

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



SE OTORGA:
LICENCIA DE USO DE SUELO

LUS: 025-0499
EXPEDIENTE: 2025-1783

DATOS DEL PREDIO		CLAVE CATASTRAL	
NOMBRE DEL PROPIETARIO :			
CALLE :			
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	SUPERFICIE DEL PREDIO	CONSTRUCCION	
DERECHOS PAGADOS : \$ 3,959.90	FOLIO DE PAGO AD 393773	DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2025	FECHA DE VENCIMIENTO 05 DE SEPTIEMBRE DE 2028

RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:			
CLAVE	I-P-N	ZONA	INDUSTRIA PEQUEÑA NO CONTAMINANTE
USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA	OFICINAS, 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	17,551.48 m ²
SUPERFICIE MÍNIMA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN :	15.00	% DEL PREDIO IGUAL A	3,761.03 m ²
SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA VERDE :	15.00	% DEL PREDIO IGUAL A	3,761.03 m ²
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION	OCHO	NIVELES O	40.00 METROS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA.
LOTES MÍNIMOS DE	250.00 m ² DE SUPERFICIE	CON UN FRENTE MÍNIMO DE	10.00 ml
NÚMERO 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 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 MÉXICO TOMO CCXVI NO. 109 DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DEL 2023, MISMO QUE QUEDÓ 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 9,722 (NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS), DE VOLUMEN ORDINARIO No. 262 (DOSCIENTOS SESENTA Y DOS), DE FECHA 26 DE ENERO DE 2024, 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 OFICINAS, BODEGAS Y DEPÓSITOS MÚLTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PÚBLICO EN 21,412.69 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 EXPEDICIÓN.
- LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DEBERÁN DE ESTAR DENTRO DEL PREDIO.
- LA PRESENTE SE EMITE PARA LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.
- PRESENTA ANTECEDENTE DE LICENCIA DE USO DE SUELO No. LUS-024-194 DE EXPEDIENTE No. 2024-1012, DE FECHA 16 DE JULIO DE 2024, EXPEDIDO POR EL ENTONCES DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, EL LIC. VÍCTOR MIGUEL SÁNCHEZ CAMPOS.
- PRESENTA EVALUACIÓN DE IMPACTO ESTATAL No. 024-15-06412-COIME-2024, DE FECHA 29 DE AGOSTO DE 2024, EXPEDIDA POR LA COMISIÓN DE IMPACTO ESTATAL
- BODEGAS, CENTRALES DE ABASTO, CENTROS COMERCIALES Y LOS ESTABLECIMIENTOS, DEBERÁN CONTEMPLAR PATIO DE MANIOBRAS CONFORME A LOS VOLÚMENES 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.
- 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 CUAUTILÁN 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 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. FABIAN MARIANO GOMEZ ZUPPA
DIRECTOR DE DESARROLLO
METROPOLITANO SOSTENIBLE

ING. MARTIN GERARDO ROJAS CUANDON
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 CUAUTITLAN, 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 CUAUTITLAN, 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 NÓMBRAMIENTO 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.