

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



SE OTORGA:
LICENCIA DE USO DE SUELO

LUS: 025-0519
EXPEDIENTE: 2025-1773

DATOS DEL PREDIO			
NOMBRE DEL PROPIETARIO:		CLAVE CATASTRAL	
CALLE:		VIV. NUMERO OFICIAL LTE. MZA.	
COLONIA O FRACCIONAMIENTO		SUPERFICIE DEL PREDIO m ² CONSTRUCCION m ²	
DERECHOS PAGADOS: \$ 3,959.90	FOLIO DE PAGO AD 29244	DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2025	FECHA DE VENCIMIENTO 15 DE AGOSTO 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 PRODUCTOS ALIMENTICIOS (PARA CONSUMO ANIMAL Y/O HUMANO) CON BODEGAS Y DEPÓSITOS MÚLTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PÚBLICO		
DENSIDAD: No. MÁXIMO DE VIVIENDAS	0	EN EL LOTE; SE PERMITE 1 VIVIENDA POR CADA	0 m ² DE TERRENO
INTENCIDAD:	SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA DENTRO DEL PREDIO 4.2 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO		
SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACION DEL SUELO:	70.00	% DEL PREDIO IGUAL A	10,272.36 m ²
SUPERFICIE MÍNIMA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN:	15.00	% DEL PREDIO IGUAL A	2,201.22 m ²
SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA VERDE:	15.00	% DEL PREDIO IGUAL A	2,201.22 m ²
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION	SEIS NIVELES O 30.00	METROS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA.	
LOTES MÍNIMOS DE	250.00 m ² DE SUPERFICIE	CON UN FRENTE MÍNIMO DE	10.00 m
NUMERO MÍNIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	1 CAJÓN CADA 120.00 m ² DE OFICINAS, MÁS 1 CAJÓN CADA 500.00 m ² DE ÁREA UTIL.		

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 LA ESCRITURA No. TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UNO, DE VOLUMEN No. MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UNO, DE FECHA 27 DE JULIO DE 2006, POR LO QUE NO PODRÁ SER USADO COMO PRUEBA EN CUALQUIER PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CIVIL O JUDICIAL.
- LA PRESENTE SOLO AVALA EL USO DE SUELO PARA MANUFACTURA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS (PARA CONSUMO ANIMAL Y/O HUMANO) CON BODEGAS Y DEPÓSITOS MÚLTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PÚBLICO EN 23,910.52 m², 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.
- PRESENTA ANTECEDENTE DE LICENCIA DE USO DE SUELO No. LUS-024-080, DE EXPEDINETE No. 2023-0068, 2024-376, DE FECHA 27 DE MARZO DE 2024, EXPEDIDA POR EL ENTONCES DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, EL LIC. VÍCTOR MIGUEL SÁNCHEZ CAMPO.
- LA PRESENTE SE EMITE CONFORME A LO QUE MENCIONA EL OBJETO SE LA SOCIEDAD DEL ACTA CONSTITUTIVA No. CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE, EL CUAL MENCIONA "A) FABRICAR, COMPRAR O DE CUALQUIER OTRA MANERA ADQUIRIR, POSEER, HIPOTECAR, PIGNORAR, VENDER, CEDER Y TRANSFERIR O DE MANERA DISTINTA DISPONER, INVERTIR, ENAJENAR Y COMERCIAR CON ARTÍCULOS, MERCANCÍAS Y EN GENERAL CON TODA CLASE DE BIENES MUEBLES, INCLUYENDO SIN LIMITAR ALIMENTOS PARA CONSUMO HUMANO Y/O PARA ANIMALES. TAMBIÉN SE INCLUYEN BATERÍAS Y PILAS."
- BODEGAS, CENTRALES DE ABASTO, CENTROS COMERCIALES Y LOS ESTABLECIMIENTOS, DEBERÁN CONTEMPLAR PATIO DE MANIOBRAS CONFORME A LOS VOLUMENES DE OPERACIÓN QUE CADA ESTABLECIMIENTO PROYECTE, SE ENTENDERÁ COMO EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN, DEBIENDO CONTEMPLAR LAS DEFINICIONES SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 18.2 DEL LIBRO DÉCIMO OCTAVO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO.
- PRESENTA DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL CON OFICIO NÚMERO 22402000/4189/2014, DE FECHA 19 DE DICIEMBRE DE 2014.
- LA PRESENTE SE EMITE EN RAZÓN A LO ESTABLECIDO AL ARTÍCULO 5 SEGUNDO PÁRRAFO DEL REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO ASÍ COMO LA FRACCIÓN XII INCISO F) DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUTITLÁN 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. APERCIÉNDOLE 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 ESTIPULADO 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.

