*"2023, Año del Septuagésimo Aniversario del Reconocimiento del Derecho al Voto de las Mujeres en México".*

**LICENCIA DE USO DEL SUELO**
**EXPEDIENTE No: LUS/109/2023**
**FOLIO: 109**

**Tultepec, Estado de México a veintiocho de noviembre del dos mil veintitrés.**

Con fundamento en las disposiciones de los siguientes ordenamientos legales artículo 115 fracción III inciso I, fracción V inciso d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 8,137 y 138 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de México, 1, 2, 3, 31 fracción IX, XXIV y 86 de la Ley Orgánica Municipal, 5.1, 5.2, 5.5, 5.6 5.7 5.10 fracción VI, 5.57, del Código Administrativo del Estado de México, 135 y 137 del reglamento del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México, 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículo Tercero Transitorio 2002. Publicado en la Gaceta de Gobierno del 13 de Marzo de 2002; 198, 204 fracción VI del Bando de Policía y Gobierno 2023 y en el Acta de Transferencia de Funciones y Servicios en materia de Autorización del Uso del Suelo, misma que se publicó en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el día cinco de febrero de dos mil nueve; la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tultepec, Estado de México, expide la presente **LICENCIA DE USO DEL SUELO,** con vigencia del **VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS, AL VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICUATRO o hasta en tanto no se modifique el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tultepec, Estado de México**, a favor de **ALEJANDRO ROQUE PERALTA SÁNCHEZ,** en relación al predio ubicado en: **CALLE GLADIOLAS SIN NÚMERO ESQUINA CALLE INSURGENTES, COLONIA SANTA RITA, MUNICIPIO DE TULTEPEC, ESTADO DE MÉXICO** mismo que se encuentra registrado en los archivos de catastro de este Municipio con **clave catastral: 007 01 080 02 00 0000** con **una superficie total de predio de 603.00M² (seiscientos tres punto cero cero metros cuadrados)** acreditando el pago de derechos de esta licencia conforme al **recibo oficial número, TO 008336** por la cantidad de **$3,631.00 (mil treinta y siete pesos 00/100 M.N.).**

**NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE SUELO.**

DESARROLLO URBANO 2022 TULTEPEC 2024

**USO DE SUELO:** CU-100-B (CENTRO URBANO).
**USO GENERAL:** COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS MIXTOS CON VIVIENDA UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR.
**LOTE MÍNIMO**: 500.00 m2
**FRENTE MÍNIMO:** 25.00 m.
**SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCIÓN**: 20% LA SUPERFICIE DEL LOTE.
**ALTURA MÁXIMA:** 5 NIVELE O 15 METROS.
**INTENSIDAD DE USO:** 4 VECES LA SUPERFICIE DEL PREDIO.

