



**CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN**

FOLIO 1161

CÉDULA NÚMERO: DDU / SOU/ CIZ / 1184

/ 2022

**Datos Generales del Titular**

Nombre: **INMOBILIARIA EJIDAL SAN FRANCISCO TEPOJACO S.A. DE C.V.**

Representando por: **LILIANA CASTAÑEDA SALINAS**

Domicilio para oír y recibir notificaciones:  
Calle: **TEMOAYA** Número **9**

Lote: --- Manzana: --- Colonia, Unidad en Condominio, **CENTRO URBANO**  
Pueblo ó Fraccionamiento:

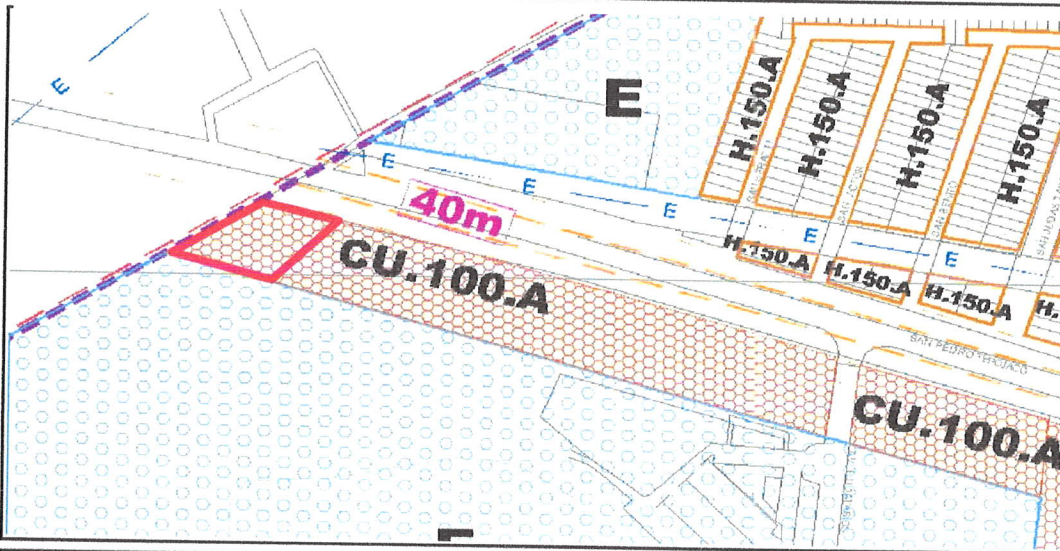
Municipio y Estado: **CUAUTITLAN IZCALLI, ESTADO DE MÉXICO**

**Datos Generales del Inmueble**

Calle: **SAN PEDRO TEPOJACO** Número **S/N**

Lote: **13** Manzana: **162** Colonia, Unidad en Condominio, **LOMAS DE SAN FRANCISCO TEPOJACO**  
Pueblo ó Fraccionamiento:

Cuautitlán Izcalli, Estado de México.



Orientación:

Clave:  
**CU.100.A**

Uso:  
**COMERCIAL Y DE SERVICIOS**

Polígono:  
**42- LOMAS DE SAN FRANCISCO TEPOJACO**

CROQUIS SIN ESCALA

**NORMAS DE APROVECHAMIENTO**

DENSIDAD	HABITANTES / HECTAREA	470
		Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA
	M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA	100
	M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA	60
LOTE MINIMO	FRENTE ML	12
	SUPERFICIE M2	240
	Nº DE VIVIENDAS / LOTE MINIMO	4
SUPERFICIE SIN CONSTRUIR	% USO HABITACIONAL	20
	% USO NO HABITACIONAL	20
SUPERFICIE DE DESPLANTE	% USO HABITACIONAL	80
	% USO NO HABITACIONAL	80
ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION	NIVELES	5
	ML. SOBRE BANQUETA	15
	NIVELES	7
	ML. SOBRE BANQUETA	21
INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION	USO HABITACIONAL	4
	USO NO HABITACIONAL	5.6

La Cédula Informativa de Zonificación tendrá vigencia de un año, siempre y cuando no sea modificado el plan de Desarrollo Urbano correspondiente del cual deriva, no constituirá autorización para iniciar la ejecución de construcciones, obras o actividades.