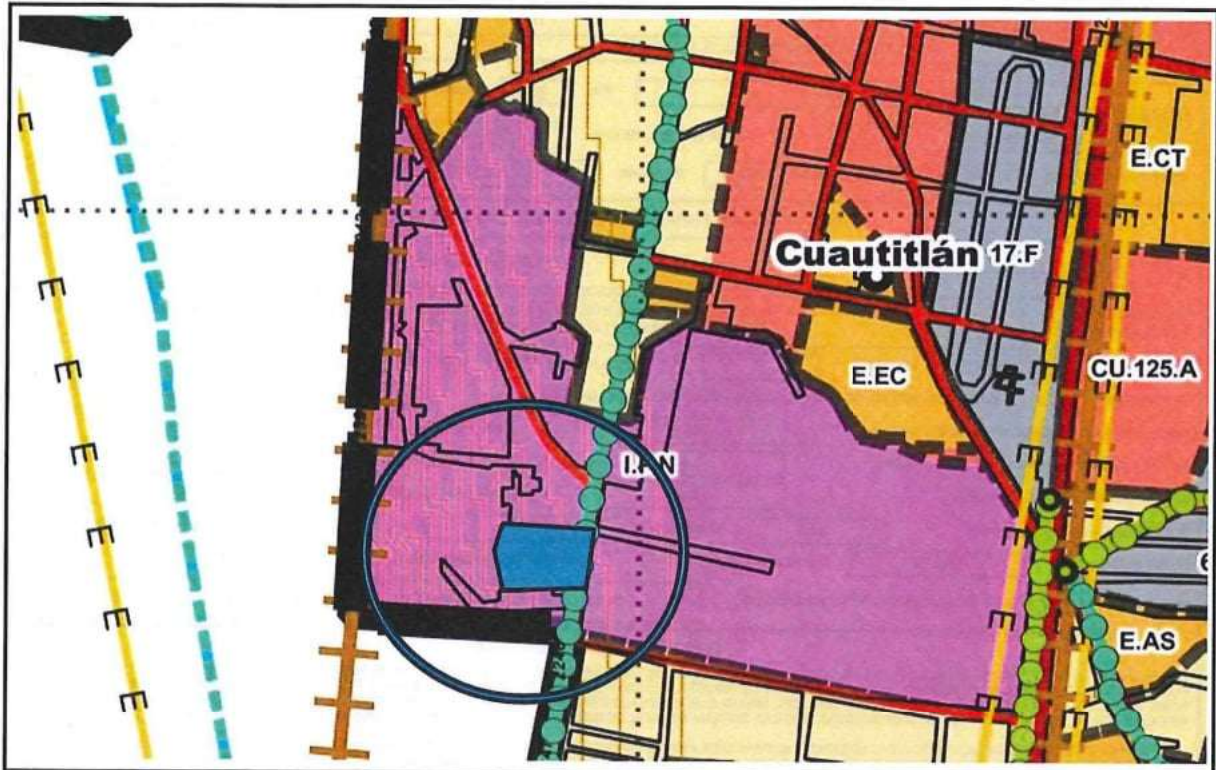
LIC. LILIANA ISABEL SALINAS PAREDES
JEFA DE DEPARTAMENTO DE LICENCIAS

ING. FABIÁN MARIANO GÓMEZ ZUPPA
DIRECTOR DE DESARROLLO
METROPOLITANO SOSTENIBLE

ING. MARTÍN GERARDO ROJAS CUANDÓN
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO



CROQUIS DE UBICACIÓN Y RESTRICCIONES



RESTRICCIONES

- PARA CONJUNTOS URBANOS, PARQUES O CONDOMINIOS INDUSTRIALES, SE DEBERÁ CONTAR CON UNA FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO PERIMETRAL DE 20 M DENTRO DEL DESARROLLO, 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. □
- LAS ESCUELAS, HOSPITALES, EMPRESAS, INDUSTRIAS, CENTROS RELIGIOSOS, ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES O DE SERVICIOS CON CONCENTRACIÓN MASIVA DE PERSONAS, UNIDADES MULTIFAMILIARES, CONDOMINIOS Y TODOS AQUELLOS QUE REPRESENTEN MEDIANO Y ALTO RIESGO, DEBERÁN INSTALAR ESCALERAS DE EMERGENCIA EXTERIORES, CONTIGUAS A LAS SALIDAS DE EMERGENCIAS Y EQUIPO DE ALERTAMIENTO TEMPRANO QUE RECIBA LA SEÑAL OFICIAL DE LA ALERTA SÍSMICA MEXICANA Y EMITA EL SONIDO OFICIALMENTE RECONOCIDO, DE ACUERDO A LAS NOTAS COMPLEMENTARIAS DE LA TABLA DE USO DE SUELO QUE 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.