

H. AYUNTAMIENTO DE CUAUTITLÁN ESTADO DE MÉXICO  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO METROPOLITANO SOSTENIBLE  
DEPARTAMENTO DE LICENCIAS



SE OTORGA:  
LICENCIA DE USO DE SUELO

LUS: 025-0084  
EXPEDIENTE: 2025-0084

DATOS DEL PREDIO				CLAVE CATASTRAL	
NOMBRE DEL PROPIETARIO :					
CALLE :				NUMERO OFICIAL	LTE. MZA.
COLONIA O FRACCIONAMIENTO				SUPERFICIE DEL PREDIO	CONSTRUCCION
DERECHOS PAGADOS : \$ 3,959.90		FOLIO DE PAGO AD 485504	DE FECHA 08 DE FEBRERO DE 2025	FECHA DE VENCIMIENTO	08 DE FEBRERO DE 2026

RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:					
CLAVE	H-100-B	ZONA	HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS Y ESPECIALIZADOS		
USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA	----- LOCALES COMERCIALES -----				
DENSIDAD :	No. MAXIMO DE VIVIENDAS	0	EN EL LOTE; SE PERMITE 1 VIVIENDA POR CADA	0	m2 DE TERRENO
INTENCIDAD :	SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA DENTRO DEL PREDIO			2.8 VECES LA SUPERFICIE DEL PREDIO	
SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO :		% DEL PREDIO IGUAL A			m2
SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION :		% DEL PREDIO IGUAL A			m2
SUPERFICIE MINIMA DE AREA VERDE :		% DEL PREDIO IGUAL A			m2
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	CUATRO	NIVELES O	12.00	METROS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA.	
LOTES MINIMOS DE		m2 DE SUPERFICIE	CON UN FRENTE MINIMO DE		m2
NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	----- 9 CAJONES -----				

**DISPOSICIONES NORMATIVAS**

- ESTA LICENCIA SE EXPIDE EN BASE AL PLANO DE USOS DEL SUELO (E-02), EL CUAL ES PARTE INTEGRAL DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUTITLÁN, PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO NO. 35 DE FECHA 25 DE AGOSTO DE 2023 Y DE LA FE DE ERRATAS PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE MEXICO TOMO CCXVI NO. 109 DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DEL 2023, MISMO QUE QUEDO DEBIDAMENTE INSCRITO ANTE EL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MEXICO EL DÍA 01 DE FEBRERO DEL AÑO 2024, ASÍ COMO ANTE EL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN FECHA 20 DE FEBRERO DEL 2024.

- SE OTORGA ÚNICAMENTE DE ACUERDO A LAS MEDIDAS Y SUPERFICIES INDICADAS EN EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2001 POR LO QUE NO PODRÁ SER USADO COMO PRUEBA EN CUALQUIER PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CIVIL O JUDICIAL.

- LA PRESENTE SOLO AVALA EL USO DE SUELO DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS CON CLAVE H-100-B POR LOCALES COMERCIALES, DE CAMBIAR EL USO DE SUELO AUTORIZADO SE INVALIDARÁ LA PRESENTE LICENCIA.

- LA PRESENTE NO AVALA SUPERFICIES CONSTRUIDAS DENTRO DEL PREDIO

- ESTA LICENCIA DE USO DE SUELO TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICION.

- LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DEBERAN DE ESTAR DENTRO DEL PREDIO.

- LA PRESENTE SE EMITE PARA LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO PARA LOCALES COMERCIALES POR 552.82 m2 DE CONSTRUCCION COMERCIAL

