

H. AYUNTAMIENTO DE CUAUTITLÁN ESTADO DE MÉXICO
DIRECCIÓN DE DESARROLLO METROPOLITANO SOSTENIBLE
SUBDIRECCION DE DESARROLLO URBANO
DEPARTAMENTO DE LICENCIAS
SE OTORGA:
LICENCIA DE USO DE SUELO



LUS: 025-0231
EXPEDIENTE: 2025-0975

DATOS DEL PREDIO

NOMBRE DEL PROPIETARIO: [REDACTED] CLAVE CATASTRAL: [REDACTED] 0 0000
CALLE: [REDACTED]
VIV. [REDACTED] NUMERO OFICIAL [REDACTED] LTE. [REDACTED] MZA. [REDACTED]
COLONIA O FRACCIONAMIENTO: [REDACTED]
SUPERFICIE DEL PREDIO [REDACTED] m². CONSTRUCCION [REDACTED] 577.00 m².
DERECHOS PAGADOS: \$ 3,959.90 FOLIO DE PAGO AD 448614 DE FECHA 26 DE MAYO DE 2025 FECHA DE VENCIMIENTO 26 DE MAYO DE 2026

RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:

CLAVE CRU-125-A ZONA CORREDOR URBANO MIXTO DE ALTA DENSIDAD
USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA: VENTA DE ROPA, EXPENDIO DE ALIMENTOS SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS SOLO DE MODERACIÓN (POLLO FRITO); TELEFONÍA Y CONSUMIBLES (REPARACION Y SERVICIO DE CELULARES).
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 6.0 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO
SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO: 60.00 % DEL PREDIO IGUAL A 236.40 m².
SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION: 20.00 % DEL PREDIO IGUAL A 78.80 m².
SUPERFICIE MINIMA DE AREA VERDE: 20.00 % DEL PREDIO IGUAL A 78.80 m².
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION DIEZ NIVELES O 30.00 METROS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA.
LOTES MINIMOS DE 75.00 m². DE SUPERFICIE CON UN FRENTE MINIMO DE 4.00 ml.
NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO --- UNO POR CADA 50.00 m². DE CONSTRUCCIÓN --- 3 CAJONES (UNO POR LOCAL).

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 FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE MEXICO EL DIA 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 UNICAMENTE DE ACUERDO A LAS MEDIDAS Y SUPERFICIES INDICADAS CONTRATO DE COMPRA VENTA NUMERO 16,302, VOLUMEN 312 DE FECHA 26 DE ENERO DE 1996 POR LO QUE NO PODRA SER USADO COMO PRUEBA EN CUALQUIER PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CIVIL O JUDICIAL.
- LA PRESENTE SOLO AVALA EL USO DE SUELO VENTA DE ROPA, EXPENDIO DE ALIMENTOS SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS SOLO DE MODERACIÓN (POLLO FRITO); TELEFONÍA Y CONSUMIBLES (REPARACION Y SERVICIO DE CELULARES), 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.
- LA PRESENTE SE EMITE PARA EL TRAMITE DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO, PRESENTA ANTECEDENTE DE LICENCIA ESTATAL DE USO DE SUELO LUS/143/96 DE FECHA 19/09/96 Y DE LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO LUS-022-081 DE FECHA 31 DE MARZO DE 2022.
- 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 MEXICO ASÍ COMO LA FRACCION 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 PODRA 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 QUEDARA 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