

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: 025-0428
 EXPEDIENTE: 2025-1015

DATOS DEL PREDIO

NOMBRE DEL PROPIETARIO: [REDACTED] CLAVE CATASTRAL: [REDACTED]

CALLE: [REDACTED] VIV. [REDACTED] NUMERO OFICINA [REDACTED] LTE [REDACTED] MZA [REDACTED]

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: [REDACTED] SUPERFICIE DEL PREDIO [REDACTED] m² CONSTRUCCION [REDACTED] m²

DERECHOS PAGADOS: \$ 3,959.90 FOLIO DE PAGO AD 506511 DE FECHA 22 DE MAYO DE 2025 FECHA DE VENCIMIENTO 22 DE MAYO DE 2026

RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:

CLAVE [REDACTED] I-P-N ZONA [REDACTED] INDUSTRIA PEQUEÑA NO CONTAMINANTE [REDACTED]

USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA: 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 m² DE TERRENO

INTENCIDAD: SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA DENTRO DEL PREDIO 4.2 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACION DEL SUELO:	70.00	% DEL PREDIO IGUAL A	41,362.98	m ²
SUPERFICIE MÍNIMA LIBRE DE CONSTRUCCION:	15.00	% DEL PREDIO IGUAL A	8,863.50	m ²
SUPERFICIE MÍNIMA DE ÁREA VERDE:	15.00	% DEL PREDIO IGUAL A	8,863.50	m ²

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION OCHO NIVELES O 40.00 METROS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA.

LOTES MÍNIMOS DE 250.00 m² DE SUPERFICIE CON UN FRENTE MÍNIMO DE 10.00 m

NUMERO MÍNIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: 1 CAJÓN CADA 120.00 m² DE OFICINAS MÁS 1 CAJÓN CADA 500.00 m² DE ÁREA UTIL [REDACTED]

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 MÉXICO 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 DECLARADAS EN SU SOLICITUD, POR LO QUE NO PODRÁ SER USADO COMO PRUEBA EN CUALQUIER PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CIVIL O JUDICIAL.
- LA PRESENTE SOLO AVALA EL USO DE SUELO POR FABRICACIÓN DE ENVASES Y CONTENEDORES DE PLÁSTICOS, INCLUYENDO LA FABRICACIÓN DE TAPAS Y TARIMAS DE PLÁSTICO EN 16,885.06 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 LIBERACIÓN DE AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL No. 22100007L/DGOIAJOF/639/2022 DE FECHA 16 DE MARZO DEL 2022, AUTORIZADA POR EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENAMIENTO E IMPACTO AMBIENTAL, EL ING. NICOLÁS MENDOZA JIMÉNEZ.
- PRESENTA ANTECEDENTE DE LICENCIA DE USO DE SUELO No. LUS-024-069 DE EXPEDIENTE No. 2022-1155, 2023-1186, EXPEDIDA POR EL ENTONCES DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, EL LIC. VÍCTOR MIGUEL SÁNCHEZ CAMPOS.
- 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 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. 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