

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



SE OTORGA:
 LICENCIA DE USO DE SUELO

LUS: 025-0457
 EXPEDIENTE: 2025-1367

DATOS DEL PREDIO		CLAVE CATASTRAL	
NOMBRE DEL PROPIETARIO :			
VIV. [REDACTED] NUMERO OFICIAL [REDACTED] LTE. [REDACTED] MZA. [REDACTED]			
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	SUPERFICIE DEL PREDIO	CONSTRUCCION	m ²
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DERECHOS PAGADOS : \$ 3,959.90	FOLIO DE PAGO AD 527169	DE FECHA 07 DE JUNIO DE 2025	FECHA DE VENCIMIENTO 07 DE JUNIO 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	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS DE 9 LOCALES COMERCIALES		
DENSIDAD :	No. MAXIMO DE VIVIENDAS	1	EN EL LOTE; SE PERMITE 1 VIVIENDA POR CADA 125 m ² DE TERRENO
INTENSIDAD :	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	2,197.66 m ²
SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION :	20.00	% DEL PREDIO IGUAL A	732.62 m ²
SUPERFICIE MINIMA DE AREA VERDE :	20.00	% DEL PREDIO IGUAL A	732.62 m ²
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	DIEZ	NIVELES O	30.00 METROS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA.
LOTES MINIMOS DE	75.00	m ² DE SUPERFICIE	CON UN FRENTE MINIMO DE 4.00 m
NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	34 CAJONES / UNO POR CADA 60.00 m ² DE CONSTRUCCION		
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 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 EL CONTRATO DE COMPRA VENTA NO. ONCEL MIL QUINIENTOS TRECE, DE VOLUMEN NO. CIENTO NOVENTA Y TRES, DE FECHA 14 DE ENERO DE 1992, POR LO QUE NO PODRÁ SER USADO COMO PRUEBA EN CUALQUIER PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CIVIL O JUDICIAL.			
- LA PRESENTE SOLO AVALA EL USO DE SUELO PARA 9 LOCALES COMERCIALES EN 1,699.00 m ² , DE CAMBIAR EL USO DE SUELO AUTORIZADO SE INVALIDARÁ 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 VALIDAD 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 EXPEDICIÓN.			
- LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DEBERÁN DE ESTAR DENTRO DEL PREDIO.			
- LA PRESENTE SE EMITE PARA LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.			
- PRESENTA ANTECEDENTE DE LICENCIA DE USO DE SUELO NO. LUS-023-338 DE EXPEDIENTE NO. 2023-1549, DE FECHA 10 DE OCTUBRE DE 2023, EXPEDIDA POR EL ENTONCES DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, EL LIC. VÍCTOR MIGUEL SÁNCHEZ CAMPOS.			
- 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 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. APRECIÉNDOLE 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 MEXICO 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

IN
 SI