL, Art. 318 Fracción I, inciso (f); Art. 334 Fracción III; ROAPMSPGGNL

			Art. 31 Fracción II y XII.
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. 283 Fracción II; Art. 318 Fracción I, inciso (g); RZUSMSPGGNL, Art. 334 Fracción III; 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. 283 Fracción V; RZUSMSPGGNL, Art. 318, Fracción I, inciso (h); Art. 334 Fracción III; ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XII.
Al menos 4 Fotografías recientes del lote o predio.	En caso de obra nueva deberá presentar las fotografías recientes 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.	4	LDUENL; RZUSMSPGGNL, Art. 318, Fracción I, inciso (i); Art. 334 Fracción III; ROAPMSPGGNL Art. 31 Fracción II y XII.
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. 334 Fracción III; ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIV.
Contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones, en caso de que el propietario del inmueble sea una fiduciaria, (copia simple).	Copia simple.	1	RZUSMSPGGNL, Art. 318, Fracción I, inciso (k); Art. 334 Fracción III; ROAPMSPGGNL art. 31 Fracción II y XIV.
Dos planos topográficos cuando el lote o	Deben contener la firma autógrafa del Ingeniero Civil o Arquitecto que los elaboró y la	2	RZUSMSPGGNL, Art. 334, Fracción II.

predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30%. Los planos se deben de acompañar de un estudio de pendientes.	firma autógrafa del propietario o su apoderado o representante legal.		
Carta responsiva original del Topógrafo, con firma autógrafa en original.	Dirigido a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano. incluyendo: 1. Especificación de la responsabilidad 2. Datos del predio: Ubicación, expediente catastral, nombre del o los propietarios. 3. Datos del Topógrafo: nombre, dirección, teléfono y número de cédula profesional. Formato emitido por la Secretaria en el apartado de FORMATOS con el nombre de "Anexo 5" Formato emitido por la secretaria en el apartado de FORMATOS con contenido indicado en el "Anexo 5".	1	RZUSMSPGGNL, Art. 318, Fracción I, III y IV; Art. 334, Fracción III
Cédula profesional (copia) del Topógrafo.	Copia legible de Cédula profesional.	1	RZUSMSPGGNL, Art. 318, Fracción I, III y IV; Art. 334, Fracción III
Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el ayuntamiento.	.	0	RZUSMSPGGNL, Art. 334, Fracción III.

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 Secretaría 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	Una vez que queda integrada la solicitud, la Secretaría emitirá un dictamen técnico y solicitará, por una sola ocasión, la opinión del Consejo Consultivo.
11	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.
12	La Comisión podrá solicitar al IMPLAN su opinión del trámite solicitado.
13	Al resolver la solicitud, el Republicano Ayuntamiento de inmediato instruirá a la Secretaría a fin de notificar al solicitante el sentido de la misma.
14	Se le informará al Solicitante la resolución de su trámite
15	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.
16	Realizar los pagos de derechos municipales y estatales para entregarle el permiso.

FORMATOS

Formato	Descripción	Detalle
FolioTramite_99_2014octubre31_ANEXO 5.pdf	ANEXO 5 FORMATO PARA CARTA RESPONSIVA DEL TOPÓGRAFO	Ver
FolioTramite_99_2014octubre31_ANEXO 4.pdf	ANEXO 4 REQUISITOS PLANO TOPOGRÁFICO	Ver
FolioTramite_99_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 Pago:	Efectivo, Cheque, Tarjeta de Crédito
Observaciones:	Efectivo, tarjeta de crédito o débito (excepto American Express) y 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

- Notas:**
1. Para el ejercicio del derecho derivado de la licencia de uso de suelo, el interesado debe solicitar las licencias de construcción, uso de edificación o demás que correspondan durante el término de la vigencia de la licencia, a fin de determinar la función o giro específico autorizado en el lote o predio. Art. 332.
 2. La solicitud de una licencia de uso de suelo, implica para quien la solicita, el sometimiento a la regulación, lineamientos y Plan vigentes en la época de la solicitud, y el otorgamiento de la licencia implica la sustitución de ésta por todas aquellas anteriores respecto del mismo lote o predio, dejando a estas últimas sin efectos. Lo anterior quedará asentado en la resolución que el Ayuntamiento o la Secretaría dicte con motivo de la resolución de la solicitud. Art. 333
 3. Los plazos para que la autoridad resuelva la solicitud de los particulares, se sujetarán a lo establecido en los artículos 321, 322 y 335 de este Reglamento. Art. 326
 4. En caso de haber documentos faltantes, el término para que la autoridad competente resuelva el trámite, se suspenderá a partir de la notificación de la preventiva a que se refiere el párrafo anterior, y se reanuda a partir del día hábil siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con la totalidad de los requisitos faltantes. Art. 321
 5. No se requiere de la licencia de uso de suelo en los casos de lotes o

predios que formen parte de un fraccionamiento, desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio o de un conjunto urbano, autorizados para uso habitacional unifamiliar, ya que se considera incluido en tal autorización, Art.7