**CEDULA EMITIDA DE CONFORMIDAD CON:**

- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Cuautitlán Izcalli Vigente (PMDUCI), publicado mediante Gaceta de Gobierno del Estado de México el 8 de Octubre del año 2003.
- Con Modificación publicada en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 21 de enero de 2009.
- Con Modificación publicada en Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 18 de septiembre de 2013.
- Con Fe de Erratas de fecha 13 de enero del 2014 Con Complemento del Plan Municipal de Desarrollo urbano de Cuautitlán Izcalli

**VER ANEXO "A"**

**PERSONALIDAD**

La presente Licencia es emitida por la Lic. Yazmin Miranda Bustamante, Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, personalidad acreditada en términos del nombramiento otorgado en el punto sexto del orden del día de la Octava Sesión Pública de Cabildo del Ayuntamiento con carácter de ordinaria de régimen Resolutiva de fecha veintinueve de abril de dos mil veintidós; con la revisión de la C. Mayahuel Arriaga Gómez, con nombramiento de Subdirectora de Operación Urbana y con la elaboración C. David Aguillón Álvarez, con nombramiento de servidor público de confianza como Departamento de Uso del Suelo ambos emitidos con fecha primero de enero de dos mil veintidós y expedidos por el Lic. Emmanuel Medina González, Director de Administración.

Lo anterior con fundamento en los artículos 115 fracciones II inciso a) y V inciso a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 fracciones II y III, 3 fracción XXXVII, 7, 11 fracciones III y XI, 59 y 94 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 112, 113 y 122, 123, 137, 144 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 11, 12, 31 fracción XLVI, 86, 87 fracción V, 96 Sexies fracciones I, III y VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; 1, 1 fracción IV, 1, 2, 1, 4, 1, 5 fracción I, 1, 6, 5, 5 fracción III, 5, 6, 5, 7, 5, 10 fracción VI y 5.54 del Código Administrativo del Estado de México; 25, 1, 4, 6 y 149 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3 segundo párrafo, 4, 5, 24 fracción VI, 76, 77, 78 fracción II, 80, 81 fracción VII y 141 del Bando Municipal 2022, 1, 3 fracción I inciso e), 17, 31 fracción II inciso a) y 32 del Libro XXI del Reglamento Municipal de la Administración Pública Municipal de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.