-PRESENTA TERMINO DE OBRA No. TO 2021-1038 POR 552.82 m2 DE CONSTRUCCION COMERCIAL DE FECHA 21 DE JULIO DE 2021

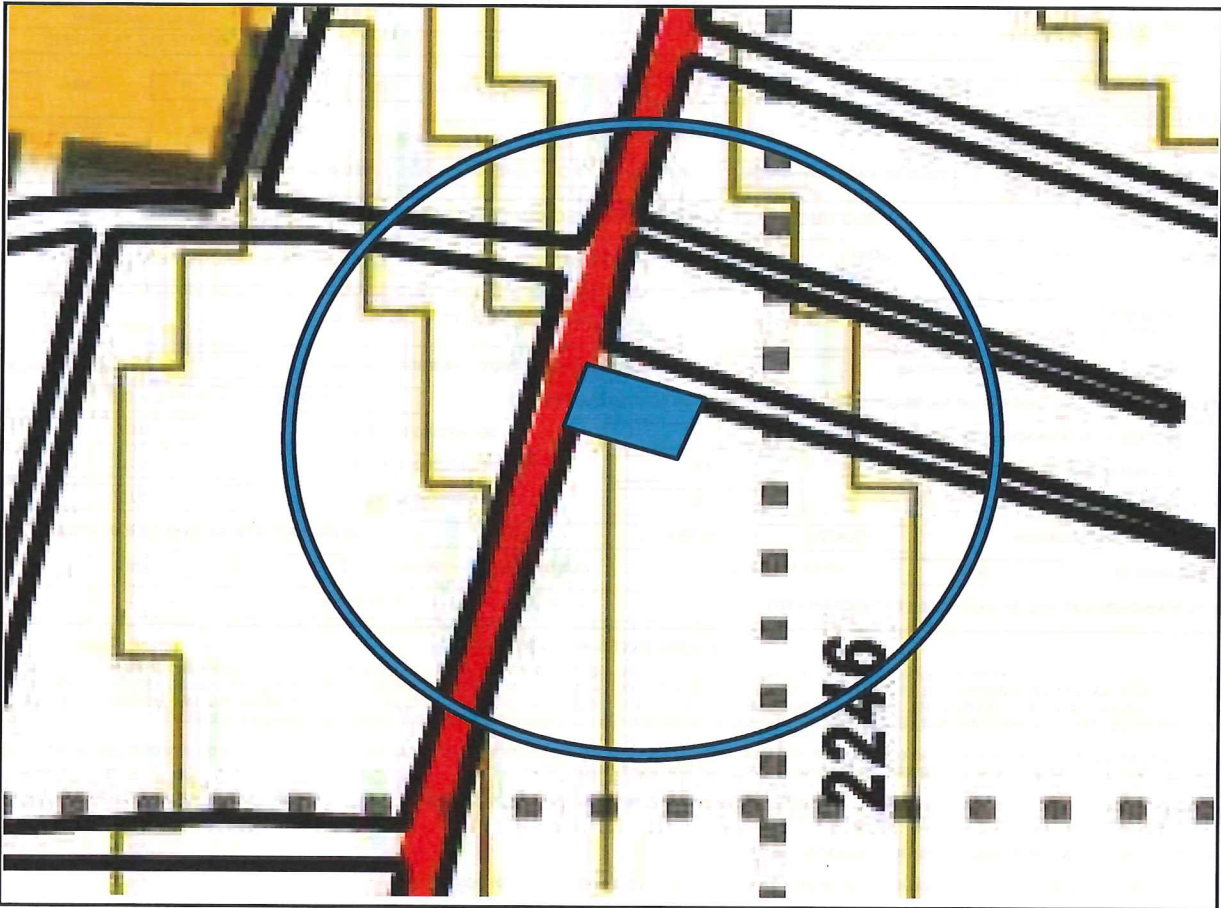
- PRESENTA ANTECEDENTE DE LICENCIA DE USO DE SUELO No. LUS-021-371 DE FECHA 12 DE MARZO DE 2021

- LA PRESENTE SE EMITE CONFORME A LA FRACCION XII INCISO F) DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUTITLAN POR DERECHOS ADQUIRIDOS; ES AQUEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO DIFERENTE A LOS PERMITIDOS EN EL PRESENTE PLAN, PERO QUE HAN SIDO AUTORIZADOS CON ANTERIORIDAD POR LA AUTORIDAD COMPETENTE POR MEDIO DE LA APROBACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, CONJUNTO O CONDOMINIO, Y PODRÁ CONTINUAR FUNCIONANDO LAS ACTIVIDADES ESTABLECIDAS EN LA PRESENTE, EN LOS INMUEBLES DEDICADOS A USOS NO PERMITIDOS POR ESTE PLAN PARA LA CLAVE DE USO DE SUELO QUE LE CORRESPONDE, SIEMPRE QUE CUENTE CON AUTORIZACIÓN; ESTE USO SE OTORGA COMO EXCEPCIÓN Y SU LICENCIA DE USO DE SUELO TIENE QUE RENOVARSE ANUALMENTE AL DEMOSTRARSE QUE NO CAUSA MOLESTIAS A LA COMUNIDAD DONDE SE ENCUENTRE EL PREDIO. ADEMÁS, LES QUEDA PROHIBIDA TODA AMPLIACIÓN O REMODELACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ACTUALES ( EN CUYO CASO DEBERÁ INGRESAR LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA A ESTA DIRECCIÓN, PARA PODER EVALUAR LA FACTIBILIDAD DE SU PROYECTO Y, SI ESTE FUERA VIABLE, PODER EMITIR EL PERMISO CORRESPONDIENTE), ASÍ COMO LA FUSIÓN DEL PREDIO CON LOTES VECINOS. APERCIBIÉNDOLE DE QUE, EN CASO DE DETECTAR ALGUNA IRREGULARIDAD EN EL CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN ESTE DOCUMENTO, EL MISMO QUEDARÁ SIN EFECTOS DANDO LUGAR A UNA SANCIÓN ADMINISTRATIVA DE ACUERDO A LO ESTIPUDADO EN LOS ARTÍCULOS 5.63, 18.72 Y 18.76 DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO Y LO IMPUESTO EN LAS DEMÁS LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS, ACUERDOS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS, QUE LE RESULTEN APLICABLES

