

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: 025-0518
 EXPEDIENTE: 2025-1774

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] m² CONSTRUCCION [REDACTED]

DERECHOS PAGADOS: \$ 3,959.90 FOLIO DE PAGO AD 29243 DE FECHA 15 DE AGOSTO DE 2025 FECHA DE VENCIMIENTO 15 DE AGOSTO DE 2026

RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:

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

USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA [REDACTED] MANUFACTURA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS (PARA CONSUMO ANIMAL Y/O HUMANO) CON BODEGAS Y DEPÓSITOS MULTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PÚBLICO

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 4.2 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO: 70.00 % DEL PREDIO IGUAL A 17,078.56 m²

SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION: 15.00 % DEL PREDIO IGUAL A 3,659.69 m²

SUPERFICIE MINIMA DE AREA VERDE: 15.00 % DEL PREDIO IGUAL A 3,659.69 m²

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

LOTES MINIMOS DE 250.00 m² DE SUPERFICIE CON UN FRENTE MINIMO DE 10.00 m

NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO [REDACTED] 1 CAJÓN CADA 120.00 m² DE OFICINAS, MÁS 1 CAJÓN CADA 500.00 m² 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 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 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 EN LA ESCRITURA No. TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UNO, DE VOLUMEN No. MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UNO, DE FECHA 27 DE JULIO DE 2006, 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 MANUFACTURA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS (PARA CONSUMO ANIMAL Y/O HUMANO) CON BODEGAS Y DEPÓSITOS MULTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PÚBLICO EN 39,856.27 m², DE CAMBIAR EL USO DE SUELO AUTORIZADO SE INVALIDARA 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 ANTECEDENTE DE LICENCIA DE USO DE SUELO No. LUS-024-081, DE EXPEDIENTE No. 2023-0066, 2024-377, DE FECHA 27 DE MARZO DE 2024, EXPEDIDA POR EL ENTONCES DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, EL LIC. VÍCTOR MIGUEL SÁNCHEZ CAMPO.

LA PRESENTE SE EMITE CONFORME A LO QUE MENCIONA EL OBJETO SE LA SOCIEDAD DEL ACTA CONSTITUTIVA No. CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE, EL CUAL MENCIONA "A) FABRICAR, COMPRAR O DE CUALQUIER OTRA MANERA ADQUIRIR, POSEER, HIPOTECAR, PIGNORAR, VENDER, CEDER Y TRANSFERIR O DE MANERA DISTINTA DISPONER, INVERTIR, ENAJENAR Y COMERCIAR CON ARTÍCULOS, MERCANCÍAS Y EN GENERAL CON TODA CLASE DE BIENES MUEBLES, INCLUYENDO SIN LIMITAR ALIMENTOS PARA CONSUMO HUMANO Y/O PARA ANIMALES. TAMBIÉN SE INCLUYEN BATERÍAS Y PILAS."

- BODEGAS, CENTRALES DE ABASTO, CENTROS COMERCIALES Y LOS ESTABLECIMIENTOS, DEBERÁN CONTEMPLAR PATIO DE MANIOBRAS CONFORME A LOS VOLUMENES 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 MEXICO.

- PRESENTA DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL CON OFICIO NÚMERO 224020000/4189/2014, DE FECHA 19 DE DICIEMBRE DE 2014.

- 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 MEXICO 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 / COMPETENTE POR MEDIO DE LA APROBACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, CONJUNTO O CONDOMINIO; Y PODRA CONTIN LA PRESENTE. EN LOS INMUEBLES DEDICADOS A USOS NO PERMITIDOS POR ESTE PLAN PARA LA CLAVE DE USO DE SL AUTORIZACIÓN; ESTE USO SE OTORGA COMO EXCEPCIÓN Y SU LICENCIA DE USO DE SUELO TIENE QUE RENOV MOLESTIAS A LA COMUNIDAD DONDE SE ENCUENTRE EL PREDIO. ADEMÁS, LES QUEDA PROHIBIDA TODA AMPLIACIÓN (EN CUYO CASO DEBERÁ INGRESAR LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA A ESTA DIRECCIÓN, PARA PODER EVALUAR LA F PODER EMITIR EL PERMISO CORRESPONDIENTE), ASÍ COMO LA FUSIÓN DEL PREDIO CON LOTES VECINOS. APER IRREGULARIDAD EN EL CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN ESTE DOCUMENTO, EL MISMO QUEDARA SIN EFECT ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 5.63, 18.72 Y 18.76 DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTAD 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