



LICENCIA DE USO DE SUELO NO. 0330/2017

DATOS DEL PROPIETARIO Y DEL PREDIO PARA EL CUAL SE OTORGA LA PRESENTE

NOMBRE DEL PROPIETARIO		*****	****
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN CASO DE EXISTIR		*****	*****
SUPERFICIE DEL TERRENO		23,806.140 *****	*****

RESTRICCIONES PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:

ZONA	CENTRO URBANO *****		CLAVE	
USO(S) DEL SUELO QUE SE AUTORIZA(N)	SERVICIOS FINANCIEROS *****			
DENSIDAD	No. MAXIMO DE VIVIENDAS	*****	EN EL LOTE; SE PERMITE 1 VIVIENDA POR CADA	*****
INTENSIDAD	SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA DENTRO DEL PREDIO		113.00 *****	m ² DE TERRENO
	SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION DEL SUELO		80 *****	% DEL PREDIO IGUAL A 19,044.9120 m ²
	SUPERFICIE MINIMA LIBRE DE CONSTRUCCION		20 *****	% DEL PREDIO IGUAL A 4,761.2280 m ²
	ALtura MAXIMA DE LAS EDIFICACIONES	SIETE *****	NIVELES O	23.00 *****
	LOTE MININO	500.00 *****	m ² DE SUPERFICIE	CON UN FRENTE MINIMO DE 10.00 ***** m
NUMERO MINIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO				
UN CAJON POR CADA 30.00 M2 CONSTRUIDOS. *****				

OTRAS DISPOSICIONES NORMATIVAS

LA PRESENTE LICENCIA SE EMITE CON BASE A LA MODIFICACION AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ PUBLICADO EN GACETA DE GOBIERNO DEL ESTADO NO. 81 DE FECHA 24 DE OCTUBRE DEL 2008 EN EL PLANO DE ESTRUCTURA URBANA Y USOS DE SUELO CON CLAVE E-2 EL CUAL ES PARTE INTEGRAL DEL PLAN. EL PROYECTO DEBERA ADECUARSE AL CUERPO NORMATIVO DE ESTA LICENCIA. EL INCUMPLIMIENTO A CUALQUIERA DE LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN LA PRESENTE LICENCIA TRAERA COMO CONSECUENCIA LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS CORRESPONDIENTES Y HASTA LA REVOCACION DEL PRESENTE DOCUMENTO. ESTA LICENCIA SE AUTORIZA PARA 113.00 M2 DE USO SERVICIOS FINANCIEROS (CASA DE EMPEÑO) *****

Vo.Bo.

ARQ. MARTHA ITXEL FRAGOSO GUTIERREZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

