

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



SE OTORGA:
LICENCIA DE USO DE SUELO

LUS: 025-0187
EXPEDIENTE: 2025-0416

DATOS DEL PREDIO		CLAVE CATASTRAL	
NOMBRE DEL PROPIETARIO :			
CALLE :			
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VIV.	NUMERO OFICIAL	LTE. MZA.
SUPERFICIE DEL PREDIO		CONSTRUCCION	
	m2		m2
DERECHOS PAGADOS :	\$ 3,959.90	FOLIO DE PAGO AD	498686
DE FECHA	29 DE MAYO DE 2025	FECHA DE VENCIMIENTO	29 DE MAYO DE 2026

RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:			
CLAVE	CU-250-A	ZONA	--- CENTRO URBANO DE MEDIA DENSIDAD ---
USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA	----- MINISUPER CON VENTA DE BEBIDA CERRADA -----		
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 4.0 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO		
SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO :	80.00	% DEL PREDIO IGUAL A	335.53 m2
SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION :	10.00	% DEL PREDIO IGUAL A	41.94 m2
SUPERFICIE MINIMA DE AREA VERDE :	10.00	% DEL PREDIO IGUAL A	41.94 m2
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	CINCO	NIVELES O	15.00 METROS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA.
LOTES MINIMOS DE	150.00	m2 DE SUPERFICIE	CON UN FRENTE MINIMO DE 6.00 m2
NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	----- 8 CAJONES -----		

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 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 UNICAMENTE DE ACUERDO A LAS MEDIDAS Y SUPERFICIES INDICADAS EN LA SENTENCIA DEFENITIVA DEL EXPEDIENTE 404/2022, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE USUCAPIO DE FECHA 26 DE ENERO DE 2023, 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 MINISUPER CON VENTA DE BEBIDA CERRADA EN 419.41 m2 DE CONSTRUCCION (TIENDA TRES B), 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-2021-731 DE FECHA 16 DE JUNIO DE 2021.

- 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 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. FABIÁN MARIANO GOMEZ ZUPPA DIRECTOR DE DESARROLLO METROPOLITANO SOSTENIBLE	ING. MARTIN GERARDO ROJAS CUANDÓN SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
--	---	---