



TEPETLAOXTOC

H. AYUNTAMIENTO 2025-2027

"2025. BICENTENARIO DE LA VIDA MUNICIPAL EN EL ESTADO DE MÉXICO".

Lugar de expedición: Tepetlaoxtoc, Estado de México
Fecha de expedición: 26 de marzo de 2025
Número de expediente: TEPDU/2025/012
Asunto: **CEDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN**

C. TERESA ELVIRA RUIZ ORTIZ
AZTECA S/N SAN PABLO JOLALPAN
MUNICIPIO DE TEPETLAOXTOC
ESTADO DE MÉXICO
P R E S E N T E:

En atención a su solicitud de fecha veinticinco de marzo de dos mil veinticinco, presentada en la Dirección General de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología Municipal a mi cargo en la misma fecha, mediante la cual solicita la Cedula Informativa de Zonificación para el predio ubicado Av. Azteca S/N San Pablo Jolalpan, Municipio de Tepetlaoxtoc, Estado de México, con clave catastral 0900204902000000 con una superficie total 4584.00 metros cuadrados; al respecto le informo:

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 05 y 78 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 16 y 23 fracción VIII y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.7, 5.10, 5.21 y 5.54 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México 2, 3, 4, 6, 8, 149 y Tercero Transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; Y Acta de Transferencia de Funciones y Servicios en materia de autorización del Uso de Suelo del Municipio de Tepetlaoxtoc, de fecha 05 de diciembre de 2013, publicada en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado Libre y Soberano de México "Gaceta de Gobierno", me permito informarle lo siguiente:

CONSIDERANDO

De la documentación que presenta:

Formato de solicitud requisitada

Croquis de localización

Documento que acredita la personalidad mediante credencial para votar con fotografía número IDMEX 2094636967, emitida por el Instituto Nacional Electoral

Escritura Publica 172,500 inscrita en el Instituto de la Función registral del estado de México.

CEDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN

Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.54 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 149 de su Reglamento vigentes y en apego al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepetlaoxtoc publicado en Gaceta de Gobierno de fecha veintisiete de enero de dos mil veinticinco, se determina que el predio de su interés se clasifica en un área **H1000A** y de acuerdo al **plano E-02 denominado Usos del Suelo**, parte integrante de dicho plan, se localiza en una zona **HABITACIONAL H1000A, cuyo uso general del suelo es Habitacional con servicio dentro de la vivienda**; en el que se consideraron las siguientes normas de ocupación.



TEPETLAOXTOC

H. AYUNTAMIENTO 2025-2027

Uso del suelo: Habitacional

Densidad máxima de viviendas: 10 viviendas por hectáreas

Intensidad máxima de aprovechamiento: 1.20 veces la superficie del terreno

Área libre sin construir: 600 m²

Altura máxima permitida: 1 niveles o 3 metros sin incluir tinacos.

Para subdivisiones o áreas privativas: lotes mínimos de 1,000 metros cuadrados de superficie y 20.00 metros lineales de frente.

USO GENERAL.		USO ESPECIFICO		Evaluación de Impacto Estatal	H1000A
				EIE	
HABITACIONAL					
1.1	HABITACIONAL.	UNIFAMILIAR	UNA VIVIENDA		H1000A
		Habitacional Plurifamiliar	de 2 a 29 viviendas más de 30 viviendas		H1000A
ACTIVIDADES TERCARIAS					
2.1	OFICINAS.	PUBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS, REPRESENTACIONES EXTRANJERAS, AGENCIAS COMERCIALES, DE VIAJES Y PRIVADAS. INCLUYE OFICINAS Y DESPACHOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	HASTA 30 M ² POR USO.		H1000A
2.5	VENTA Y/O RENTA DE EQUIPO PARA LA CONSTRUCCIÓN	MAQUINARIA PESADA, EQUIPO LIGERO PARA LA CONSTRUCCIÓN, CIMBRA EN GENERAL	CUALQUIER SUPERFICIE	EIE	H1000A
2.6	COMERCIO PARA LA VENTA, RENTA, DEPOSITO, REPARACIÓN, SERVICIO DE VEHÍCULOS Y	. ESTABLECIMIENTOS PARA COMPRA, VENTA, RENTA Y DEPOSITO DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES EN GENERAL, AGENCIAS AUTOMOTRICES,	HASTA 120 M ² POR USO		H1000A



