

Autorización de Uso y Ocupación

1 Modalidad

- A. Autorización de uso y ocupación, para inmuebles construidos.
 - **Giros convencionales y Especiales.**
- B. Autorización de uso y ocupación por aviso de terminación de obra.
 - **Uso habitacional.**
 - **Uso no habitacional, multifamiliar o mixto.**
 - **Personas morales.**

2 Fundamento Jurídico de la existencia del trámite o servicio

- Artículos 146 fracción I, 147 fracciones I, II inciso b) y XIX, 148 fracción I inciso c) y 149 fracciones I y III inciso e) y XV del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato.
- Artículo 126 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato.
- Artículo 345 párrafo último, 346, 347, 348, 349 y 349-A del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León Guanajuato.
- Artículo 5 fracción III inciso a) de las Disposiciones Administrativas de Recaudación para el Municipio de León, Guanajuato, para el ejercicio Fiscal del año 2026.
- Artículo 28 fracción I por Impresión o edición de planos, por cada uno, de acuerdo a las Disposiciones Administrativas de Recaudación para el Municipio de León, Guanajuato para el Ejercicio Fiscal del año 2026.
- Artículo 26 fracciones XI, XII, XV y XVII inciso c) de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato para el Ejercicio Fiscal del año 2026.

3 Descripción con lenguaje claro, sencillo y conciso de los casos en que debe o puede realizarse y los pasos que debe llevar a cabo el particular para su realización

Inmuebles construidos:

Previo a la operación de un inmueble ya construido, el propietario o poseedor del mismo deberá de contar con el permiso de uso de suelo y, en su caso, con los dictámenes y autorizaciones de las instancias correspondientes a efecto de continuar con el trámite de autorización de uso y ocupación.

Este trámite se tiene que realizar cuando una persona física o moral lleva a cabo una actividad económica comercial, servicios, industrial, equipamiento, etc. y es posterior al trámite de permiso de uso de suelo, esto de acuerdo con el artículo 126 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, que a su letra establece:

“Para el caso de los inmuebles que no requieran de un proceso constructivo, ni de dictámenes o autorizaciones adicionales a las de la Dirección para su uso y ocupación, se podrá otorgar de manera simultánea tanto el

permiso de uso de suelo, como la autorización de uso y ocupación y la Dirección deberá de resolver en un término no mayor a 10 días hábiles contados a partir del día siguiente de ingresada la solicitud. Para el caso de usos especiales y usos que contemplen cajones de estacionamiento en un predio distinto de acuerdo al artículo 64 del presente artículo, la autorización de uso y ocupación tendrá vigencia de un año, la cual podrá ser renovada siempre y cuando las actividades del inmueble no presenten problemáticas urbanas de lo contrario, podrá ser revocado previo análisis y derecho de audiencia que se le otorgue al particular”.

Aviso de Terminación de obra:

Los propietarios, poseedores y el DRO están obligados a manifestar por escrito a la Dirección la terminación de las obras ejecutadas en sus predios en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas. La Dirección previa inspección dentro de los diez días hábiles siguientes, verificará si los trabajos están concluidos conforme a los permisos y proyectos autorizados, y determinará en su caso lo que sea necesario corregir o complementar para estar en posibilidad de expedir la autorización de uso y ocupación que deberá integrar al expediente.

Este trámite se tiene que realizar cuando una persona física o moral, concluyó trabajos de construir, ampliar, modificar, reparar o demoler un inmueble, y es posterior al trámite de permiso de construcción.

Los pasos para la gestión son los siguientes:

Ventanilla de ingresos en portal de Desarrollo Urbano.

1. Reunir los requisitos de acuerdo a la modalidad correspondiente.
2. Realizar la solicitud por internet, ingresar al portal de la Dirección General de Desarrollo Urbano https://du.leon.gob.mx/contenidos/?page_id=1938. Seguir las instrucciones de la Ventanilla de Ingresos. En los casos de trámites relacionados con la gestión de desarrollo de fraccionamiento y condominios, en donde se cuente con usuario, contraseña del URBANET la gestión deberá realizarse por esta plataforma.
3. Esperar correo electrónico el cual informa sobre ingreso de solicitud y se da un numero de solicitud.
4. Al día siguiente hábil recibirá otro correo el día podrá ser el **alta de tramite** o en su caso de no haber cumplido con los requisitos o captura de información de forma adecuada un aviso de **finalización de trámite**.
5. Esperar la dictaminación y análisis de su solicitud, a más tardar en el día marcado en su alta de trámite como fecha de entrega, recibirá correo electrónico el cual podrá ser la **orden de pago** en caso de ser procedente y tener monto derechos; o un **oficio de respuesta**.
6. En casos de respuestas positivas con costo deberá realizar el pago directamente en las Cajas de la Tesorería Municipal o en línea por medio de PAGONET León.
7. Mandar imagen del pago al correo que se indica en la orden de pago.
8. Al día siguiente hábil después de su pago, recibirá su permiso o documento correspondiente a su solicitud.

