

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



SE OTORGA:
LICENCIA DE USO DE SUELO

LUS: 025-0079
EXPEDIENTE: 2025-0456

DATOS DEL PREDIO

NOMBRE DEL PROPIETARIO: [REDACTED] CLAVE CATASTRAL: [REDACTED]

CALLE: [REDACTED] NUMERO OFICIAL: [REDACTED] LTE. S/N MZA. S/N

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: [REDACTED] SUPERFICIE DEL PREDIO: [REDACTED] m2 CONSTRUCCION: [REDACTED] 7 m2

DERECHOS PAGADOS: \$ 3,959.90 FOLIO DE PAGO AD 482228 DE FECHA 19 DE FEBRERO DE 2025 FECHA DE VENCIMIENTO 19 DE FEBRERO DE 2026

RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:

CLAVE I-P-N ZONA INDUSTRIA PEQUEÑA NO CONTAMINANTE

USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA MANUFACTURA DE CONSERVAS ALIMENTICIAS DE FRUTAS Y LEGUMBRES: PREPARACION, CONSERVACION, ENVASADO Y DESHIDRATACION DE FRUTAS, LEGUMBRES, JUGOS, SOPAS, GUISOS, SALSAS Y CONCENTRADOS (CALDOS).

DENSIDAD: No. MAXIMO DE VIVIENDAS 0 EN EL LOTE; SE PERMITE 1 VIVIENDA POR CADA 0.00 m2 DE TERRENO

INTENCIDAD: SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA DENTRO DEL PREDIO 4.2 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO: [REDACTED] % DEL PREDIO IGUAL A [REDACTED] m2

SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION: [REDACTED] % DEL PREDIO IGUAL A [REDACTED] m2

SUPERFICIE MINIMA DE AREA VERDE: [REDACTED] % DEL PREDIO IGUAL A [REDACTED] 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 ---- 1 CAJON POR CADA 500.00 m2 DE ÁREA ÚTIL MÁS 1 CAJON CADA 120.00 m2 DE OFICINAS ----

DISPOSICIONES NORMATIVAS

- ESTA LICENCIA SE EXPIDE EN BASE AL PLANO DE USOS DEL SUELO (E-2), EL CUAL ES PARTE INTEGRAL DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUTILÁN, 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 CCXXI NO. 109 DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DEL 2023, MISMO QUE QUEDO DEBIDAMENTE INSCRITO ANTE EL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO 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 LA ESCRITURA No. 35,540 VOLUMEN No. 680 FOLIO No. 93 DE FECHA 29 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 INDUSTRIA PEQUEÑA NO CONTAMINANTE CLAVE I-P-N PARA MANUFACTURA DE CONSERVAS ALIMENTICIAS DE FRUTAS Y LEGUMBRES: PREPARACION, CONSERVACION, ENVASADO Y DESHIDRATACION DE FRUTAS, LEGUMBRES, JUGOS, SOPAS, GUISOS, SALSAS Y CONCENTRADOS (CALDOS), DE CAMBIAR EL USO DE SUELO AUTORIZADO SE INVALIDARA LA PRESENTE LICENCIA.

- LOS PREDIOS QUE DEN FRENTE A UN CORREDOR URBANO TENDRAN EL USO COMO TAL, SIEMPRE Y CUANDO SU ACCESO SEA POR LA VIALIDAD QUE LO LIMITA EN SU ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL.

- 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.

- PRESENTAN ANTECEDENTE DE LICENCIA DE USO DE SUELO No. LUS-024-261 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2024.

- LA PRESENTE SE EMITE PARA EL TRAMITE DE LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO PARA INDUSTRIA PEQUEÑA NO CONTAMINANTE EN UNA SUPERFICIE DE 12,985.07 m2

- PRESENTA OFICIO DE ACEPTACIÓN No. 224B0201030000L-ACJC-000546/2025 EMITIDA POR LA COMISION DE IMPACTO ESTATAL DE FECHA 14 DE FEBRERO DE 2025 PARA UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCION POR 13,138.47 m2, LO ANTERIOR DE ACUERDO AL ARTICULO 17 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE LA COMISION DE IMPACTO ESTATAL.

- LA PRESENTE SE EMITE EN RAZÓN A LO ESTABLECIDO AL ARTÍCULO 5 SEGUNDO PARRAFO DEL REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO ASÍ COMO LA FRACCION XII INCISO F) DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUTILAN POR DERECHOS ADQUIRIDOS QUE 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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