**USOS GENERALES PERMITIDOS: USO HABITACIONAL:** UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR (HASTA 60 VIVIENDAS O MÁS DE 61 VIVIENDAS). **OFICINAS:** PÚBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS REPRESENTACIONES EXTRANJERAS, AGENCIAS COMERCIALES DE VIAJES PRIVADAS (DE 31 M2 A MÁS DE 1001 M2 POR USO). **SERVICIOS FINANCIEROS:** SUCURSALES BANCARIAS, ASEGURADORAS, AGENCIAS FINANCIERAS, CASAS DE BOLSA Y CAJAS POPULARES CUALQUIER SUPERFICIE POR USO). **COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS:** ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE ABARROTES VINOS Y CALZADO, EXPENDIOS DE ALIMENTOS SIN PREPARAR Y COMIDA, PANADERÍAS, DULCERÍAS, FRUTERÍAS, RECAUDERÍAS, CARNICERÍAS, PESCADERÍAS, ROSTICERÍAS, SALCHICHERÍAS, FARMACIAS, PAPELERÍAS, PERIÓDICOS REVISTAS (DE 31 M2 A MÁS DE 501 M2 POR USO).**COMERCIO DE PRODUCCIÓN Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS:** ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE MATERIALES ELÉCTRICOS, DE PLOMERÍA, DECORACIÓN, ARTÍCULOS ELECTRODOMÉSTICOS, MUEBLERÍAS, PERFUMERÍAS, JOYERÍAS, RELOJERÍAS, REGALOS, ARTESANÍAS, ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS, PRODUCTOS QUÍMICOS Y MINERALES, ALQUILER DE MOBILIARIO (DE 31 M2 A MÁS DE 501 M2 POR USO**).COMERCIO DE MATERIALES Y EQUIPO PARA LA CONSTRUCCIÓN:** ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA Y/O RENTA ( CUALQUIER SUPERFICIE POR USO).**COMERCIO PARA LA VENTA, RENTA, DEPOSITO, REPARACIÓN, SERVICIO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL:** ESTABLECIMIENTOS PARA LA COMPRA, VENTA, RENTA Y DEPÓSITO DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES EN GENERAL DE CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS, LLANTERAS, REFACCIONARIAS, TALLERES, ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, MECÁNICOS, VERIFICACIONES, HOJALATERÍA Y PINTURA, RECTIFICACIONES( DE 31 M2 A MÁS DE 1001 M2 POR USO).**ESTABLECIMIENTOS PARA EL SERVICIO DE VEHÍCULOS:** ESTABLECIMIENTOS DE LAVADO, ENGRASADO Y AUTO LAVADO DE VEHÍCULOS ( CUALQUIER SUPERFICIE POR USO).**BAÑOS PÚBLICOS:** SANITARIOS PÚBLICOS (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO).**CENTROS COMERCIALES:** TIENDAS DE AUTOSERVICIO, TIENDAS DEPARTAMENTALES, CENTROS COMERCIALES(CUALQUIER SUPERFICIE POR USO).**ESTABLECIMIENTO CON SERVICIOS DE ALIMENTOS SIN BEBIDAS ALCOHÓLICAS SOLO DE MODERACIÓN:** CAFETERÍAS, NEVERÍAS, FUENTES DE SODA, JUGUERÍAS,



Plaza Hidalgo No. 1, Colonia Centro, Tultepec, Estado de México C.P. 54960
www.tultepec.gob.mx CONMUTADOR 55 58920125
encuentranos como @tultepec.gob

