

DIRECCIÓN DE DESARROLLO METROPOLITANO SOSTENIBLE  
DEPARTAMENTO DE LICENCIAS



**Cuautitlán**  
Gobierno Humanista  
2025-2027

SE OTORGA:  
LICENCIA DE USO DE SUELO



LUS: 025-0183  
EXPEDIENTE: 2025-0303

DATOS DEL PREDIO

NOMBRE DEL PROPIETARIO:

CLAVE CATASTRAL

CALLE:

VIV.

NUMERO OFICIAL

LTE.

MZA.

COLONIA O FRACCIONAMIENTO

SUPERFICIE DEL PREDIO

CONSTRUCCION

DERECHOS PAGADOS:

\$ 1,131.40

FOLIO DE PAGO AD

490964

DE FECHA

13 DE MAYO DE 2025

FECHA DE VENCIMIENTO

13 DE MAYO DE 2026

RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:

CLAVE

H-100-A

ZONA

HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD

USO DE SUELO  
QUE SE AUTORIZA

HABITACIONAL

DENSIDAD:

No. MAXIMO DE VIVIENDAS

1

EN EL LOTE; SE PERMITE 1 VIVIENDA POR CADA

100

m2 DE TERRENO

INTENCIDAD:

SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA DENTRO DEL PREDIO

2.25 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO:

75.00

% DEL PREDIO IGUAL A

68.25

m2

SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION:

12.50

% DEL PREDIO IGUAL A

11.38

m2

SUPERFICIE MINIMA DE AREA VERDE:

12.50

% DEL PREDIO IGUAL A

11.38

m2

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION

TRES

NIVELES O

9.00

METROS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA.

LOTES MINIMOS DE

60.00

m2 DE SUPERFICIE

CON UN FRENTE MINIMO DE

4.00

m2

NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

1 CAJON

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 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 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2024, POR LO QUE NO PODRA SER USADO COMO PRUEBA EN CUALQUIER PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CIVIL O JUDICIAL.

- LA PRESENTE SOLO AVALA EL USO DE SUELO HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD CLAVE H-100-A PARA CASA HABITACION, 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 PARA FARMACIA EN 10.00 m<sup>2</sup>

- 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 MEXICO ASÍ COMO LA FRACCIÓN 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 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. ADEMAS, 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