TEPETLAOXTOC
H. AYUNTAMIENTO 2025-2027

	MAQUINARIA GENERAL.	EN	INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS; LLANTERAS, REFACCIONARIAS, TALLERES ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, MECÁNICOS, VERIFICACIONES, HOJALATERÍA Y PINTURA, AUTO BOUTIQUE, RECTIFICACIÓN DE MOTORES, ALINEACIÓN Y BALANCEO, REPARACIÓN DE MOFLES Y RADIADORES, AUTOPARTES USADAS, VENTA DE CARROCERÍAS, TIANGUIS DE AUTOS USADOS, TALLERES Y ACCESORIOS DE BICICLETAS	DE 121 A 250 M ² POR USO		H1000A
2.7	ESTABLECIMIENTOS PARA EL SERVICIO DE VEHÍCULOS.		ESTABLECIMIENTOS DE LAVADO ENGRASADO Y AUTO LAVADO DE VEHÍCULOS. (DEBERÁN UTILIZAR AGUA TRATADA Y CONTAR CON UN SISTEMA DE REUTILIZACIÓN DE AGUA)	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
2.11	CENTROS DE ABASTO.		CENTROS DE ACOPIO.	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
			CENTROS DE ABASTO Y MERCADOS DE MAYOREO.	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
2.19	HOSPITALES SANATORIOS.	Y	CLÍNICAS-HOSPITAL, SANATORIOS, MATERNIDADES, POLICLÍNICAS, HOSPITALES GENERALES Y DE ESPECIALIDADES, CENTROS MÉDICOS Y UNIDADES DE REHABILITACIÓN FÍSICO-MENTAL.	CUALQUIER SUPERFICIE	EIE	H1000A
2.20	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y BÁSICA.		JARDÍN DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, EDUCACIÓN ESPECIAL, ESTANCIAS INFANTILES Y GUARDERÍAS.	HASTA 7 AULAS.		H1000A
				MÁS DE 7 AULAS	EIE	H1000A
2.21	EDUCACIÓN BÁSICA.	MEDIA	ESCUELAS SECUNDARIAS GENERALES Y TECNOLÓGICAS, ACADEMIAS DE OFICIO Y TELESECUNDARIAS.	HASTA 7 AULAS.		H1000A
				MÁS DE 7 AULAS	EIE	H1000A



TEPETLAOXTOC

H. AYUNTAMIENTO 2025-2027

2.27	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y LOS DEPORTES.	PALENQUES, EXPOSICIONES FERIALES	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
2.32	ASISTENCIALES.	ORFANATORIOS, ASILOS DE ANCIANOS E INDIGENTES, ALBERGUES.	HASTA 300 M ² POR USO.	EIE	H1000A
		CASAS DE CUNA, ESTANCIA INFANTIL	HASTA 300 M ² POR USO.	EIE	H1000A
		CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL.	HASTA 200 M ² POR USO.	EIE	H1000A
2.33	INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA.	ESTACIONES DE BOMBEROS Y AMBULANCIAS.	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
		CASSETAS Y/O COMANDANCIAS.	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
		DELEGACIONES ,CUARTELES DE POLICÍA Y/O TRANSITO. CENTROS DE CAPACITACIÓN, AGENCIAS DE SEGURIDAD PRIVADA.	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
		CENTROS PENITENCIARIOS Y DE READAPTACIÓN SOCIAL.	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
		CENTROS DE JUSTICIA, JUZGADOS Y CORTES.	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
2.38	TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE.	TERMINALES DE PASAJEROS URBANOS.	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
ACTIVIDADES SECUNDARIAS					
3.1	MANUFACTURERA DE PRODUCTOS DE ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO.	MANUFACTURA DE LA CARNE: CONGELACIÓN Y EMPACADO DE CARNE FRESCA DE: CERDO, VACA, OVEJA, CABRA, CABALLO, CONEJO, ETC.	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
		PREPARACIÓN DE CONSERVAS Y EMBUTIDOS DE CARNE; OPERACIONES DE CONSERVACIÓN TALES COMO: CURADO, AHUMADO Y SALADO ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
		MANUFACTURA DE PESCADOS Y MARISCOS: PREPARACIÓN, CONGELACIÓN, EMPACADO, CONSERVACIÓN Y ENLATADO DE PESCADOS Y MARISCOS. CONSERVACIÓN DE PESCADOS Y MARISCOS	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A