**REVISÓ**  
C. MAYAHUETL ARRIAGA GOMEZ  
Subdirectora de Operación Urbana

**EMITIO**  
C. YAZMIN MIRANDA BUSTAMANTE  
Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano

C. DAVID AGUILLÓN ALVAREZ  
Departamento de Uso de Suelo

Total de derechos: \$273.26

Recibo No: \_\_\_\_\_

Fecha de emisión: 8 de junio de 2022

Fecha de Vencimiento: 7 de junio de 2023



CEDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACION					
ANEXO "A"		DDU/SOU /CIZ/1184/2022			
USO GENERAL.				UIR	CU.100.A
HABITACIONAL					
1.1	HABITACIONAL.	HABITACIONAL UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR	HASTA 60 VIVIENDAS.		CU.100.A
			MAS DE 60 VIVIENDAS.	UIR	CU.100.A
ACTIVIDADES TERCIARIAS					
2.1	OFICINAS.	PÚBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS, REPRESENTACIONES EXTRANJERAS, AGENCIAS COMERCIALES, DE VIAJES, PRIVADAS, CONSULTORIOS Y VETERINARIAS.	HASTA 30 M2 POR USO.		CU.100.A
			DE 31 A 120 M2 POR USO.		CU.100.A
2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS.	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE ABARROTÉS, AGUA PURIFICADA Y VINOS, DEPÓSITO DE CERVEZA, MISCELÁNEAS, CREMERÍAS, PANADERÍAS Y PASTELERÍAS, TORTILLERÍAS, EXPENDIOS DE ALIMENTOS SIN PREPARAR Y DE COMIDA; DULCERÍAS, FRUTERÍAS, RECAUDERÍAS, CARNICERÍAS, PREPARADORAS, ROSTICERÍAS, SALCHICHONERÍAS, FARMACIAS, PAPELERÍAS, PERIÓDICOS, REVISTAS, LIBRERÍAS, TABAQUERÍAS, SALONES DE BELLEZA, ESTÉTICA DE UÑAS, PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, LONJAS MERCANTILES Y MINISUPER, VIDRIERÍAS, TLPALERÍAS, FERRETERÍAS, VENTA DE CALZADO, RENTA DE CALZADO, VENTA DE ROPA.	HASTA 30 M2 POR USO.		CU.100.A
			DE 31 A 120 M2 POR USO.		CU.100.A
2.4	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS.	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE MATERIALES ELÉCTRICOS Y ELECTRÓNICOS, TELEFONÍA Y CONSUMIBLES, DE PLOMERÍA, DECORACIÓN, ARTÍCULOS PARA MASCOTAS Y ELECTRODOMÉSTICOS, JUEGOS ELECTRÓNICOS, MUEBLERÍAS, PERFUMERÍAS, JOYERÍAS, RELOJERÍAS, REGALOS, FLORERÍAS, VENTA DE PLANTAS, ARTESANÍAS, ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS, PRODUCTOS QUÍMICOS Y MINERALES, IMPRENTAS, COMPRA Y VENTA DE PINTURA CENTRO DE COPIADO Y DE INTERNET, ALQUILER DE MOBILIARIO, PURIFICADORA DE AGUA, SEX SHOP, ESCUELAS DE MANEJO, PRODUCTOS DE BELLEZA Y ARTE Y FORRAJERÍAS.	HASTA 30 M2 POR USO.		CU.100.A
			DE 31 A 120 M2 POR USO.		CU.100.A
2.6	COMERCIO PARA LA VENTA, RENTA, DEPÓSITO, REPARACION, SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL.	ESTABLECIMIENTOS PARA COMPRA, VENTA, RENTA Y DEPÓSITO DE VEHICULOS AUTOMOTORES EN GENERAL, DE CONSTRUCCION INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS; LLANTERAS, REFACCIONARIAS, TALLERES ELECTRICOS, ELECTRONICOS, MECANICOS, VERIFICACIONES, HOJALATERIA Y PINTURA, RECTIFICACION DE MOTORES, ALINEACION Y BALANCEO, REPARACION DE MOFLES Y RADIADORES.	HASTA 30 M2 POR USO.		CU.100.A
			DE 31 A 120 M2 POR USO.		CU.100.A
			DE 121 A 500 M2 POR USO.		CU.100.A
2.7	ESTABLECIMIENTOS PARA EL SERVICIO DE VEHICULOS.	ESTABLECIMIENTOS DE LAVADO, ENGRASADO Y AUTOLAVADO DE VEHICULOS.	HASTA 1000 M2		CU.100.A
2.8	TALLERES	TORNO, ALUMINIO, HERRERIA, PAILERIA, HERRAJES, COMPRA Y VENTA DE MADERA Y CARPINTERIA	MÁS DE 120 M2		CU.100.A
2.11	MERCADOS.	MERCADOS.	CUALQUIER SUP. POR USO.		CU.100.A
2.15	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS SIN BEBIDAS ALCOHOLICAS ( HASTA 6 ° DE ALCOHOL)	CAFETERÍAS, CHURRERÍAS Y SIMILARES, NEVERÍAS, FUENTES DE SODAS, JUGUERÍAS, REFRESQUERÍAS, LONCHERÍAS, FONDAS, RESTAURANTES, TORTERÍAS, TAQUERÍAS, PIZZERÍAS, COCINAS ECONÓMICAS, MARIQUERÍAS, OSTIONERÍAS, MERENDEROS, EXPENDIOS DE ANTOJITOS Y SALÓN Y/O JARDÍN DE EVENTOS INFANTILES.	HASTA 120 M2 POR USO.		CU.100.A
			DE 121 A 250 M2 POR USO.		CU.100.A
2.16	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS Y DE MODERACION.	CANTINAS, CERVECERÍAS, PULQUERÍAS, BARES, CENTROS NOCTURNOS, CLUBES; SALONES PARA FIESTAS, BANQUETES Y BAILES, CENTROS SOCIALES, DISCOTEQUES, OSTIONERÍAS, PIZZERÍAS Y RESTAURANTES EN GENERAL Y SALÓN Y/O JARDÍN DE EVENTOS.	HASTA 120 M2 POR USO.		CU.100.A
