

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: 025-0500  
 EXPEDIENTE: 2025-1070

**DATOS DEL PREDIO**

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

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

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: [REDACTED] SUPERFICIE DEL PREDIO [REDACTED] m<sup>2</sup> CONSTRUCCION [REDACTED]

DERECHOS PAGADOS: \$ 3,959.90 FOLIO DE PAGO AD 516959 DE FECHA 15 DE JULIO DE 2025 FECHA DE VENCIMIENTO 15 DE JULIO DE 2026

**RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:**

CLAVE CRU-125-A ZONA --- CORREDOR URBANO MIXTO DE ALTA INTENSIDAD ---

USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA ESTABLECIMIENTO CON SERVICIO DE ALIMENTOS SIN BEBIDAS ALCOHOLICAS (PIZZERÍA)

DENSIDAD: No. MAXIMO DE VIVIENDAS 1 EN EL LOTE; SE PERMITE 1 VIVIENDA POR CADA 125 m<sup>2</sup> DE TERRENO

INTENCIDAD: SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA DENTRO DEL PREDIO 6 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO:	60.00	% DEL PREDIO IGUAL A	3,584.28	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION:	20.00	% DEL PREDIO IGUAL A	1,194.76	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE MINIMA DE AREA VERDE:	20.00	% DEL PREDIO IGUAL A	1,194.76	m <sup>2</sup>

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION DIEZ NIVELES O 30.00 METROS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA.

LOTES MINIMOS DE 75.00 m<sup>2</sup> DE SUPERFICIE CON UN FRENTE MINIMO DE 4.00 m

NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO --- 35 CAJONES / UNO POR CADA 80.00 m<sup>2</sup> DE CONSTRUCCION / UN CAJON POR CADA MESA ---

**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 DÍA 01 DE FEBRERO DEL AÑO 2024, ASÍ COMO ANTE EL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACION DEL DESARROLLO URBANO EN FECHA 20 DE FEBRERO DEL 2024.
- SE OTORGA UNICAMENTE DE ACUERDO A LAS MEDIDAS Y SUPERFICIES INDICADAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON DE FECHA 01 DE JULIO DE 20021, POR LO QUE NO PODRA SER USADO COMO PRUEBA EN CUALQUIER PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CIVIL O JUDICIAL.
- LA PRESENTE SOLO AVALA EL USO DE SUELO PARA ESTABLECIMIENTO CON SERVICIO DE ALIMENTOS SIN BEBIDAS ALCOHOLICAS (PIZZERÍA) EN 134.35 m<sup>2</sup>, DE CAMBIAR EL USO DE SUELO AUTORIZADO SE INVALIDARA LA ESENTE 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 LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.
- PRESENTA EL ANTECEDENTE DE LICENCIA DE USO DE SUELO NO. LUS-2021-1540 CON FECHA DEL 15 DE AGOSTO DE 2021, EXPEDIDA POR EL ENTONCES DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, EL ARQ. ALAN RODRIGO URIEL MORENO.
- 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 MÉXICO ASÍ COMO LA FRACCION XII INCISO F) DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUTITLAN 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 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 VALIABLE, PODER EMITIR EL PERMISO CORRESPONDIENTE), ASÍ COMO LA FUSION DEL PREDIO CON LOTES VECINOS, APERCIBIENDOLE 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 ESTIPUDADO EN LOS ARTÍCULOS 5.83, 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