4 Enumerar y detallar los requisitos. En caso que existan requisitos que necesiten alguna firma, validación, certificación, autorización o visto bueno de un tercero se deberá señalar la persona o empresa que lo emita. En caso de que el trámite o servicio que se esté inscribiendo incluya como requisitos la realización de trámites o servicios adicionales, deberá de identificar plenamente los mismos, señalando además el Sujeto Obligado ante quien se realiza

Los requisitos para emitir la autorización de uso y ocupación, son los siguientes:

I. Para uso habitacional:

- a)** Formatos de terminación de obra debidamente llenados y firmados por el propietario o poseedor, y el DRO, en su caso;
- b)** Pago de derechos de acuerdo a la Ley de Ingresos; y,
- c)** Anexar plano arquitectónico de las condiciones actuales de la edificación, y en su caso, comparadas con el proyecto autorizado.
- d)** Para casa habitacional unifamiliar, al presentar carta responsiva y memoria de terminación de obra con reporte fotográfico firmadas por el DRO, la Dirección podrá otorgar en un plazo no mayor a los 3 días hábiles la autorización de uso y ocupación.

II. Para usos no habitacionales:

- a)** Formatos de terminación de obra debidamente llenados y firmados por el propietario o poseedor, y el DRO, en su caso;
- b)** Original y copia de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias de cumplimiento de los requisitos señalados por otras instancias gubernamentales;
- c)** Pago de derechos de acuerdo a la Ley de Ingresos;
- d)** Anexar plano arquitectónico de las condiciones actuales de la edificación, y en su caso, comparadas con el proyecto autorizado; y
- e)** Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que acredite la división del inmueble, cuando éste se desprenda de uno mayor.

En ambas fracciones, el inmueble deberá tener el número oficial de un tamaño mínimo de 20 centímetros de altura.

En caso de que se haya alterado el uso autorizado, se haya modificado el coeficiente de ocupación de suelo, las ventilaciones e iluminaciones naturales o los cajones de estacionamiento, la solicitud de autorización de uso y ocupación se someterá a análisis de la Dirección para que en un plazo no mayor a 10 días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud determine si es o no procedente.

Dictámenes y/o autorizaciones de las instancias correspondientes:

- De acuerdo con los artículos 26 y 27 párrafo último del Manual Técnico de Usos de Suelo, que forma parte integral, como anexo único, del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, este tipo de usos requiere de Manifiesto de Impacto vial y Manifiesto de Impacto ambiental.
- De acuerdo con el artículo 49 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato; las obras y actividades que en los términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, de la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato o de los ordenamientos ecológicos municipales requieran de la autorización de impacto ambiental, ésta deberá obtenerse previamente a solicitar los trámites de gestión urbana.
- Tratándose de inmuebles donde se vaya a realizar algún tipo de construcción la autorización de impacto ambiental deberá obtenerse previo a la solicitud del permiso de construcción y tratándose de inmuebles ya edificados o predios a los cuales se les pretenda dar un uso sin realizar ningún tipo de construcción, la autorización deberá obtenerse previa a la solicitud de la autorización de uso y ocupación.
- De acuerdo con el artículo 49-A del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato; para las actividades previstas en el artículo 382 del Código Territorial, así como aquellas consideradas como de alto riesgo en el Reglamento del Sistema Municipal de Protección Civil de León, Guanajuato, previo a la ocupación y operación del inmueble donde se pretendan desarrollar, los particulares deberán obtener de la Dirección General de Protección Civil, la autorización del dictamen de riesgo en materia de protección civil.
- En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.
- Para inmuebles catalogados, colindantes o con valor contextual o cuenten con elementos arquitectónico con valor deberán presentar la Autorización de la Autoridad Federal competente en este caso el INAH, previos a los que realizará en esta Dirección, de acuerdo al artículo 68 y 69 del Reglamento para la Protección, Mejoramiento y Conservación de la Imagen Urbana y del Patrimonio Cultural del Municipio de León, Guanajuato y artículo 308 y 309 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato.
- Para el caso del Uso de Antenas de Telecomunicaciones, debe Presentar la autorización de impacto ambiental, el cual deberá de indicar claramente los mecanismos de mitigación de ruido, de tal manera que éste no se escuche fuera del predio (paneles aislantes, franjas arboladas, muros acústicos perimetrales). La planta de energía eléctrica de emergencia deberá instalarse en un espacio cerrado que no genere ruido al exterior;
- La Dirección podrá expedir la autorización de uso y ocupación de manera condicionada cuando se requiera de otros permisos estatales o federales.