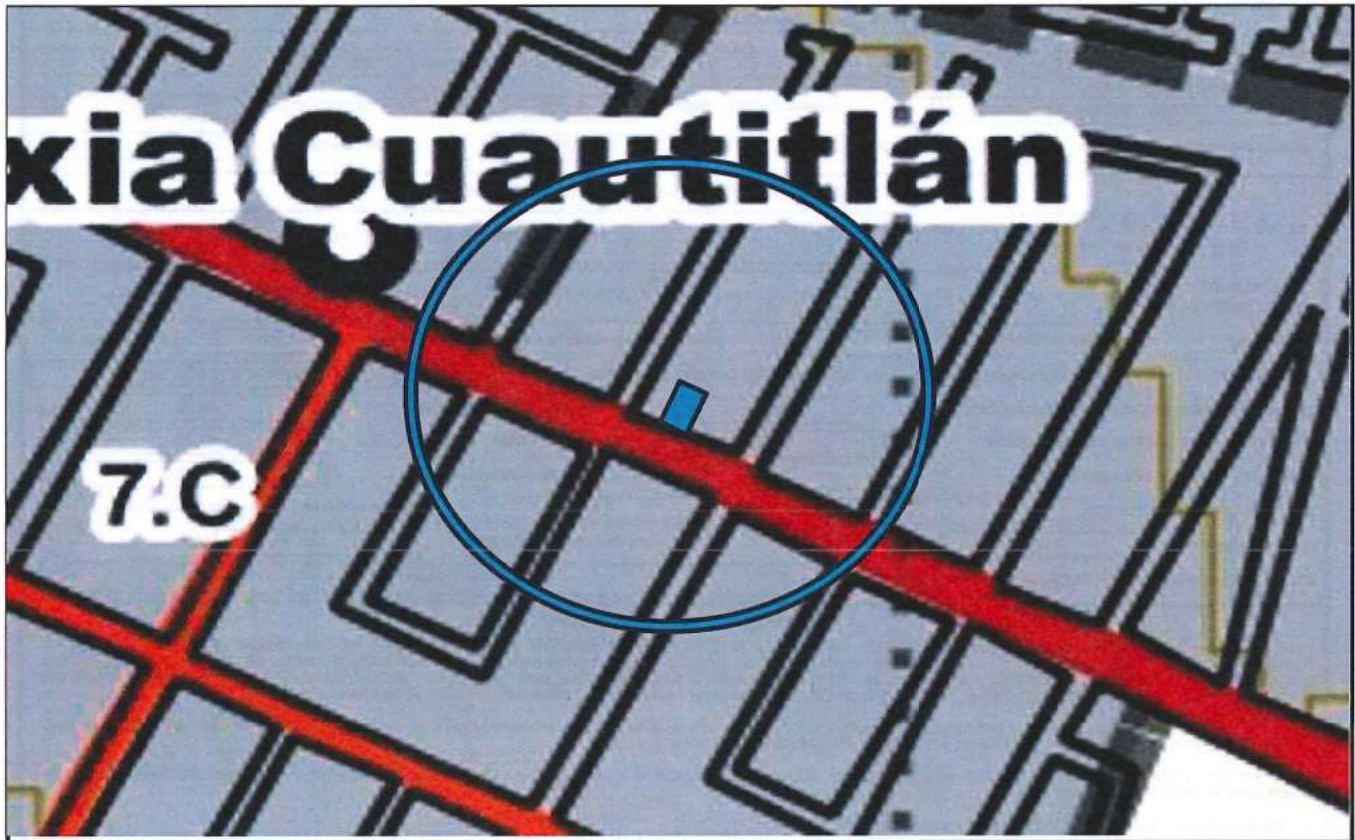
LIC. LILIANA ISABEL SALINAS PAREDES  
JEFA DE DEPARTAMENTO DE LICENCIAS

ING. FABIAN MARIANO GOMEZ ZUPPA  
DIRECTOR DE DESARROLLO  
METROPOLITANO SOSTENIBLE

ING. MARTIN GERARDO ROJAS CUANDON  
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO



### CROQUIS DE UBICACIÓN Y RESTRICCIONES



#### RESTRICCIONES

- EL PREDIO NO CUENTA CON RESTRICCIÓN, CONFORME EL PLANO DE VIALIDADES Y RESTRICCIONES CLAVE E-03, 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; SALVO A LAS ÁREAS COMUNES QUE COMPETEN A LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO.

#### NORMAS APLICABLES A ESTA AUTORIDAD

-ESTA LICENCIA NO PRODUCIRÁ EFECTO LEGAL ALGUNO SI SE EMPLEA EN USOS DISTINTOS A LOS EXPRESAMENTE AUTORIZADOS, SI SE ALTERA SU CONTENIDO O SE APROVECHA INDEBIDAMENTE, QUEDAN EN SU CASO, SUJETO SU TITULAR A LAS RESPONSABILIDADES LEGALES QUE PROCEDAN.  
-LA PRESENTE AUTORIZACIÓN NO PREJUZGA LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O POSESIÓN DEL SOLICITANTE.  
-ESTA LICENCIA NO AUTORIZA SU TITULAR PARA REALIZAR CONSTRUCCIONES, OBRAS, GIROS O ACTIVIDADES EN CUYO CASO DEBERÁ OBTENER LA LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE.  
-ESTA LICENCIA DEBERÁ TENERSE A LA VISTA DURANTE EL PERIODO DE CONSTRUCCIÓN, PARA EFECTO DE LAS INSPECCIONES Y VERIFICACIONES QUE EFECTÚEN LOS INSPECTORES DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.  
- LA PRESENTE NO AUTORIZA EL FUNCIONAMIENTO MERCANTIL O INDUSTRIAL, TENDRÁ QUE TRAMITAR SU RESPECTIVA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

#### FUNDAMENTACIÓN LEGAL

LA PRESENTE SE EMITE CON FUNDAMENTO EN LOS ART. 115, FRACC. I, Y V, INCISO D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 112, 113, 122 Y 123 Y 128 FRACC. VIII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MÉXICO; 1, 2, 3, 31 FRACC. I, IX, XXIV, XXIV QUATÉR, 86, 87 FRACC. V, 96 SEXIES FRACC. VI, IX, 164 Y 165 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO; 1.4, 1.6, 5.5 FRACC. I, III, 5.7, 5.10 FRACC. VI, 5.10 FRACC. VI, VII, VIII, XXVI, 5.21 FRACC. I, 5.25, 5.55, 5.56 Y 5.57 DEL LIBRO V, DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; 1, 3, 6, 135, 136 Y 137 DEL REGLAMENTO DEL LIBRO V DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; 1, 2, 3, 4, 17, FRACCIÓN V, 67, 68 FRACCIÓN I INCISO D), 74, 76 DEL BANDO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE CUAUTITLÁN, ESTADO DE MÉXICO; ASÍ COMO EL NOMBRAMIENTO QUE ME FUE CONFERIDO EN CUMPLIMIENTO AL ORDEN DEL DÍA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DEL RÉGIMEN RESOLUTIVO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CUAUTITLÁN, ESTADO DE MÉXICO PARA EL PERIODO 2025-2027 DE FECHA PRIMERO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.