



H. AYUNTAMIENTO DE
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2022-2024
"2022. Año del Quincentenario de la Fundación de
Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México".



Ecatepec de Morelos, Estado de México a 04 de febrero del 2022

DDUyOP/SDU/DL/ECA/0176/2022
EXPEDIENTE: C-0222-2022

CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN: 0176-2022

INMOBILIARIA SANPUESAGA, S.A. DE C.V.
PRESENTE

Por medio de este conducto reciba Usted un cordial saludo, así mismo en atención a su solicitud de la Cédula Informativa de Zonificación, para el predio ubicado en **Vía Morelos, Número 32, Colonia San José Jajalpa, Ecatepec de Morelos, Estado de México**; el cual presenta una superficie de **19,184.36 m²**, conforme al croquis de localización que anexa, me permito informarle:

Conforme a la Gaceta Oficial del Estado de México, con fecha 22 de abril del 2020 y de acuerdo al Artículo II, se establece que cualquier actividad no prevista dentro del Artículo Primero del presente acuerdo quedará suspendida, tales como: comercios, establecimientos y locales **que no se dediquen a la venta** de alimentos, medicinas o **artículos de primera necesidad**, por lo que **la venta de bebidas alcohólicas no se considera primera necesidad** y se deberá suspender temporalmente la comercialización de dicho producto.

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 y su reglamento en vigor. Al Decreto Número 230, publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 5 de enero de 2021.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ecatepec de Morelos Estado de México de acuerdo a la Gaceta de Gobierno Número 109 de fecha 03 de diciembre de 2015, en vigor, clasifica al predio referido con un uso de suelo denominado:

CU 100A CENTRO URBANO

Densidad: Número de Viviendas / Hectáreas, se permitirá **100** Viviendas por Hectárea.

El lote mínimo Habitacional tendrá un frente de **4.50 m**, superficie mínima de **60.00 m²**, se permitirá una vivienda por lote; el lote mínimo Comercial tendrá un frente de **10.00 m** con una superficie mínima de **300.00 m²**.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) establece que en cualquier uso que se le dé al predio, se deberá dejar el **20%** de área libre de construcción y la superficie de desplante será del **80%**.

La altura máxima permitida para cualquier uso será de **10** niveles (planta baja y nueve niveles) o **35.00 m** sobre desplante de la construcción.

Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**) **8** veces la superficie del predio.

Para usos Comerciales, deberán dar Cumplimiento al **Decreto Número 230**, publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 5 de enero del 2021.

Usos que requieren Evaluación de Impacto Estatal:

- 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. Gaseras, gasoneras, gasolineras y otras plantas para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles;

RJABT/IGMA/HLMR*

Página 1 de 2

Av. Juárez s/n, San Cristóbal, Ecatepec de Morelos, Estado de México, C.P. 55000, Tel. 55 5836 1500



H. AYUNTAMIENTO DE
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2022-2024
"2022. Año del Quincentenario de la Fundación de
Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México".



- III. Helipuertos, Aeródromos Civiles y Aeropuertos; y
- IV. Derogada.
- V. Conjuntos Urbanos.
- VI. Condominios que prevean el desarrollo de treinta o más viviendas.
- VII. Treinta o más viviendas en un predio o lote.
- VIII. Aquellos usos que, por su impacto sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, protección civil y medio ambiente establezcan otras disposiciones jurídicas estatales.
- IX. Los cambios de uso del suelo, de densidad, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones, que encuadren en algunas de las hipótesis previstas en las fracciones anteriores, que no hayan quedado referidos en la autorización correspondiente.
- X. Lotes de terreno resultantes de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios que no hayan quedado referidos en el acuerdo respectivo, que encuadren en algunas de las hipótesis previstas en las fracciones anteriores.

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

Esta Cédula Informativa de Zonificación se emite de acuerdo a lo indicado en el Artículo 5.54 del Código Administrativo del Estado de México, la cual no constituirá autorización alguna y tendrá únicamente carácter informativo, así como vigencia de un año en tanto no se modifique el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual se emite, la presente no prejuzga derechos de propiedad o posesión del solicitante, con respecto al predio del cual se emite por lo que deja a salvo derechos de terceros.

Para la presente Cédula Informativa de Zonificación se establece el pago de derechos según recibo número **J-0005029** con fecha 03 de febrero del 2022, cuyo importe es de \$274.00 (Doscientos setenta y cuatro pesos 00/100 MN.) expedido por la Tesorería Municipal conforme al Artículo 144 fracción XII del Código Financiero del Estado de México y Municipios.



Atentamente

Ing. Rodolfo Jonhatan Arellano Banda Treviño
Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

RJABT/IGMA/HLMR*

Página 2 de 2

Av. Juárez s/n, San Cristóbal, Ecatepec de Morelos, Estado de México, C.P. 55000, Tel. 55 5836 1500