ELABORO

LIC. JOSE EDUARDO CUATE RUIZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE LICENCIAS DE USOS DE SUELO

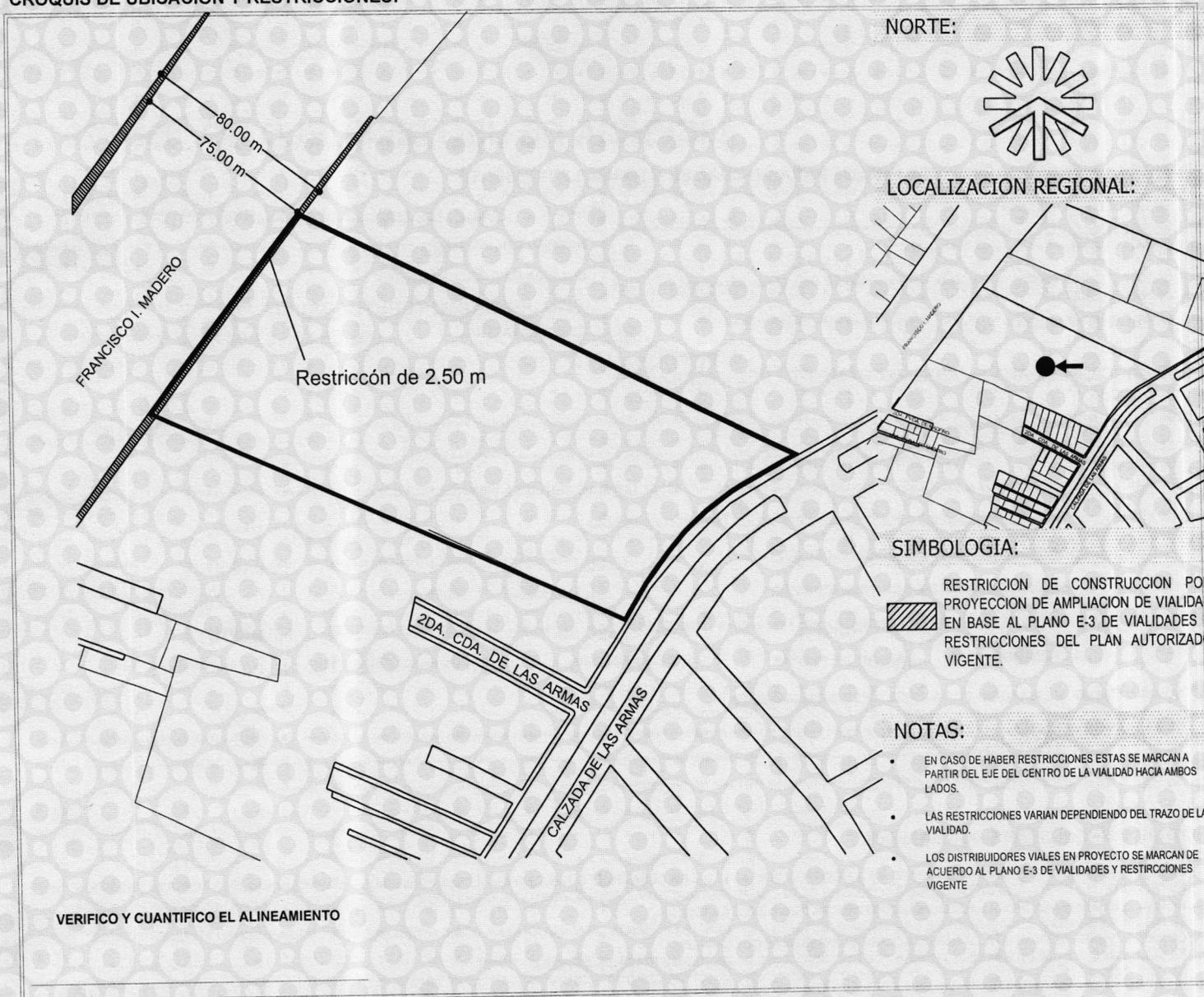
AUTORIZO

LIC. LUIS ENRIQUE RODRIGUEZ MARTINEZ
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO

FECHA 03/04/2017 VENCIMIENTO 03/04/2018

LIQUIDACION NO. 430

CROQUIS DE UBICACIÓN Y RESTRICCIONES:



NORMAS APLICABLES A ESTA AUTORIZACIÓN

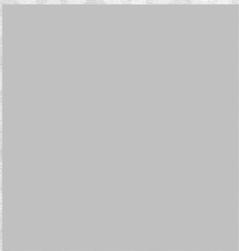
La presente Licencia de Uso del Suelo, es expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, con fundamento en los Artículos: 8, Párrafo Segundo y 115, Fracción V, Incisos d) y f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 122, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 31, Fracción XXIV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, 5.1, 5.7 y 5.10, Fracciones VI, VIII y XIX del Libro Quinto denominado del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población; 123 Del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; y demás disposiciones aplicables del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Tlalnepanitla de Baz, México. De igual forma, se aclara que:

Primero.- La emisión de la presente licencia no reconoce derechos de propiedad o posesión sobre el inmueble, por lo que deja a salvo derechos de terceros.

Segundo.- Se presume la buena fe del solicitante, respecto de los datos proporcionados a esta autoridad administrativa, en el entendido de que la falsedad de los mismos, dará lugar a la invalidez del presente documento y a la imposición de las sanciones, medidas de apremio y acciones que en derecho procedan.

Tercero.- Esta Licencia de Uso del Suelo no constituye autorización para la construcción de obras o realización de actividades.

