



UNIVERSIDAD DE LA SALUD DEL ESTADO DE MÉXICO

LICENCIA DE USO DE

**SUELO**





ARQUITECTA ANA LETICIA RODRÍGUEZ PEÑA, EN MI CARÁCTER DE DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE TOLUCA, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 8 Y 115 FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; POR LOS ARTÍCULOS 112 Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO; POR LOS ARTÍCULOS 1,2,3,11,12,31, FRACCIONES IX Y XXIV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO; POR LOS ARTÍCULOS 1.1, 1.2, 1.4, 5.1, 5.3, 5.5, 5.6, 5.10 FRACCIÓN X, 5.29 DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; POR LOS ARTÍCULOS 119, Y 135 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE MÉXICO; 134,135, 136, TERCERO TRANSITORIO DEL REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO Y AL ACTA DE TRANSFERENCIA DE FUNCIONES Y SERVICIOS EN MATERIA DE AUTORIZACIÓN DEL USO DE SUELO PUBLICADA EN GACETA DE GOBIERNO NÚMERO 109 DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004; Y

### C O N S I D E R A N D O

- Que mediante solicitud de fecha once de mayo del año dos mil once, recibida en la Dirección de Desarrollo Urbano, por los CC. Julia Mercado Carmona y/o Gregorio Montiel Monroy, requirió el Cambio de Uso de Suelo, al Inmueble ubicado en la vialidad Toluca - Atlacomulco, numero 1946, colonia Aviación, ejido de Almoloya de Juárez, Toluca, para una institución educativa de nivel superior.
- Que acreditó la propiedad mediante Certificado parcelario; Inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 15FD00429377, de fecha 19 de octubre del año 2010.
- Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, clasifico al referido predio como Industrial (I-G-N), densidad de 5,000.00 m2.
- Que el Código Administrativo del Estado de México en su artículo 5.29 párrafo segundo, dispone que: "No constituirá modificación al respectivo plan municipal de desarrollo urbano, de centro de población o los parciales que deriven de ellos, la autorización sobre el cambio de uso de suelo a otro que se determine sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de edificación prevista, siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el cambio no altere las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica y sanitaria, ambiental y las de su imagen".
- Que así mismo el párrafo tercero de la disposición legal antes citada, señala que la autorización respectiva será expedida mediante acuerdo motivado y fundado, por el Ayuntamiento respectivo a través de la dependencia administrativa

CUS/033/11

Plaza Fray Andrés de Castro, Edificio "A" | Tel. 2 76 19 00 ext. 513  
Segundo Piso, Col. Centro; C.P. 50000

1-5





"2011. Año del Caudillo Vicente Guerrero"

competente, quien oír previamente a la "Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal".

- Que con fecha 14 de diciembre del 2009, dicha Comisión creó la "**Subcomisión de Desarrollo Urbano 2009-2012**", con el propósito de atender los asuntos concernientes al Cambio de Uso de Suelo, Densidad e Intensidad y Altura.
- Que a fin de atender la solicitud del Cambio de Uso de Suelo, es necesario cumplir con los requisitos consignados por el artículo 134 del reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- Que en este sentido se cuenta con copia del pago al impuesto predial, copia del Croquis de Localización, copia de Alineamiento y Número Oficial, Memoria descriptiva del proyecto, solicitud de dictamen de factibilidad de servicio de agua potable y drenaje del Organismo de Agua y Saneamiento de Toluca, copia de identificación oficial, Plano Arquitectónico del Proyecto y fotografías correspondientes, requisitos indispensables para dar curso al cambio solicitado.
- Que en sesión ordinaria de fecha a los 30 días del mes de Junio del año dos mil once, los Integrantes de la Subcomisión de Desarrollo Urbano 2009-2011, emitieron el dictamen por mayoría de votos de manera **PROCEDENTE** a la solicitud del Cambio de Uso de Suelo.
- Que el presente constituye un acto de autoridad motivado y fundado para atender las necesidades de este Municipio, por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

## A C U E R D O

**PRIMERO:** Se autoriza a los CC. Julia Mercado Carmona y/o Gregorio Montiel Monroy, el Cambio de Uso de Suelo, al predio ubicado en la vialidad Toluca - Atlacomulco, numero 1946, col. Aviación, ejido de Almoloya de Juárez, Toluca, mismo que cuenta con una superficie de 29,919.41 m2, con la finalidad de realizar una institución educativa de nivel superior.

**SEGUNDO:** El Cambio de Uso de Suelo, que se autoriza, no podrá ser modificado sin la previa autorización expresa de la Dirección de Desarrollo Urbano.

**TERCERO:** De conformidad a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 5.29 del Código Administrativo del Estado de México, este acuerdo no constituye modificación alguna al Plan Municipal de Desarrollo

CUS/033/11

2-5

Plaza Fray Andrés de Castro, Edificio "A" | Tel. 2 76 19 00 ext. 513  
Segundo Piso, Col. Centro; C.P. 50000

R





"2011. Año del Caudillo Vicente Guerrero"

Urbano de Toluca, toda vez que no se alteran las características de la estructura urbana prevista de dicho centro de población y las de su imagen.