Algunos de los requisitos señalados se pueden omitir en caso de que se hayan ingresado anteriormente en una solicitud.

Si cuenta con una respuesta anterior informativa para este trámite, deberá se anexada a la nueva solicitud, incluyendo lo solicitado en esa previa resolución.

Artículo 348.- En el caso de conjuntos habitacionales y unidades en condominio cuando exista un avance que permita el uso de una parte de la obra realizada, el particular podrá solicitar una autorización parcial de uso y ocupación siempre que las obras de urbanización correspondientes estén concluidas y cumplan con los requisitos de habitabilidad señaladas en la norma técnica NTM-LEON-DU-03-2018, relativa a las

Especificaciones Técnicas de las Construcciones; para el caso de usos no habitacionales, se deberá cumplir en la parte de la obra concluida con lo indicado en las autorizaciones de los dictámenes correspondientes.

5 Especificar si el trámite o servicio debe presentarse mediante formato, escrito libre, ambos o puede solicitarse por otros medios

Formato.

6 En caso de emplear formato, adjuntar el mismo así como proporcionar la última fecha de publicación y el medio de difusión

Formato único de solicitud.

Marzo de 2025.

7 En caso de requerir inspección, verificación o visita domiciliaria, señalar el objetivo de la misma así como proporcionar el listado de las personas autorizadas para llevarlas a cabo y los números telefónicos en los cuáles las personas a las que se realizan puedan cerciorarse de la veracidad de las mismas

El objetivo es verificar el inmueble que cumpla con la normativa vigente, así como las condicionantes indicadas en el permiso de uso de suelo, así como de permiso de construcción.

Cuando se trate de un giro con venta de alcohol dentro de un inmueble construido, con el fin de verificar el cumplimiento de la normativa de requerimiento de cajones de estacionamiento.

El personal adscrito a esta Dirección que tienen facultades para realizar tales visitas son los que a continuación se enumeran:

- José Everardo Villalpando Hernández, con num. de Empleado 22976,
- Arq. Hugo Alberto Chico Sanchez con num. de Empleado 28440,
- Gerardo Israel Muñoz Gómez, con num. de Empleado 22189,
- Eduardo Javier Huerta Prado, con num. de Empleado 25266,
- Marco fabio marron hernandez, con numero de empleado 30328,
- Maria Eugenia Frausto Granados, con num. de Empleado 41762,
- Luis Eduardo Martínez Aguirre, con num. de Empleado 21371,
- C. Mauricio Solorzano Palomares con num. de Empleado 30291,
- Arq. Hugo Alejandro Hernandez Romo con num. de Empleado 20784 y

8 Datos del contacto oficial de la Dependencia o Entidad responsable del trámite o servicio

Arquitecta Eva Janet De La Torre Vazquez.

Coordinadora de Zona El Carmen adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

9 Plazo que tiene la Dependencia o Entidad para resolver el trámite o servicio y, en su caso, si aplica la afirmativa o la negativa ficta

- 5 días hábiles para Autorización de uso y ocupación para inmuebles construidos, giros convencionales.
- 15 días hábiles para Autorización de uso y ocupación para inmuebles construidos, giros especiales y establecimientos con venta o consumo de bebidas alcohólicas y Antenas de Comunicaciones.
- 3 días hábiles, para Autorización de uso y ocupación por terminación de obra, uso habitacional.
- 10 días hábiles, para Autorización de uso y ocupación por terminación de obra, uso habitacional y uso no habitacional, multifamiliar o mixto.

Aplica la negativa ficta, conforme al artículo 153 y 154 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa Para el Estado y Los Municipios de Guanajuato.

