



**I. Nombre del Trámite o Servicio**

Licencias de Uso. Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción

**II. Dependencia o entidad que lo realiza**

- Dependencia: Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- Servidor público responsable: Dirección de Control Urbano
- Dirección: Edificio Acero piso CI en Zaragoza No. 1000 col. Centro
- Teléfonos: 51 02 6939 y 51 02 6982
- Correo electrónico: [informacion\\_sedue@monterrey.gob.mx](mailto:informacion_sedue@monterrey.gob.mx)
- Horarios: Lunes a Viernes de 8:00 a 14:00 horas , gestores de Lunes a Viernes de 8:00 a 11:00 horas exclusivamente

**III. Objetivo del trámite o servicio**

Registrar y regular los Usos de Suelo, Edificación y Construcción en zonas diferentes a la Habitacional Unifamiliar.

**IV. Tipo de Usuarios (A quien está dirigido)**

Propietario y/o Representante de predio.

**V. Documentos que obtiene el usuario**

Instructivo.

Permiso de Construcción – Cartulina-

Planos con sellos de Autorización.

**VI. Vigencia del documento obtenido**

La Licencia de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 3 años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que empezará a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

Licencia de Construcción:

- 1 año (hasta 250.0 mts<sup>2</sup> de construcción)
- 2 años (de 251.00 hasta 1000.00 mts<sup>2</sup> de construcción)
- 3 años (mayor de 1000.00 mts<sup>2</sup> de construcción)

**VII Requisitos de presentación (Especificar si se requiere original y/o copia)**

- Solicitud Oficial. Firmada por el Propietario desde la primera revisión. (original)
- Escritura con sellos del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. (2-dos copias)
- Pago o Estado de Cuenta del Impuesto Predial actualizado. (2- dos copias)
- Identificación oficial de Propietario y/o Titular según corresponda. – ver *observaciones*- (2- dos copias)
- Carta Poder simple –para gestión- /Carta Poder notariada – en caso de firmar por el propietario. (original)
- Carta Responsiva (original) y copia de Cédula Profesional del Director Responsable de Obra.
- Fotografías de predio actualizadas. (4-cuatro)
- Plano de Antecedente (con sellos oficiales de la SEDUE y Catastro del Estado), Cartulina y en su caso Instructivo. (1-una copia)- en casos específicos-
- Planos del Proyecto arquitectónico (5-cinco- impresiones) firmados por el Propietario(s) y Director Responsable de Obra en original cada uno; en caso de solicitar revisión previa a ingreso presentar 1-una copia del plano. Formato disponible en [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx) (formato de uso de suelo, impresión 91 x 61cms).
- Alineamiento Vial. (copia) – en casos específicos-
- Estudio de Impacto Ambiental, Impacto Vial, Geológico, Geotécnico, Hidrológico, con responsiva y copia de cédula del Asesor según correspondiente. (original)
- Mecánica de Suelos, Cálculo y planos Estructurales, con Responsiva y copia de cédulas profesionales correspondientes a cada uno de los Asesores, - calculo impreso y en archivo digital-. (original)



- Estudio de Revisión Estructural del inmueble basado en un método de análisis que evalúe las cargas actuales y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta- en caso específico para Regularización- con responsiva y copia de cédula del Asesor Estructural. (original) – en caso de regularización –
- Carta compromiso donde se contará con Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil durante el período de construcción firmada por el propietario. (original)
- Visto Bueno en materia de Protección Civil –Municipal / Estatal o Bomberos, según corresponda-. (copia)
- Visto Bueno de INAH, Barrio Antiguo y/o de la Junta de Protección y Conservación del Paseo Santa Lucía. (copia) – en casos específicos-
- Micro zonificación del predio en casos de usos condicionados – ver *observaciones*- (original)

Pago de inicio de trámite.

### VIII. Fundamento jurídico del trámite

**Leyes:**

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**Reglamentos:**

Reglamento de las Construcciones del Municipio de Monterrey.  
Reglamento de Zonificación y Uso De Suelo del Municipio de Monterrey.  
Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

### IX. Plazo de respuesta

30 días hábiles

### X. Efectos de la no resolución

Ninguno

### XI. Costo, en su caso(Fundamento legal y equivalencia)

Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

1. Derechos por Inicio de trámite: para Uso de Suelo y Edificación ( fracción II)

Clasificación x m2 de uso de suelo.

