

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



SE OTORGA:
LICENCIA DE USO DE SUELO

LUS: 025-0085
EXPEDIENTE: 2025-612

DATOS DEL PREDIO

NOMBRE DEL PROPIETARIO: [REDACTED] CLAVE CATASTRAL: [REDACTED]
CALLE: [REDACTED] VIV. S/N NUMERO OFICIAL [REDACTED] LTE. [REDACTED] MZA. [REDACTED]
COLONIA O FRACCIONAMIENTO: [REDACTED] SUPERFICIE DEL PREDIO [REDACTED] m2 CONSTRUCCION [REDACTED] m2
DERECHOS PAGADOS: \$ 3,959.94 FOLIO DE PAGO AD 491871 DE FECHA 25 DE MARZO DE 2025 FECHA DE VENCIMIENTO 25 DE MARZO DE 2026

RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:

CLAVE I-P-N ZONA INDUSTRIA PEQUEÑA NO CONTAMINANTE
USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PUBLICO
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 4.2 VECES LA SUPERFICIE DEL PREDIO
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 SEIS NIVELES O 30.00 METROS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA.
LOTES MINIMOS DE [REDACTED] m2 DE SUPERFICIE CON UN FRENTE MINIMO DE [REDACTED] m2
NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 18 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 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 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 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 LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEL LOTE 11 (01 DE MAYO DE 2024), LOTE 12 (01 DE MAYO DE 2024) Y LOTE 13 (01 DE FEBRERO DE 2025), 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 BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PUBLICO DE BOTANAS, ESPECIAS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS HASTA 12° EN BOTELLA CERRADA, 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 BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PUBLICO DE BOTANAS, ESPECIAS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS HASTA 12° EN BOTELLA CERRADA POR 4,385.00 m2 DE CONSTRUCCION.

- PRESENTA ANTECEDENTE DE LICENCIA DE USO DE SUELO No. LUS-024-193 DE FECHA 16 DE JULIO DE 2024.

- PRESENTE EVALUACION DE IMPACTO ESTATAL No. 024-15-06412-COIME-2024 DE FECHA 29 DE AGOSTO DE 2024.

- LA PRESENTE SE EMITE EN RAZÓN A LO ESTABLECIDO AL ARTÍCULO 5 SEGUNDO PARRAFO DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL DUEÑO DEL SUELO DEL ESTADO DE MEXICO ASÍ COMO LA FRACCIÓN XII INCISO F) DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUTILÁN, PERO QUE HAN SIDO AUTORIZADOS CON ANTECEDENTE DE APROBACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, CONJUNTO O CONDOMINIO; Y PODRÁ CONTINUAR FUNCIONANDO LAS ACTIVIDADES DEDICADAS A USOS NO PERMITIDOS POR ESTE PLAN PARA LA CLAVE DE USO DE SUELO QUE LE CORRESPONDE SIEMPRE QUE CUENTE CON AUTORIZACIÓN EN 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



LIC. LILIANA ISABEL SALINAS PAREDES
JEFA DE DEPARTAMENTO DE LICENCIAS



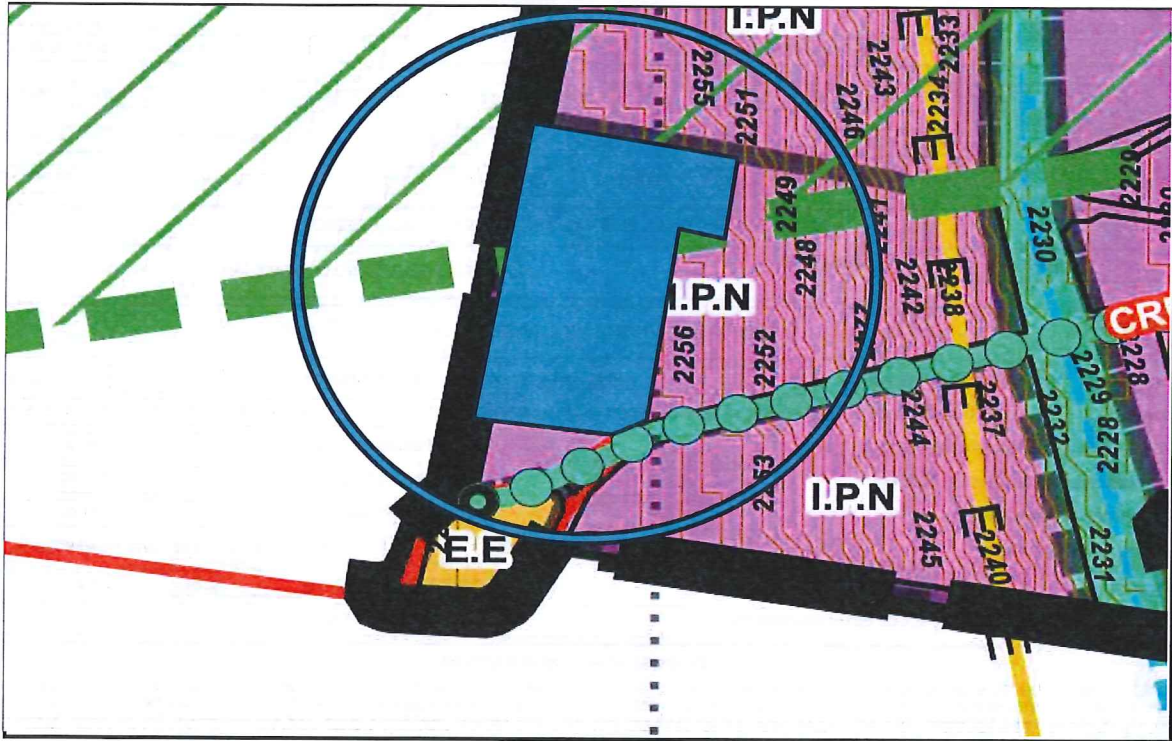
ING. FABIAN MARIANO GOMEZ ZUPPA
DIRECTOR DE DESARROLLO
METROPOLITANO SOSTENIBLE



ING. MARTIN GERARDO ROJAS CUANDON
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO



CROQUIS DE UBICACIÓN Y RESTRICCIONES



RESTRICCIONES

- AL SURESTE CON CALZADA DE GUADALUPE EL PREDIO CUENTA CON UNA RESTRICCION DE 10.50 METROS A PARTIR DEL EJE DE LA VIALIDAD POR DERECHO DE VIA PRIMARIA EXISTENTE DE 21.00 METROS CON CLAVE 02P/21.
- AL OESTE CON CALLE ALCANFORES EL PREDIO CUENTA CON UNA RESTRICCION DE 10.50 METROS A PARTIR DEL EJE DE LA VIALIDAD POR DERECHO DE VIA PRIMARIA PROPUESTA 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 CUAUTITLAN, PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO No. 35 DE FECHA 25 DE AGOSTO DE 2023.
- 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 DEBERAN DEJAR UNA FRANJA DE RESTRICCION PERIMETRAL DE AMORTIGUAMIENTO POR RUIDO DE 20.00 mts, DE ESTA FRANJA 10.00 mts ESTARAN DESTINADOS AL ESTABLECIMIENTO DE UNA BARRERA 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 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.