

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



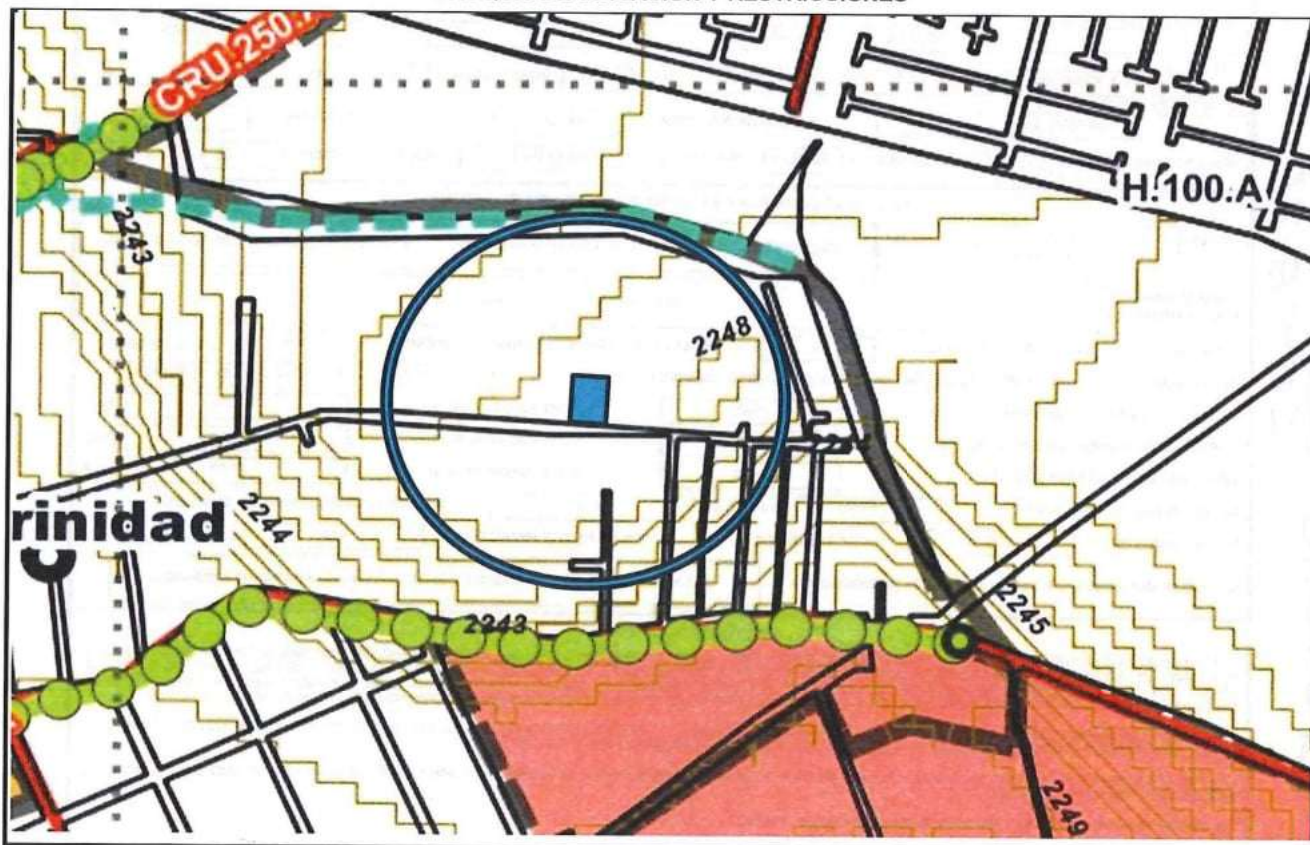
SE OTORGA:
LICENCIA DE USO DE SUELO

LUS: 025-0473
EXPEDIENTE: 2025-1257

DATOS DEL PREDIO		CLAVE CATASTRAL
NOMBRE DEL PROPIETARIO :		
CALLE :		
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	SUPERFICIE DEL PREDIO	CONSTRUCCION
DERECHOS PAGADOS : \$ 1,131.40	FOLIO DE PAGO AD 527952	DE FECHA 23 DE JULIO DE 2025
FECHA DE VENCIMIENTO 23 DE JULIO DE 2026		
RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:		
CLAVE H-100-B	ZONA HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD CON COMERCIO BÁSICO Y SERVICIOS BÁSICOS Y ESPECIALIZADOS	
USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR		
DENSIDAD : No. MAXIMO DE VIVIENDAS 1	EN EL LOTE; SE PERMITE 1 VIVIENDA POR CADA 100 m2 DE TERRENO	
INTENCIDAD : SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA DENTRO DEL PREDIO	2.8 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO	
SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO : 70.00	% DEL PREDIO IGUAL A	334.56 m2
SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION : 15.00	% DEL PREDIO IGUAL A	71.69 m2
SUPERFICIE MINIMA DE AREA VERDE : 15.00	% DEL PREDIO IGUAL A	71.69 m2
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION CUATRO NIVELES O 12.00	METROS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA.	
LOTES MINIMOS DE 100.00 m2 DE SUPERFICIE	CON UN FRENTE MINIMO DE 4.00 m2	
NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 6 CAJONES / UN CAJON POR VIVIENDA / UN CAJON DE VISITAS POR CADA 4 VIVIENDAS		
DISPOSICIONES NORMATIVAS		
<p>- 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 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.</p> <p>- SE OTORGA ÚNICAMENTE DE ACUERDO A LAS MEDIDAS Y SUPERFICIES INDICADAS EN LA ESCRITURA No. 63.401, DE VOLUMEN No. 2.321 DE FECHA 23 DE AGOSTO DE 2023, POR LO QUE NO PODRÁ SER USADO COMO PRUEBA EN CUALQUIER PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CIVIL O JUDICIAL.</p> <p>- LA PRESENTE SOLO AVALA EL USO DE SUELO PARA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR EN 620.08 m² DE ACUERDO A PLANOS, DE CAMBIAR EL USO DE SUELO AUTORIZADO SE INVALIDARÁ LA PRESENTE LICENCIA.</p> <p>- LA PRESENTE NO AVALA SUPERFICIES CONSTRUIDAS DENTRO DEL PREDIO.</p> <p>- ESTA LICENCIA DE USO DE SUELO TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICION.</p> <p>- LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DEBERAN DE ESTAR DENTRO DEL PREDIO.</p> <p>- LA PRESENTE SE EMITE PARA LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.</p> <p>- PRESENTA ANTECEDENTE DE LICENCIA DE USO DE SUELO No. LUS-024-0138 DE EXPEDIENTE No. 2024-0532, DE FECHA DE 16 DE MAYO DE 2024, AUTORIZADO POR EL ENTONCES ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, EL C. JOSÉ OLVALDO COREÑO NAVARRO.</p> <p>- PRESENTA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE FOLIO No. DAPAS/FAC162/24, DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024, EXPEDIDA POR EL ENTONCES DIRECTO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO, EL C. ISIDRO CAHUE FERNÁNDEZ.</p> <p>- PRESENTA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL No. 23000203a/5304/2024, DE FECHA 11 DE OCTUBRE DEL 2024, EXPEDIDO POR LA ENTONCES DIRECTORA GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, LA ARQ. BLANCA HEREIDA PIÑA MORENO.</p> <p>- 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.</p>		
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 NO CUENTA CON RESTRICCION, 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.

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.