Cuarto.- La presente Licencia sólo tendrá validez al ser entregada en forma directa al interesado, por el personal autorizado de la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento del Municipio de Tlalnepanitla de Baz, únicamente en las oficinas que ocupa esta dependencia y sin que medie recompensa, o dádiva alguna.



FOLIO

0920

29

DIA	MES	AÑO
12	ABRIL	2017
FECHA DE LA RECEPCIÓN		

_____ Y CADA UNO DE LOS PUNTOS ESTABLECIDOS EN EL

NOMBRE Y FIRMA DEL SOLICITANTE O SU REPRESENTANTE LEGAL



"2015, AÑO DEL BICENTENARIO LUCTUOSO DE JOSE MARIA MORELOS Y PAVON"

OFICIO No. DGDU/SDU/DUS/7007/614/ 2015
Tlalnepantla de Baz, a **lunes, 28 de septiembre de 2015**

ASUNTO: **CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACION**
CLAVE CATASTRAL: **0920535581000000**

CIUDADANO (A)
SERVICIOS GALTA S.A. DE C.V..

PRESENTE:

En respuesta en solicitud de la Cedula Informativa de Zonificación, para el predio ubicado en **CALZ. DE LAS ARMAS NORTE 100 SAN JERONIMO TEPETLACALCO, Número 100, SAN JERONIMO TEPETLACALCO**, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México; donde requiere saber el Uso de Suelo y la Normatividad, en el predio de referencia; con superficie de **23806.14 m²**, de lo anterior me permito comunicar a usted lo siguiente:

Que esta autoridad es competente para dar respuesta a su instancia en términos a los artículos, 8 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 5.10, Fracción VI, 5.54 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo que esta autoridad le informa que: Con base en el Plan de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz vigente, publicado en la gaceta del Gobierno de Fecha 24 de Octubre del 2008, en el plan de estructura urbana y usos de suelo con clave **E-2**, el predio de referencia según su croquis de localización, se encuentra dentro de la zona clasificada con uso:

Centro Urbano (CU833C).

Las zonas establecidas como Centro Urbano CU833C son zonas de concentración de comercio y Servicios sin presencia de vivienda, tendrán una superficie neta mínima de lote de 500.00 m².

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio en los primeros tres niveles o 12 metros y a partir del cuarto nivel o más de 12 metros, el COS será del 50%.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre en los primeros tres niveles o 12 metros y a partir del cuarto nivel o más de 12 metros deberá dejar el 50%.
- No tiene restricción para el Coeficiente de Utilización (CUS)
- La altura máxima permitida será de 7 niveles o 23 metros.
- Con un frente mínimo de 10.00 m.
- Los usos comerciales que se podrán establecer serán de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Uso de Suelo.

Usos permitidos: Oficinas, Servicios Financieros, Comercio de Productos y Servicios Básicos, Comercio de productos y Servicios Especializados, Casas de Materiales, Tiendas de Pisos, Azulejos y Baños, Establecimientos para la venta de Productos Prefabricados para la construcción, Tiendas de Pinturas y/o Impermeabilizantes, Comercio para la venta, renta, deposito, reparación, Servicio de Vehículos y Maquinaria en General, Establecimientos para el Servicio de Vehículos, Baños Públicos, Centros Comerciales, Mercados,



H. Ayuntamiento
Constitucional de
Tlalnepantla de Baz

Dirección General de Desarrollo Urbano



La presente se expide para efecto de informar y orientar al particular respecto de la normatividad contenida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz vigente, no sustituye a la Licencia de Uso del Suelo, no autoriza obras o construcciones, subdivisiones, fusiones, no constituye para ejecución de obra alguna ni requisito para la obtención de autorización o Licencia, así como tampoco no faculta a su titular para iniciar la ejecución de construcciones, obras o actividades industriales o comerciales, por lo que el interesado deberá tramitar los permisos, autorizaciones y licencias correspondientes para el uso permitido, ante las Autoridades Estatales y Municipales correspondientes que establece el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y el Reglamento de dicho ordenamiento jurídico.

Se expide la Cedula Informativa de Zonificación con base a los Artículos 5.10 Fracción XII, 5.62, del Código Administrativo del Estado de México vigente.