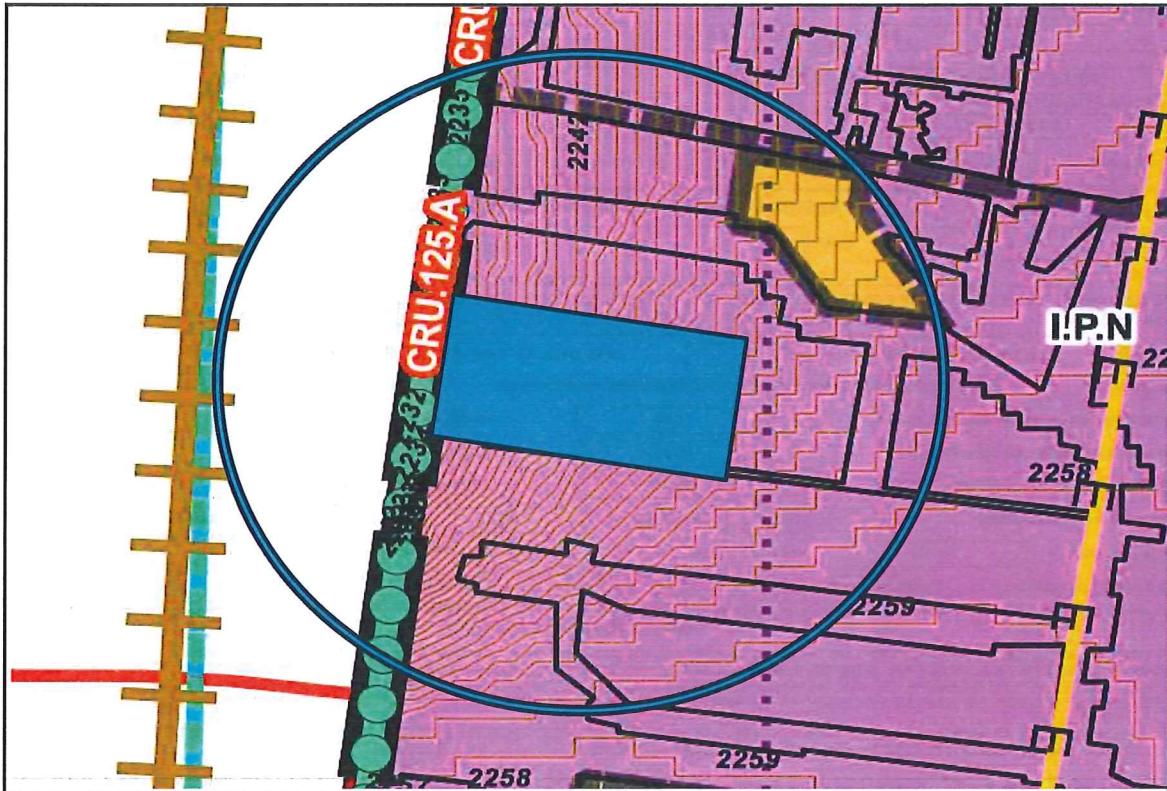
LIC. LILIANA ISABEL SALINAS PAREDES
JEFA DE DEPARTAMENTO DE LICENCIAS

ING. FABIAN MARIANO GOMEZ ZUPPA
DIRECTOR DE DESARROLLO METROPOLITANO SOSTENIBLE

ING. MARTIN GERARDO ROJAS CUANDON
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO



CROQUIS DE UBICACIÓN Y RESTRICCIONES



RESTRICCIONES

- EL PREDIO CUENTA CON UNA RESTRICCIÓN DE 10.50 METROS A PARTIR DEL EJE DE LA VIALIDAD POR DERECHO DE VÍA PRIMARIA EXISTENTE DE 21.00 METROS CON CLAVE 02P/21, CONFORME EL 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.
- LOS PREDIOS CON FRENTE A CORREDORES URBANOS, TENDRÁN UNA RESTRICCIÓN LIBRE DE 5.50m A LO LARGO DEL TODO EL FRENTE DEL PREDIO, ESTA RESTRICCIÓN ES PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, BANQUETA, ÁREA VERDE PERMEABLE, REMETIÉNDOSE A PARTIR DEL ALINEAMIENTO
- DEBERÁN INCLUIR ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS NO SERÁN INFERIORES A 15% DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO, ÁREAS AJARDINADAS CON ESPECIES ARBÓREAS, PLANTAS DE ORNATO, ARBUSTOS ENTRE OTRAS, QUE PERMITA LA CAPTACIÓN DE AGUA Y PERMEABILIDAD. EL ÁREA LIBRE SE PODRÁ USAR COMO ESTACIONAMIENTO LAS CUAL DEBERÁ TENER MATERIAL PERMEABLE ADOQUÍN, ADOCRETO, ADOPASTO QUE PERMITA LA FILTRACIÓN Y PERMEABILIDAD. EXCEPTO CISTERNAS Y FOSAS SÉPTICAS.
- LOS ESPACIOS DEDICADOS A ZONAS DE INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIANA O PARQUES INDUSTRIALES Y LOGÍSTICOS DEBERÁN DEJAR UNA FRANJA DE RESTRICCIÓN PERIMETRAL DE AMORTIGUAMIENTO POR RUIDO DE 20.00 mts, DE ESTA FRANJA 10.00 mts ESTARÁN DESTINADOS AL ESTABLECIMIENTO DE UNA BARREDA ARBOLEA EN TERRENO NATURAL CON EL FIN DE MITIGUAR EL CALOR EN LA TEMPORADA DE PRIMAVERA, VERANO.

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 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 112, 113, 122 Y 123 Y 128 FRACC. VIII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MÉXICO; 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 ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO; 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 CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; 1, 2, 3, 4, 17, FRACCIÓN V, 67, 68 FRACCIÓN 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.