.Hasta 100 mts2 ( 6 cuotas) \$438.24  
.De 100 mts2 hasta 250 mst2 (12 cuotas) \$876.48  
.De 250 mts2 hasta 500 mts2 ( 18 cuotas) \$1314.72  
.De 500 mts2 hasta 1000 mts2 (24 cuotas) \$1752.96  
.Mas de 1000 mts2 (30 cuotas) \$2191.20

Clasificación xm2 de uso de edificación.

.Hasta 100 mts2 ( 6 cuotas) \$438.24  
.De 100 mts2 hasta 250 mst2 (12 cuotas) \$876.48  
.De 250 mts2 hasta 500 mts2 ( 18 cuotas) \$1314.72  
.De 500 mts2 hasta 1000 mts2 (24 cuotas) \$1752.96  
.Mas de 1000 mts2 (30 cuotas) \$2191.20

2. Derechos por Otorgación de licencia: para Uso de Suelo y Edificación (fracción III)

Clasificación x m2 de uso de suelo.

.Hasta 100 mts2 ( 6 cuotas) \$438.24  
.De 100 mts2 hasta 250 mst2 (12 cuotas) \$876.48  
.De 250 mts2 hasta 500 mts2 ( 18 cuotas) \$1314.72  
.De 500 mts2 hasta 1000 mts2 (24 cuotas) \$1752.96  
.Mas de 1000 mts2 (30 cuotas) \$2191.20

Clasificación x m2 de uso de edificación.

.Hasta 100 mts2 ( 6 cuotas) \$438.24  
.De 100 mts2 hasta 250 mst2 (12 cuotas) \$876.48  
.De 250 mts2 hasta 500 mts2 ( 18 cuotas) \$1314.72  
.De 500 mts2 hasta 1000 mts2 (24 cuotas) \$1752.96  
.Mas de 1000 mts2 (30 cuotas) \$2191.20

3. Derechos por Uso de Edificación ( art. 52 Bis fracción III)

Clasificación x m2 de edificación

.Hasta 100 mts2 ( 0.08 cuotas) \$5.84  
.De 100 mts2 hasta 250 mst2 (0.16 cuotas) \$11.68  
.De 250 mts2 hasta 500 mts2 ( 0.24 cuotas) \$17.52  
.De 500 mts2 hasta 1000 mts2 (0.31 cuotas) \$22.64  
.Mas de 1000 mts2 (0.38 cuotas) \$27.75

\*Las cuotas antes previstas, no excederá de \$8.00 x mt2 para Edificaciones Habitacionales Multifamiliares.



4. Derechos de Construcción:

- .Casa Habitación hasta 150 mts2 (0.030 cuotas) \$2.19
- .Casa Habitación mayor 150 mts2 hasta 500mts2 (0.073 cuotas) \$5.33
- .Casa Habitación mayor 500 mts2 (0.109 cuotas) \$7.96
- .Multifamiliar- unidad de vivienda- hasta 150 mts2 (0.030 cuotas) \$2.19
- .Multifamiliar- unidad de vivienda- mayor 150 mts2 (0.073 cuotas) \$5.33
- .Servicio mts2 (0.073 cuotas) \$5.33
- .Industria mts2 (0.073 cuotas) \$5.33
- .Comercio mts2 (0.109 cuotas) \$7.96
- .Oficinas mts2 (0.109 cuotas) \$7.96
- .Barda Perimetral ml (0.037 cuotas) \$2.70
- .Demolición mts2 (0.073 cuotas) \$5.33

\*\*cualquier cobro anterior no debe ser menor a 2.5 cuotas \$182.60

5.Derechos de Construcción por Regularización:

- .Hasta 60 mts2 (0.25 cuotas) \$18.26
- .De 61 mts2 a 150 mts2 (0.50 cuotas) \$36.52
- .De 151 mts2 a 500 mts2 (1 cuota) \$73.04
- .De 501 mts2 a 2000 mts2 (1.50 cuotas) \$109.56
- .De más de 2000 mts2 (2 cuotas) \$146.08
- .Barda Perimetral ml (0.037 cuotas) \$2.70