			DE 121 A 500 M2 POR USO.		CU.100.A
2.17	ESTACIONES DE SERVICIO. (GASOLINERAS)	Tipo i: * los obligatorios según normas de PEMEX. * Buzón postal. * Teléfono público, local y larga distancia. Tipo ii: * los obligatorios según normas de PEMEX. * Buzón postal. * Teléfono público, local y larga distancia. * Lavado automático de automóviles. * centrifugado de combustible diesel.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	UIR	CU.100.A
2.18	ESTACIONES DE GAS CARBURANTE, ESTACIONES Y ALMACENAMIENTO DE GAS L. P. Y GAS NATURAL COMPRIMIDO (GASONERAS)	CON CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO HASTA 5000 LITROS DE AGUA. * BUZÓN POSTAL. * TELÉFONO PÚBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA. CON CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO HASTA 5000 LITROS DE AGUA.		UIR	CU.100.A
2.19	CENTROS DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS.	CENTROS DE CONSULTORIOS Y DE SALUD, ACUPUNTURA, DENTALES, HOMEOPÁTICOS, NATURISMO, ÓPTICOS, ORTOPÉDICOS, PEDICURISTA, PODÓLOGOS, QUIROPRACTICOS, TATUAJES, TRATAMIENTOS CORPORALES (SPA), UNIDADES DE PRIMER CONTACTO, LABORATORIOS DE ANÁLISIS CLÍNICOS, DISPENSARIOS Y CENTROS ANTIRRÁBICOS.	HASTA 120 M2 POR USO.		CU.100.A
2.20	HOSPITALES Y SANATORIOS.	CLINICAS-HOSPITAL, SANATORIOS, MATERNIDADES, POLICLINICAS, HOSPITALES GENERALES Y DE ESPECIALIDADES, CENTROS MEDICOS Y UNIDADES DE REHABILITACION FISICO-MENTAL.	HASTA 9 CAMAS.		CU.100.A
2.21	EDUCACION ELEMENTAL Y BASICA.	ESTANCIAS INFANTILES, JARDÍN DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, EDUCACION ESPECIAL Y GUARDERIAS.	HASTA 6 AULAS POR NIVEL EDUCATIVO		CU.100.A
2.22	EDUCACION MEDIA BASICA.	ESCUELAS SECUNDARIAS GENERALES Y TECNOLÓGICAS ACADEMIAS DE OFICIO Y TELESECUNDARIAS.	HASTA 6 AULAS		CU.100.A
2.26	EDUCACION FISICA Y ARTISTICA.	ESCUELAS DE NATACIÓN, ACTIVIDADES ACUATICAS, MÚSICA, BAILE, ARTES MARCIALES, DE MODELOS, PINTURA, ESCULTURA, ACTUACIÓN, FOTOGRAFÍA, EDUCACION FISICA Y MANUALIDADES.	HASTA 250 M2 POR USO.		CU.100.A
2.27	INSTALACIONES RELIGIOSAS.	TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO; CONVENTOS Y EDIFICACIONES PARA LA PRACTICA Y/O LA ENSEÑANZA RELIGIOSA.	HASTA 1000 M2 DE TERRENO		CU.100.A
			MAS DE 1000 M2 DE TERRENO	UIR	CU.100.A
2.28	CENTRO DE ESPECTACULOS, CULTURALES Y RECREATIVOS	BIBLIOTECAS, MUSEOS, GALERÍAS DE ARTE, HEMEROTECAS, PINACOTECAS, FILMOTECAS, CINETECAS, CASAS DE CULTURA, SALAS DE EXPOSICION, CENTROS DE CONVENCIONES	HASTA 500 M2 POR USO.		CU.100.A
2.29	INSTALACIONES PARA LA RECREACION DE LOS DEPORTES	BOLICHES, CASINOS, BILLARES, DOMINOS, AJEDREZ, JUEGOS DE SALÓN EN GENERAL Y PISTAS DE HIELO. GIMNASIOS EN GENERAL, DEPORTES EXTREMOS, GOTCHA, PISTAS DE PATINAJE Y PATINETA.	HASTA 250 M2 POR USO.		CU.100.A
			HASTA 250 M2 POR USO.		CU.100.A
			DE 251 A 1000 M2 POR USO.		CU.100.A
2.32	PARQUES Y JARDINES.	PLAZAS, JARDINES BOTANICOS, JUEGOS INFANTILES, PARQUES Y JARDINES EN GENERAL.	HASTA 6000 M2 POR USO.		CU.100.A
			MAS DE 6000 M2 POR USO.	UIR	CU.100.A
2.33	INSTALACIONES HOTELERAS.	HOTELES, MOTELES, JARDÍN DE HUESPEDES, BUNGALOWS Y POSADAS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	UIR	CU.100.A
2.39	ESTACIONAMIENTOS.	VERTICALES, HORIZONTALES Y PENSIONES.	HASTA 50 CAJONES.		CU.100.A
2.41	COMUNICACIONES.	OFICINAS, AGENCIAS DE CORREOS, TELEGRAFOS, TELEFONOS, MENSAJERIA, ESTACIONES DE RADIO, TELEVISION, BANDA CIVIL, TELECOMUNICACIONES Y ANTENAS.	HASTA 250 M2 POR USO.		CU.100.A
ACTIVIDADES PRIMARIAS					
4.7	SERVICIO DE APOYO A LA AGRICULTURA GANADERIA Y SILVICULTURA	CLINICAS VETERINARIAS Y DESPACHOS DE AGRONOMIA	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.		CU.100.A
INFRAESTRUCTURA					
5.1	CAPTACION Y DISTRIBUCION DE AGUA.	OPERACION DE PLANTAS POTABILIZADORAS.	CUALQUIER SUP. POR USO.	UIR	CU.100.A