REFRESQUERÍAS, LENCERÍAS, FONDAS, RESTAURANTES, PORTERÍAS, TAQUERÍAS PIZZERÍAS, COCINAS ECONÓMICAS, OSTIONERÍAS, MERENDEROS, EXPENDIOS DE ANTOJITOS, SALONES DE FIESTAS INFANTILES( HASTA 120 M2 A MÁS DE 501 M2 POR USO).**ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y DE MODERACIÓN:** CANTINAS, CERVECERÍAS, PULQUERÍAS, BARES, CENTROS NOCTURNOS, CLUBES, SALONES PARA FIESTAS, BANQUETES, Y BAILES, CENTROS SOCIALES, DISCOTECAS, OSTIONERÍAS, PIZZERÍAS Y RESTAURANTES EN GENERAL( HASTA 120 M2 A MÁS DE 251 POR USO)**.ESTACIONES DE SERVICIO ( GASOLINERAS):** TIPO I BÁSICO ( CUALQUIER SUPERFICIE POR USO), TIPO II CON SERVICIO DE LAVADO DE AUTO( CUALQUIER SUPERFICIE POR USO), TIPO III CON COMERCIOS Y SERVICIOS( CUALQUIER SUPERFICIE POR USO). **CENTROS DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS:** CENTROS DE CONSULTORIOS Y DE SALUD, UNIDADES DE PRIMER CONTACTO, LABORATORIOS DE ANÁLISIS, DENTALES, CLÍNICOS, ÓPTICOS, DISPENSARIOS Y CENTROS ANTIRRÁBICOS (HASTA 120 M2 A MÁS DE 501 M2 POR USO). **HOSPITALES Y SANATORIOS:** CLÍNICA- HOSPITAL, SANATORIOS, MATERNIDADES, POLICLÍNICAS, HOSPITALES GENÉRALES, Y DE ESPECIALIDADES, CENTROS MÉDICOS Y UNIDADES DE REHABILITACIÓN FÍSICO-MENTAL (HASTA 10 CAMAS). **EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR, PREPARATORIA, VOCACIONALES, INSTITUTOS TÉCNICOS, CENTROS DE CAPACITACIÓN Y ACADEMIAS PROFESIONALES** (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO).**EDUCACIÓN SUPERIOR EN INSTITUCIONES DE INVESTIGACIÓN:** ESCUELAS E INSTITUTOS TECNOLÓGICOS, POLITÉCNICOS, NORMAL DE MAESTROS, UNIVERSIDADES, CENTROS E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN( CUALQUIER SUPERFICIE POR USO).**EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA:** ESCUELAS DE NATACIÓN, MÚSICA , BAILE, ARTES MARCIALES, DE MODELOS, PINTURA, ESCULTURA, ACTUACIÓN, FOTOGRAFÍA, EDUCACIÓN FÍSICA, MANUALIDADES, Y ACTIVIDADES ACUÁTICAS ( MÁS DE 251 M2 POR USO). **INSTALACIONES RELIGIOSAS:** TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO, CONVENTOS Y EDIFICACIONES PARA LA PRÁCTICA Y/O ENSEÑANZA RELIGIOSA (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO). **CENTROS DE ESPECTÁCULOS CULTURALES Y RECREATIVOS:** AUDITORES, TEATROS, CINES, AUTO CINEMAS Y SALAS DE CONCIERTO (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO), **BIBLIOTECAS, MUSEOS, GALERÍAS DE ARTE, HEMEROTECAS, PINACOTECAS, FILMOTECAS, CINETECAS, CASAS DE CULTURA, SALAS DE EXPOSICIÓN, CENTROS COMUNITARIOS, Y SALONES DE USOS MÚLTIPLES** (DE MÁS DE 251 M2 POR USO). **INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y LOS DEPORTES:** BALNEARIOS Y ACTIVIDADES ACUÁTICAS (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO), BOLICHES, BILLARES, DOMINÓS, AJEDREZ Y JUEGOS DE SALÓN EN GENERAL (DE 251 M2 A MÁS DE 5001 M2 POR USO). GIMNASIO EN GENERAL (HASTA 251 A MÁS DE 5001 M2 POR USO), CANCHAS CUBIERTAS EN GENERAL, CANCHAS DESCUBIERTAS EN GENERAL (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO). **INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICIÓN AL AIRE LIBRE:** ESTADIOS, HIPÓDROMOS, GALGODROMOS, AUTÓDROMOS, VELÓDROMOS, PLAZA DE TOROS, LIENZOS CHARROS, PISTAS PARA MOTOCICLISMO Y ACTIVIDADES ACUÁTICAS (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO). **PARQUES Y JARDINES:** PLAZAS, JARDINES BOTÁNICOS, JUEGOS INFANTILES, PARQUES Y JARDINES EN GENERAL (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO). **INSTALACIONES HOTELERAS, HOTELES, MOTELES, CASAS DE HUÉSPEDES, BUNGALÓS, POSADAS** (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO). **ASISTENCIALES:** CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL, ASOCIACIONES CIVILES (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO). **INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD PÚBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA:** CASETAS Y O COMANDANCIAS (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO). **ESTACIONAMIENTOS:** VERTICALES, HORIZONTALES Y PENSIONES (HASTA 50 CAJONES, A MÁS DE 101 CAJONES). **TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE:** SITIOS O BASES DE TAXIS (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO). **COMUNICACIONES:** OFICINAS, AGENCIAS DE CORREOS, TELÉGRAFOS, TELÉFONOS, MENSAJERÍAS, ESTACIONES DE RADIO, TELEVISIÓN, BANDA CIVIL, Y TELECOMUNICACIONES (HASTA 250 M2 POR USO). **CAPTACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA**: OPERACIÓN DE PLANTAS POTABILIZADORAS (CUALQUIER SUPERFICIE POR USO).

**OTRAS DISPOSICIONES NORMATIVAS:**

**Norma 2: De las prohibiciones. -** En el territorio del municipio se prohíbe:

III. Cerrar, obstaculizar o impedir en cualquier forma, el acceso vehicular y peatonal a las vías públicas.

**Norma 5: De los estacionamientos para vehículos. -**

Los estacionamientos para vehículos se sujetarán a las reglas que a continuación se establecen:

II. Para cuantificar el requerimiento total de cajones de estacionamientos para cada uno de los usos, se calculara dividiendo la Unidad/Uso (rango de superficie) entre Cajones por unidad, toda vez que para cada uso se encuentre condicionada por los m² de construcción…

d) En los casos en que para un mismo predio estén previstos diferentes usos y giros, la demanda total será la suma de las exigencias establecidas para cada uno de ellos.