Esta Cedula Informativa de Zonificación, estará vigente hasta en tanto no se modificado el Plan Municipal de Desarrollo Urbano en Tlalnepantla de Baz vigente.

La presente no prejuzga, los derechos de propiedad o posesión del solicitante, con respecto al predio para el cual se expide, por lo que deja a salvo derecho de terceros.

AUTORIZÓ

**ARQ. FERNANDO AVILA GARCÍA.
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO.**



Servicio de Alimentos y venta de bebidas Alcohólicas y de moderación, Estaciones de Servicio, Gasoneras Tipo 2, Centros de Consultorios sin Encamados, Hospitales y Sanatorios, Educación Elemental, Educación Básica, Educación Media Básica, Educación Media Superior, Educación Superior e Instituciones de Investigación, Educación Física y Artística, Instalaciones Religiosas, Auditorios, Teatros, Cines, Autocinemas y Salas de Conciertos, Bibliotecas, Museos, Galerías de Arte, Hemerotecas, Pinacotecas, Cinéticas, casas de Cultura, salas de Exposición, centros Comunitarios y Salones de Usos múltiples, Boliches, Ajedrez y Juegos de Salón en General, Adiestramiento canino, Gimnasios en General, Canchas Cubiertas en General, Palenques, Exposiciones Fereales, Parques y Jardines, Instalaciones Hoteleras, Asociaciones civiles, Estaciones de Bomberos y Ambulancias, Centros de Justicia, Juzgados y Tribunales, Funerarias y Velatorios, Estacionamientos, Sitios o bases de Taxis, Sitios o Bases de Carga, Comunicaciones, Torres o Sitios Celulares Denominados radiobases, Molinos de Semillas, chiles y Granos (Hasta 60.00 m2 por Uso), Manufacturera de Productos de Madera, Palma, Mimbre y Corcho (Hasta 20.00 m2 por uso), Clínicas Veterinarias y despachos de Agronomía; Plantas de Tratamiento de Aguas negras con Lagunas de Oxidación, de Control y de Regulación.

Los interesados deberán obtener dictamen de impacto regional expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado de México, respecto de los usos del suelo siguientes:

- I. Cualquier uso diferente al habitacional que implique un coeficiente de utilización de más de tres mil metros cuadrados u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie;
- II. Gasoneras, Gasoneras, gasolineras y otras plantas para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles;
- III. Helipuertos, Aeródromos Civiles y Aeropuertos; y
- IV. Los que señale el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente.

Asimismo, requieren dictamen de impacto regional los cambios de uso del suelo, de densidad, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones, que con motivo del cambio de encuadren en algunas de las hipótesis previstas en las fracciones de este artículo.

Para cualquier duda o aclaración sobre los usos permitidos, consultar a tabla de usos y ocupación del suelo que forma parte integral de la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz, publicado el 24 de Octubre del 2008 y lo autorizado en la Séptima Sesión Extraordinaria del Ayuntamiento de fecha 21 de Junio del 2013.

Para el caso de los usos del suelo que permitan el establecimiento de bodegas y depósitos múltiples si venta directa al público, se exceptuaran del correspondiente Dictamen de Impacto Regional cuando se localiza en Parques, Fraccionamientos, Conjuntos Urbanos y Condominios Industriales Autorizados. Para el caso de los usos de suelo que permitan manufacturas de cualquier superficie, se exceptuaran de Dictamen de Impacto Regional, cuando se localizan en Parques, Fraccionamientos, Conjuntos Urbanos y Condominios Industriales Autorizados. Lo anterior de acuerdo al apartado 8.1.5 "Normas para los usos de impactos regional" de la modificación del Plan de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz, publicado el 24 de Octubre del 2008.

Para verificar y conocer las posibles restricciones que afecten al predio en cuestión deberán solicitar el alineamiento respectivo.

Para el aprovechamiento del predio, deberán dar cumplimiento a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México y a su reglamento.

Se cubrió el pago de derechos según el recibo **No. 700705875**. Cuyo importe es de **\$199.00** expedido por la Tesorería Municipal de Tlalnepantla de Baz de conformidad a lo estipulado en el Artículo 144 Fracción XII, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.