 <b>LIC. LILIANA ISABEL SALINAS PAREDES</b> JEFA DE DEPARTAMENTO DE LICENCIAS	 <b>ING. FABIAN MARIANO GOMEZ ZUPPA</b> DIRECTOR DE DESARROLLO METROPOLITANO SOSTENIBLE	 <b>ING. MARTIN GERARDO ROJAS CUANDON</b> SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
--	---	---



**CROQUIS DE UBICACIÓN Y RESTRICCIONES**



**RESTRICCIONES**

- EL TERRENO CUENTA CON RESTRICCIÓN DE 10.50 METROS APARTIR DEL EJE DE LA VIALIDAD, POR DERECHO DE VIA PRIMARIA PROPUESTA CLAVE 02P/21, CONFORME AL PLANO DE VIALIDADES Y RESTRICCIONES CLAVE E-03, EL CUAL ES PARTE INTEGRAL DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUTITLÁN, PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO No. 35 DE FECHA 25 DE AGOSTO DE 2023.

**NORMAS APLICABLES A ESTA AUTORIDAD**

- ESTA LICENCIA NO PRODUCIRÁ EFECTO LEGAL ALGUNO SI SE EMPLEA EN USOS DISTINTOS A LOS EXPRESAMENTE AUTORIZADOS, SI SE ALTERA SU CONTENIDO O SE APROVECHA INDEBIDAMENTE, QUEDAN EN SU CASO, SUJETO SU TITULAR A LAS RESPONSABILIDADES LEGALES QUE PROCEDAN.
- LA PRESENTE AUTORIZACIÓN NO PREJUZGA LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O POSESIÓN DEL SOLICITANTE.
- ESTA LICENCIA NO AUTORIZA SU TITULAR PARA REALIZAR CONSTRUCCIONES, OBRAS, GIROS O ACTIVIDADES EN CUYO CASO DEBERÁ OBTENER LA LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE.
- ESTA LICENCIA DEBERÁ TENERSE A LA VISTA DURANTE EL PERIODO DE CONSTRUCCIÓN, PARA EFECTO DE LAS INSPECCIONES Y VERIFICACIONES QUE EFECTÚEN LOS INSPECTORES DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.
- LA PRESENTE NO AUTORIZA EL FUNCIONAMIENTO MERCANTIL O INDUSTRIAL, TENDRÁ QUE TRAMITAR SU RESPECTIVA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

**FUNDAMENTACIÓN LEGAL**

LA PRESENTE SE EMITE CON FUNDAMENTO EN LOS ART. 115, FRACC. I, Y V, INCISO D) Y F) DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 112, 113, 122 Y 123 Y 128 FRACC. VIII DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE MEXICO; 1, 2, 3, 31 FRACC. I, IX, XXIV, XXIV QUATÉR, 86, 87 FRACC. V, 96 SEXIES FRACC. VI, IX, 164 Y 165 DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MEXICO; 1.4, 1.6, 5.5 FRACC. I, III, 5.7, 5.10 FRACC. VI, 5.10 FRACC. VI, VII, VIII, XXVI, 5.21 FRACC. I, 5.25, 5.55, 5.56 y 5.57 DEL LIBRO V, DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; 1, 3, 6, 135, 136 Y 137 DEL REGLAMENTO DEL LIBRO V DEL CODIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; 1, 2, 3, 4, 17, FRACCION V, 67, 68 FRACCION I INCISO D), 74, 76 DEL BANDO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE CUAUTITLÁN, ESTADO DE MÉXICO; ASÍ COMO EL NOMBRAMIENTO QUE ME FUE CONFERIDO EN CUMPLIMIENTO AL ORDEN DEL DÍA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DEL RÉGIMEN RESOLUTIVO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CUAUTITLÁN, ESTADO DE MÉXICO PARA EL PERIODO 2025-2027 DE FECHA PRIMERO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.