

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



SE OTORGA:
LICENCIA DE USO DE SUELO

LUS: 025-0153
EXPEDIENTE: 2025-0509

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] m2
DERECHOS PAGADOS: \$ 3,959.90 FOLIO DE PAGO AD 498048 DE FECHA 26 DE ABRIL DE 2025 FECHA DE VENCIMIENTO 26 DE ABRIL DE 2026

RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:

CLAVE I-P-N ZONA INDUSTRIA PEQUEÑA NO CONTAMINANTE
USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA ALMACENAMIENTO, REFRIGERACION Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS AVICOLAS
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 967.00 m2
SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION: 15.00 % DEL PREDIO IGUAL A 207.21 m2
SUPERFICIE MINIMA DE AREA VERDE: 15.00 % DEL PREDIO IGUAL A 207.21 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 m2
NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 4 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 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 CCXXI 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 INDICADAS EN LA ESCRITURA No. 51,038 VOLUMEN No. 1,368 FOLIO No. 107 AL 109 DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE 2010, POR LO QUE NO PODRÁ SER USADO COMO PRUEBA EN CUALQUIER PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CIVIL O JUDICIAL.
- LA PRESENTE SOLO AVALA EL USO DE SUELO INDUSTRIA PEQUEÑA NO CONTAMINANTE CLAVE I-P-N PARA ALMACENAMIENTO, REFRIGERACION Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS AVICOLAS, DE CAMBIAR EL USO DE SUELO AUTORIZADO SE INVALIDA 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 POR ALMACENAMIENTO, REFRIGERACION Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS AVICOLAS EN 542.12 m2.
- PRESENTA ANTECEDENTE DE LICENCIA DE USO DE SUELO No. LUS-2020-1319 DE FECHA 07 DE OCTUBRE DE 2020.
- 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 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 OBTENCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, CONJUNTO O CONDOMINIO; Y PODRÁ CONTINUAR FUNCIONANDO LAS ACTIVIDADES ESTABLECIDAS EN LA PRESENTE, EN LOS INMUEBLES DESTINADOS 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 ENCUENTRA 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 DE CONSTRUCCIÓN), 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 ESTIPUDADO EN LOS ARTÍCULOS 5.63, 18.18.76 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