**Cobros Varios: -según proyecto-**

- .Factibilidad ( 2 cuotas) \$146.08
- .Cartulina (2.5 cuotas) \$182.60
- .Asignación de Número Oficial (1.24 cuotas) \$90.56
- .Oficio de Número Oficial (2.5 cuotas) \$182.60
- .Alineamiento Vial (1.50 cuotas) \$109.56

-cuota \$ 73.04

Por Regularización de Uso de Suelo o Edificación a lo que resulte del cobro por derechos, se le incrementará un 75% de la suma del punto 2 y 3

**XII. Criterios de resolución del trámite o servicio en su caso.**

Presentar solicitud de acuerdo a los requisitos señalados anteriormente.

**XIII. Observaciones**

- Para Solicitante o Titular:
  1. Propietario. Persona Física. Identificación Oficial con Fotografía del Propietario por ambos lados y legible.
  2. Propietario. Persona Moral. Acta Constitutiva notariada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, poder notariado de representante legal e identificación oficial del mismo.
  3. Arrendatario P. Física. Identificación Oficial con Fotografía del Arrendatario. Copia del Contrato de Arrendamiento ratificado ante notario –anexar lo indicado en el punto 1) o 2) según sea el caso.
  4. Arrendatario P. Moral. Identificación Oficial con Fotografía del Apoderado Legal de la P. Moral arrendataria. Copia del Contrato de Arrendamiento ratificado ante notario- anexar lo indicado en el punto 1) o 2) según sea el caso.
- En predios ubicados en el Primer Cuadro de la Ciudad (Centro Metropolitano, Barrio Antiguo, Obispado) presentar visto bueno del INAH.
- En predios ubicados en el área delimitada por las calles Félix U. Gómez, Dr. Coss, Aramberri Y Florencio Antillón, Deberán Contar previo al Ingreso con el visto bueno de la Junta de Protección y Conservación de Santa Lucía.
- En predios ubicados en el área delimitada por las calles Dr. Coss al poniente, Constitución al este-sureste y sur, Padre Mier al norte deberán contar con el visto bueno de la Junta de Protección y Conservación de Barrio Antiguo.
- En uso de suelo condicionado, presentar croquis de ubicación con nombre de calle y entre calles, indicando el uso de suelo en cada una de las propiedades colindantes al predio en cuestión (el área a describir es 100 mts lineales hacia cada lado del predio en su misma acera como en la de enfrente.)
- Permiso de desmonte otorgado por esta Secretaría para licencia de construcción en predios que lo ameriten (esta información se dará al momento de la revisión en ventanilla). Los predios con superficies mayores de 1,000 m2 deben de contar con el cambio de uso de suelo forestal de SEMARNAT.
- **Notas:**
- Según el giro solicitado para la edificación se le requerirá Ficha Ambiental. – formato que se entrega en el módulo de información de la ventanilla SEDUE-
- En caso de realizar el trámite a través de un gestor, la Carta Poder simple únicamente es para ingreso y seguimiento de trámite. Para recoger la resolución del trámite o permiso deberá presentarse Poder Notariado.
- Para trámites de:
  - ❖ Gasolineras.
    - Plano y escrito aprobado por PEMEX.
    - Visto bueno de Protección Civil del Estado



- Resolución en cuanto al Estudio de Impacto Ambiental de Riesgo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Unidades y Estaciones de Carburación, presentar permiso de distribución otorgado por la Secretaría de Energía. Los giros anteriormente mencionados deberán cumplir con lo estipulado en el art. 150 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado vigente.
- ❖ Torres y Antenas de Comunicación.
- Presentar título de concesión expedido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y Seguro de Responsabilidad Civil.

### **CONTENIDO DEL PLANO OFICIAL PARA USO DE SUELO, EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

#### **A. CARACTERÍSTICAS Y MEDIDAS DEL PLANO**

- Tamaño del plano: 61 x 91cm.
- Copias xerográficas en papel tipo bond.
- Impreso sin tachaduras, enmendaduras, o cualquier otro cambio que altere su contenido.
- Presentarlo con membrete oficial de acuerdo al trámite de Uso de Suelo, puede obtenerlo a través de la página [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

#### **B. PLANTA DE UBICACIÓN. ESCALA : 1:500 ( S/E dibujo legible)**

- Orientación
- Nomenclatura de calles y medidas del lote (s) por todos los lados, achurar el lote en cuestión, distancia de lote a la esquina más próxima, que coincida ubicación con la realidad,
- Señalar el sentido de circulación de la vialidad para acceder al predio, así como las circundantes a éste.
- Ancho de la banqueta y los elementos fijos que se encuentren sobre ella (Ej. árboles, postes, registros, etc.). Y a que distancias se encuentran del límite de propiedad.