10 Plazo con el que cuenta el Sujeto Obligado para prevenir al solicitante y el plazo con el que cuenta el solicitante para cumplir con la prevención

No aplica.

11 Monto de los derechos o aprovechamientos aplicables, en su caso, o la forma de determinar dicho monto, así como las alternativas para realizar el pago

Para inmuebles construidos.

Para industria:

- Predio de hasta 600 m2 \$ 2,041.42
- Predio de hasta 10,000 m2 \$2,392.24
- Predios de más de 10,000 m2 \$2,719.53

Para comercio, servicios y de equipamiento urbano:

- Predios de hasta 90 m2 \$ 685.16
- Predios de hasta 300 m2 \$2,041.42

- Predios de hasta 3,200 m2 \$2,719.53
- Predios de más de 3,201 m2 \$3,404.29

*Autorización de uso y ocupación anual por antenna \$ 3,138.71

* A todos sumar \$ 89.44 por concepto de firmas electronicas.

Por terminación de obra.

- Para uso habitacional cuota fija de \$ 374.34 más \$ 2.55 por m2 de construcción.
- Para uso no habitacional cuota fija de \$ 682.83 más \$ 3.06 por m2 de construcción.
- Por la edición de planos de Obra terminada \$ 106.08

* A todos sumar \$ 89.44 por concepto de firmas electronicas y \$ 141.27 por el Certificado de Número oficial, según corresponda.

12 Vigencia de los avisos, permisos, licencias, autorizaciones, registros y demás resoluciones que se emitan

Para el caso de usos especiales y usos que contemplen cajones de estacionamiento en un predio distinto, la autorización de uso y ocupación **tendrá vigencia de un año**, la cual podrá ser renovada siempre y cuando las actividades del inmueble no presenten problemáticas urbanas de lo contrario, podrá ser revocado previo análisis y derecho de audiencia que se le otorgue al particular, **esto de acuerdo con los artículos 64 y 126 parrafo Segundo delCodigo Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de Leon, Guanajuato.**

Para Autorización de Uso y Ocupación por aviso de terminación de obra para uso habitacional, no tiene vigencia.

13 revocado previo análisis y derecho de audiencia que se le otorgue al particular.Criterios de resolución del trámite o servicio, en su caso

No aplica.

14 Todas las unidades administrativas ante las que se puede presentar el trámite o solicitar el servicio, incluyendo su domicilio

- Receptora: Por internet "Ventanilla de ingresos" <http://du.leon.gob.mx/contenidos/ventanilla-de-ingresos/>
- Receptora: Por internet "Sin Filas" <https://tramites.leon.gob.mx/web/inicioWebc.do?opcion=noreg>

15 Horarios de atención al público

- Receptora: Por internet "Ventanilla de ingresos": 24/7

- Receptora: Por internet “Sin Filas”: 24/7.

16 Números de teléfono y medios electrónicos de comunicación, así como el domicilio y demás datos relativos a cualquier otro medio que permita el envío de consultas, documentos y quejas

- Receptora y resolutoria: **Dirección General de Desarrollo Urbano**, Blvr. Juan José Torres Landa # 1701-A, Predio el Tlacuache, Teléfono 1467200.
- Para dudas, aclaraciones y quejas del servicio, hablar al 4771467200, opción 4. O al correo electrónico desarrollourbano@leon.gob.mx. O en el Chat de la página <https://du.leon.gob.mx/contenidos/>

17 La información que deberá conservar para fines de acreditación, inspección y verificación

- Autorización de uso y ocupación para inmuebles construidos, y número oficial en casos de giros con venta o consumo de bebidas alcohólicas.
- Autorización de uso y ocupación por Aviso por terminación de Obra.

18 La demás información que considere pertinente

Artículo 538.- Procederá la clausura de una obra ya terminada o en uso en los siguientes casos:

- I. Cuando se haya ejecutado la obra sin tener el permiso respectivo o por haber modificado el uso autorizado;
- II. Cuando se use un edificio o construcción o parte de ellos, sin tener la autorización de uso y ocupación o por darle un uso distinto al autorizado; y,
- III. Por no dar cumplimiento a las acciones de mitigación establecidas en las autorizaciones de impacto ambiental o vial, según sea el caso.

De igual manera la Autorización de Uso y Ocupación podrá ser renovada siempre y cuando las actividades del inmueble no presenten problemáticas urbanas de lo contrario, podrá ser revocado previo análisis y derecho de audiencia que se le otorgue al particular.