TEPETLAOXTOC
H. AYUNTAMIENTO 2025-2027

		MEDIANTE PROCESOS DE SALADO Y SECADO.			
		MANUFACTURA DE PRODUCTOS LÁCTEOS: ENVASADO, PASTEURIZACIÓN, HOMOGENEIZACIÓN, DESHIDRATACIÓN Y FABRICACIÓN DE LECHE CONDENSADA, EVAPORADA Y EN POLVO.	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
		MANUFACTURA DE CONSERVAS ALIMENTICIAS DE FRUTAS Y LEGUMBRES: PREPARACIÓN, CONSERVACIÓN, ENVASADO Y DESHIDRATACIÓN DE FRUTAS, LEGUMBRES, JUGOS, SOPAS, GUIOS, SALSAS Y CONCENTRADOS (CALDOS).	CUALQUIER SUP. POR USO.	EIE	H1000A
3.5	MANUFACTURERA A BASE DE MINERALES NO METÁLICOS.	ELABORACIÓN DE ALFARERÍA, CERÁMICA, MUEBLES Y MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN A BASE DE ARCILLA, FABRICACIÓN Y PRODUCTOS DE VIDRIO, FIBRA DE VIDRIO.	HASTA 300 M ² POR USO.		H1000A

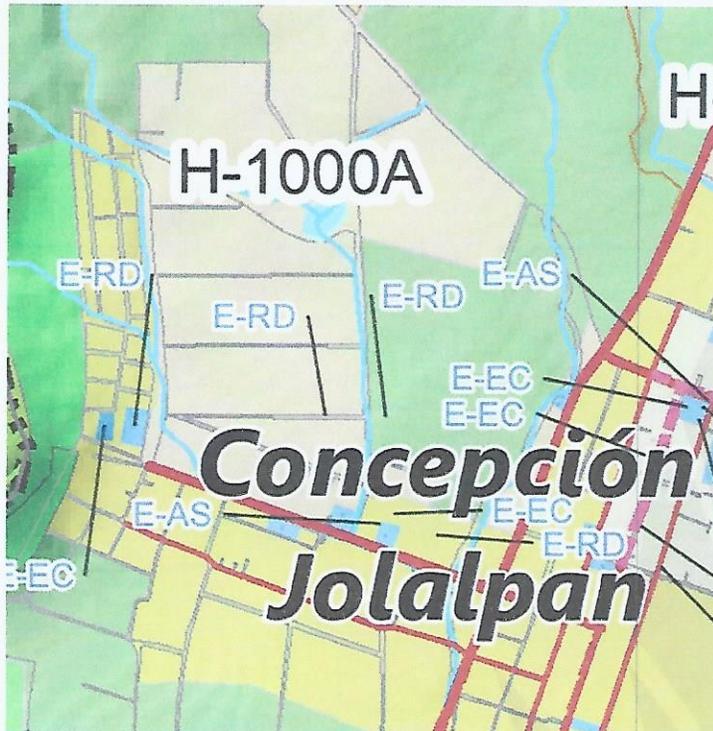
EIE: USOS QUE REQUIEREN EVALUACIÓN DE IMPACTO ESTATAL

Localización del predio de acuerdo con el plano denominado Zonificación de Usos Generales identificado con la Clave **E-02** parte integral del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, es de carácter representativo.



TEPETLAOXTOC

H. AYUNTAMIENTO 2025-2027



Localización

El artículo 5.35 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, se determinarán los usos de suelo que deberán obtener la Evaluación de Impacto Estatal y deberá ser presentada en su caso.

La presente Cedula Informativa de Zonificación tiene como objetivo únicamente informar y orientar a los particulares, respecto a la normatividad contenida en el Plan de Desarrollo Urbano de Tepetlaoxtoc, no constituye autorización alguna, no sustituye la Licencia de Uso de Suelo, no autoriza obras o construcciones, fusiones, subdivisiones o el funcionamiento e inicio de actividades por lo que el titular deberá tramitar permisos, autorizaciones y licencias correspondientes, que establece el Código Administrativo del estado de México y su Reglamento.

Esta Cedula Informativa de Zonificación se expide conforme a lo dispuesto en el artículo 5.54 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 143 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el cual establece entre otras cosas que la Cedula Informativa de Zonificación tendrá únicamente carácter informativo y tendrá la 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.



TEPETLAOXTOC
H. AYUNTAMIENTO 2025-2027

Para la presente Cedula Informativa de Zonificacion se establece el pago de derechos correspondiente según Recibo numero 020098, cuyo importe es de \$ 321.00 (trescientos veintiun pesos M. N.), expedido por la Tesoreria Municipal de Tepetlaoxtoc, con fundamento en el articulo 144 fraccion XII del Codigo Financiero del Estado de Mexico y Municipios; por lo que se procede a la entrega de la presente Cédula Informativa de Zonificación.

La presente cedula informativa de zonificacion deja a salvo derechos de terceros.

Sin otro particular por el momento.

ATENTAMENTE

ARQUITECTA LETICIA VELAZQUEZ ALVARADO
DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO,
OBRAS PÚBLICAS Y ECOLOGÍA



c.c.p. expediente N. TEPEDU/2025/0012