#### **C. PLANTA DE CONJUNTO. ESCALA 1:200, 1:125, 1:100, 1:75, 1:50**

- Orientación ( norte )
- Límite de propiedad
- Indicar ochavos cuando el terreno se encuentre en esquina.
- Ecurrimientos pluviales (% pendiente)
- Áreas destinadas a jardín y arborización existente
- Cajones de estacionamiento; enumerados, acotar 2.70 x 5.00, para personas con capacidades diferentes 3.80 x 5.00, carga y descarga 3.50 x 5.00)
- Áreas libres
- Propuestas niveles de terreno natural en cada vértice del polígono.
- Línea de corte
- Altura de bardas / Muros de contención
- Terrazas
- Andadores
- Banquetas
- Nombre de Calles Colindantes
- Cotas de terreno totales
- Accesos y salidas

#### **D. PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. ESCALA 1:200, 1:125, 1:100, 1:75, 1:50**

- Límite de propiedad
- Orientación (norte)
- Delimitar ejes estructurales
- Nombre de áreas
- Simbologías
- Línea de corte
- Muebles fijos
- Niveles de proyecto
- Abatimiento de puertas
- Volados, domos, cisternas, dobles alturas
- Altura de bardas
- Indicar ochavos
- Cotas generales y parciales
- Acotar y enumerar cajones de estacionamiento dimensiones 2.70 x 5.00 como mínimo.
- Acotar los pasillos en las zonas de estacionamiento, además indicar flechas de los sentidos de circulación.
- Circulaciones vehiculares en dos sentidos, ancho mínimo libre de circulación deberá de ser de 6.00 metros., en el caso de circulación de un solo sentido el ancho de circulación vehicular deberá de ser como mínimo de 3.00 metros.

**NOTA:** Evitar disponer de cajones que impliquen el realizar las maniobras de estacionamiento en la vía pública, según el caso por lo cual en ciertas avenidas se pedirá como mínimo para esta maniobra 1.50 metros. Aparte de la medida estándar de cajón.



- Rampas vehiculares pendiente máxima 15 % de la misma, así como también, indicar los niveles (cotas) de piso terminado.
- Para personas con capacidades diferentes (ver % de rampas en Reglamento de accesibilidad de Monterrey, estacionamiento: 1 cajón cada 25 totales, 3.80 x 5.00).
- Cuando el desarrollo o proyecto presentado requiera del uso de vehículos para carga y descarga, indicar el área de maniobra, cajón o cajones de estacionamiento que se utilizará para tal fin, respetando las medidas mínimas de cajones de estacionamiento acorde con el tipo de vehículo a utilizar.
- Acotar los accesos (un sentido o doble sentido), si se trata de un acceso que presente entrada y salida, deberá de respetar 6.00 metros de ancho mínimo

**E.ELEVACIÓN PRINCIPAL. ESCALA 1:125, 1:100,1:75,1:50**

- Límites de propiedad
- Niveles de proyecto en losas, pretilas, pisos terminados, nivel natural de terreno del punto más bajo al más alto.

**F.CORTES. ESCALA 1;125 1: 100, 1: 75,1: 50**

- Indicar corte longitudinal de todo el terreno en construcción, plantas arquitectónicas, señalar nivel natural de terreno,
- Cimentación según cálculo
- Niveles de proyecto, losas, pretilas, pisos terminados, nivel natural de terreno del punto más bajo al más alto.
- Cotas de altura; parciales, totales, nombres de las áreas, niveles de terrazas, jardines, etc.
- Señalar muros de contención en caso de existir.

NOTA: TRAER EL ARCHIVO DEL PROYECTO EN CD DESDE LA PRIMERA REVISIÓN AUTO CAD 2004

**Última Actualización:**

**26/01/2016**