**Norma 12.- Áreas libres de construcción.**

Las áreas libres de construcción señaladas en la zonificación de usos del suelo contenida en este plan, se mantendrán como terreno natural o jardinado y podrán pavimentarse hasta en un 50% con material permeable.

**Norma 18: Normas generales de imagen urbana.**

Para fines de mejoramiento y conservación de la imagen urbana del territorio urbanizado y por urbanizar según sea el caso, se establecen las normas siguientes:

…II. Todas las construcciones nuevas, así como las ampliaciones, modificaciones, remodelaciones y reparaciones deberán respetar las características predominantes en la zona donde se ubiquen y los diferentes planteamientos de imagen urbana



Plaza Hidalgo No. 1, Colonia Centro, Tultepec, Estado de México C.P. 54960
www.tultepec.gob.mx CONMUTADOR 55 58920125
encuentranos como @tultepec.gob

propuestos, principalmente aquellas que se localicen en zonas con elementos patrimoniales y alrededor de ellas. Las obras que se realicen deberán ser armónicas y compatibles con las existentes en lo que a forma, estilo y materiales se refiere.
...IV. En las fachadas de las construcciones, se evitará construir grandes muros ciegos, carentes de puertas y ventanas, sobre todo bardas de más de 15 metros de longitud.
...V. Los elementos de servicio de los conjuntos arquitectónicos como tinacos, cisternas, antenas, tubos de aire acondicionado, ventiladores, subestaciones, acometidas, tomas de agua, bodegas y otros, se ocultarán a la vista con celosías o muros.
...VII. Los pisos de los espacios abiertos tendrán acabados rugosos y no serán de colores neutros continuos (color natural de los pavimentos), para reducir la reflexión del calor y luminosidad.
...XIV. Se evitará el sobre soleamiento por reflexión en las fachadas orientadas al poniente y norponiente, empleando colores semis obscuros o de acabado rugoso. En aquellas que tienen orientación sur y este se utilizarán colores obscuros para aprovechar el calor en invierno.
...XV. El empleo de cristales y materiales reflejantes en las fachadas de las edificaciones se permitirá siempre y cuando se demuestren los beneficios para el paisaje urbano y se compruebe mediante los estudios de soleamiento y reflexión especular, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año u hora del día, deslumbramientos peligrosos o molestos en edificaciones vecinas o vía pública ni aumentará en el verano la carga térmica en el interior de edificaciones.
...XVI. En las banquetas que midan más de 2 metros de ancho se podrán sembrar árboles, arbustos y cubre pisos que estarán al cuidado de los propietarios o usuarios de los inmuebles con frente a dicha vegetación. Los árboles se colocarán a una distancia de 3 metros como mínimo entre ellos.
...XVII. La autorización de anuncios permanentes, temporales o eventuales por parte del Ayuntamiento se sujetará a las reglas siguientes:
a) Los anuncios se podrán colocar en las fachadas, pero se evitarán en la techumbre o azotea de los edificios. De preferencia se colocarán en la parte superior de puertas y ventanas o bien dentro sus vanos (marco de puertas ventanas).
b) Los materiales, tamaño y forma de los anuncios se proyectarán y confeccionarán de acuerdo a la fachada y sus aberturas (vanos). Únicamente se autorizarán anuncios de tipo bandera (perpendicular a la fachada) en aquellos edificios que señalen la existencia de hoteles y hospitales.
c) En ningún caso se permitirá en muros más de un anuncio por establecimiento y cuando se trate de un edificio con varios ocupantes se recurrirá al uso de directorios interiores.
d) La colocación de anuncios luminosos y espectaculares se permitirán en los centros de servicios y corredores urbanos, situados fuera de las zonas patrimoniales y típicas siempre y cuando no afecten en ningún sentido lo visual, las cualidades arquitectónicas o patrimoniales del edificio, las actividades de los que se habiten en el área y no se encuentre saturada el área de este tipo de anuncios.

**USO: CU-100-B**
**COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS**

**RESTRICCIONES: Está licencia NO convalida ningún tipo de autorización de cambio de uso de suelo ya establecido, deja a salvo los derechos de terceros, por lo cual el TITULAR en caso de uso distinto al establecido, altere, o utilice indebidamente, quedara sujeto a cualquier responsabilidad civil o penal que corresponda.**

**ATENTAMENTE.**

LIC. PAULA BETZABÉ URBAN CERVANTES.
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO.

DESARROLLO URBANO
2022 2024