

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



SE OTORGA:  
LICENCIA DE USO DE SUELO



LUS: 025-0194  
EXPEDIENTE: 2025-0775

**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 500837 DE FECHA 21 DE MAYO DE 2025 FECHA DE VENCIMIENTO 21 DE MAYO DE 2026

**RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:**

CLAVE CU-100-A ZONA --- CENTRO URBANO ALTA DENSIDAD ---

USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA: ----- HABITACIONAL UNIFAMILIAR, DUPLEX Y PLURIFAMILIAR, COMERCIO DE PRODUCTOS O SERVICIOS BASICOS -----

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 4.00 VECES LA SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO:	80.00	% DEL PREDIO IGUAL A	37,583.28	m2
SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION:	10.00	% DEL PREDIO IGUAL A	4,697.91	m2
SUPERFICIE MINIMA DE AREA VERDE:	10.00	% DEL PREDIO IGUAL A	4,697.91	m2

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION CINCO NIVELES O 15.00 METROS A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA.

LOTES MINIMOS:	UNIFAMILIAR	60.00	m2 DE SUPERFICIE	CON UN FRENTE MINIMO DE	3.50	m2
	DUPLEX	120.00	m2 DE SUPERFICIE	CON UN FRENTE MINIMO DE	8.00	m3
	CUADRUPLIX	240.00	m2 DE SUPERFICIE	CON UN FRENTE MINIMO DE	18.00	m4

NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: HASTA 120 m2 DE CONSTRUCCION UN CAJON POR VIVIENDA DENTRO DE CADA LOTE, PARA COMERCIO DE PRODUCTOS O SERVICIOS BASICOS, MENORES DE 30 m2 NO REQUIEREN; DE 31 m2 HASTA 120 m2 UN CAJON POR CADA 40 m2; DE 121 m2 A 300 m2 UN CAJON POR CADA 30 m2 Y MAYORES A 301 m2 UN CAJON CADA 20 m2

**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 MÉXICO 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 SOLICITUD Y ANTECEDENTE DE USO DE SUELO, 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 UNIFAMILIAR, DUPLEX Y PLURIFAMILIAR, COMERCIO DE PRODUCTOS O SERVICIOS BASICOS, 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.

- PRESENTA ANTECEDENTE DE LICENCIA ESTATAL DE USO DE SUELO No. LUS-023-087 DE FECHA 21 DE MARZO DE 2023

- 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 CUAUTILAN 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 ESTIPUDADO 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

El presente documento cuenta con una versión pública con forma a la Segunda Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia de Cuautitlán, México, que tuvo verificativo el día catorce del mes de octubre del año dos mil veinticinco, mediante el número de acuerdo UT/CUAU/SO002/AVPP015/2025