**CUARTO:**

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, fundamento establecido por la Gaceta del Gobierno No. 67 de fecha 4 de octubre del 2005, la Fe de Erratas y Complemento, en su apartado Normas para Uso de Suelo, indica lo siguiente:

NORMATIVIDAD			
ZONA:	INDUSTRIAL	CLAVE:	I-G-N
USO DE SUELO:	INDUSTRIAL		
No. MAXIMO DE VIVIENDAS	---	INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN:	DICTAMEN TECNICO
SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR	40 %	SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE	60 %
NIVELES:	DICTAMEN TECNICO	ALTURA MAXIMA:	DICTAMEN TECNICO METROS A PARTIR DEL DESPLANTE
ESTACIONAMIENTO:	ACTIVIDADES SECUNDARIAS: 0.2 CAJON POR CADA TRABAJADOR		
LOTE MÍNIMO	5,000.00 M2	FRENTE MÍNIMO:	25.00 ML

**QUINTO:**

En términos del artículo 136 último párrafo del Reglamento al libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, necesario obtener la licencia de uso de suelo, para tener de Uso de Suelo, deberá sujetarse a la siguiente normatividad:





"2011. Año del Caudillo Vicente Guerrero"

**SE AUTORIZA LO SIGUIENTE:**

USO DE SUELO QUE SE AUTORIZA:

**EDUCATIVO NIVEL SUPERIOR**

No. MAXIMO DE VIV.

DENSIDAD:

29,919.41 m2

ÁREA LIBRE DE  
CONSTRUCCIÓN:

28,398.41 m2

INTENSIDAD DE  
LA CONSTRUCCION:

E1:  
PLANTA BAJA =  
AREA ADMINISTRATIVA= 162.00 m2  
LABORATORIO= 108.00 M2  
AUDITORIO= 252.00 M2  
SERVICIOS= 243.00 m2  
SUBTOTAL= 365.00 m2  
PRIMER NIVEL =  
SEIS AULAS, CENTRO DE COMPUTO, SALA DE  
IDIOMAS Y BIBLIOTECA= 540.00 m2  
SERVICIOS= 216.00 m2  
SUBTOTAL= 756.00 m2  
TOTAL DE LA CONSTRUCCION: 1,521.00 m2

ALTURA MAXIMA:

DOS NIVELES Y/O 7.00

METROS A PARTIR DEL DESPLANTE

ESTACIONAMIENTO:

VEINTITRES (2,400.00 m2)

SUPERFICIE  
DEL PREDIO:

29,919.41 m2

FRENTE  
DEL PREDIO:

144.951 ml

**SE AUTORIZA LO SIGUIENTE:**

CAMBIO DE USO DE SUELO PARA INSTITUCION EDUCATIVA DE NIVEL SUPERIOR.

DEBERA TRAMITAR EL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL ANTE EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO.

DEBERA OBTENER LA LICENCIA DE CONSTRUCCION ANTE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL.

**RESTRICCIONES**

Dar cumplimiento a las normas mínimas de estacionamiento que manda el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca.  
Deberá respetar las restricciones Federales y Estatales que al efecto sean señaladas para la ejecución del proyecto pretendido





Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas



"2011. Año del Caudillo Vicente Guerrero"

**SEXTO:**

Con fundamento en el artículo 144, fracción X del Código Financiero del Estado de México, se pago ante la Tesorería Municipal de Toluca, una cuota equivalente a 50 días de salario mínimo general del área geográfica de la zona económica "C", por concepto de la presente autorización, según consta en el recibo oficial con número de folio: L939259 de fecha 16 DE AGOSTO 2011.

**SEPTIMO:**

El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones que se establecen en este Acuerdo y a las contenidas en los oficios a que se refieren los puntos que anteceden, traerán como consecuencia la imposición de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

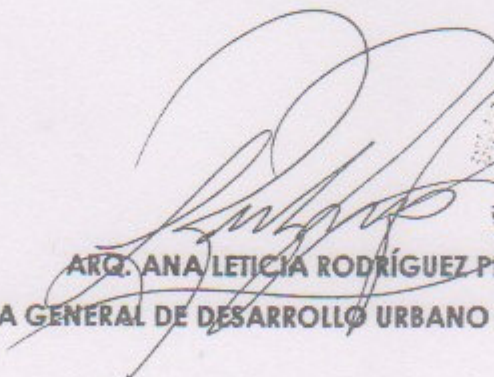
**OCTAVO:**

La presente autorización deja a salvo derechos de terceros.

**NOVENO:**

Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la fecha de su autorización y estará vigente hasta en tanto no se modifique el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, de conformidad con el artículo 136 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Dado en la Ciudad de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México, al primer día del mes de Agosto del año dos mil once.

  
**ARQ. ANA LETICIA RODRÍGUEZ PEÑA**  
**DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS**



CUS/033/11

Plaza Fray Andrés de Castro, Edificio "A" | Tel. 2 76 19 00 ext. 513  
Segundo Piso, Col. Centro; C.P. 50000

5-5