



Progresamos con Orden, Educación y Cultura...
-2025-2027-

GACETA MUNICIPAL

TULTEPEC ESTADO DE MÉXICO

AÑO 2, NÚMERO 12

04 DE MARZO DE 2026



Progresamos con Orden, Educación y Cultura...
-2025-2027-



PROF. RAMÓN SERGIO LUNA CORTÉS, Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Tultepec, Estado de México, con fundamento en los artículos 124, 128, fracción XII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 48, fracción III, 160 y 165 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, a sus habitantes hace saber:

Que el H. Ayuntamiento Constitucional de Tultepec, Estado de México, en su Sexagésima primer sesión ordinaria de cabildo, punto 7, celebrada en fecha 04 de marzo del año dos mil veintiseis, con fundamento en los artículos 115, fracción II, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 124 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, 31, fracción I, y 160, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, ha tenido a bien aprobar el siguiente:

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y FOMENTO AGROPECUARIO DEL MUNICIPIO DE TULTEPEC ESTADO DE MÉXICO

PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y FOMENTO AGROPECUARIO



Contenido

INTRODUCCIÓN	3
OBJETIVO GENERAL:	3
1.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO.	4
2.- CONSTANCIA DE NÚMERO OFICIAL.	6
3.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MENOR A 60 M2.	8
4.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MAYOR A 60 M2 O QUE AFECTE ELEMENTOS ESTRUCTURALES.	10
5.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y/O CONJUNTOS URBANOS, MAYOR A 60 M2 O QUE AFECTE ELEMENTOS ESTRUCTURALES.	12
6.- REGULARIZACIÓN DE OBRA.	14
7.- LICENCIA DE EXCAVACIÓN, RELLENO O MOVIMIENTO DE TIERRAS.	16
8.- LICENCIA DE DEMOLICIÓN.	18
9.- TERMINACIÓN DE OBRA.	20
10.- PRORROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.	22
11.- CEDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN.	24
12.- LICENCIA DE USO DE SUELO.	26
13.- CAMBIO DE USO DE SUELO, DE DENSIDAD, DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN, DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN Y DE ALTURA.	28
ANEXOS	31



INTRODUCCIÓN

El presente manual de procedimientos de la Dirección de Desarrollo Urbano, Ecología y Fomento Agropecuario del municipio de Tultepec, Estado de México, tiene como finalidad establecer claramente los procesos administrativos y técnicos para la gestión urbana y ecológica del municipio.

A través de la sistematización de los trámites específicos, se busca facilitar a la población, tanto a personas físicas como morales, el acceso ordenado y transparente a permisos, licencias y constancias necesarias para el desarrollo urbano, la construcción, uso de suelo, y regularización de obras dentro del territorio municipal.

Cada procedimiento cuenta con un objetivo preciso, un alcance definido, fundamento legal vigente y requisitos detallados que garantizan el cumplimiento normativo y contribuyen al desarrollo sostenible y ordenado de Tultepec.

OBJETIVO GENERAL:

Se tiene como objetivo el de establecer un marco normativo y operativo claro y accesible para la expedición de licencias, constancias y autorizaciones, con la finalidad de regular, facilitar y transparentar los trámites dirigidos a personas físicas o morales interesadas en realizar obras, cambios de uso de suelo, regularizaciones y demás acciones que contribuyan al ordenamiento territorial, el desarrollo sustentable y la seguridad jurídica dentro del municipio de Tultepec.



1.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO.

OBJETIVO:

Expedir la constancia de Alineamiento, con la finalidad de dar a conocer las restricciones del predio respecto a las vías públicas adyacentes a este.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en realizar construcción en sus inmuebles o con la finalidad de ejecutar obra pública como guarniciones y banquetas.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 18.35
- Bando Municipal de Policía y Gobierno 2026, artículo 174 fracción XXIII
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 144 fracción X inciso A)

REQUISITOS:

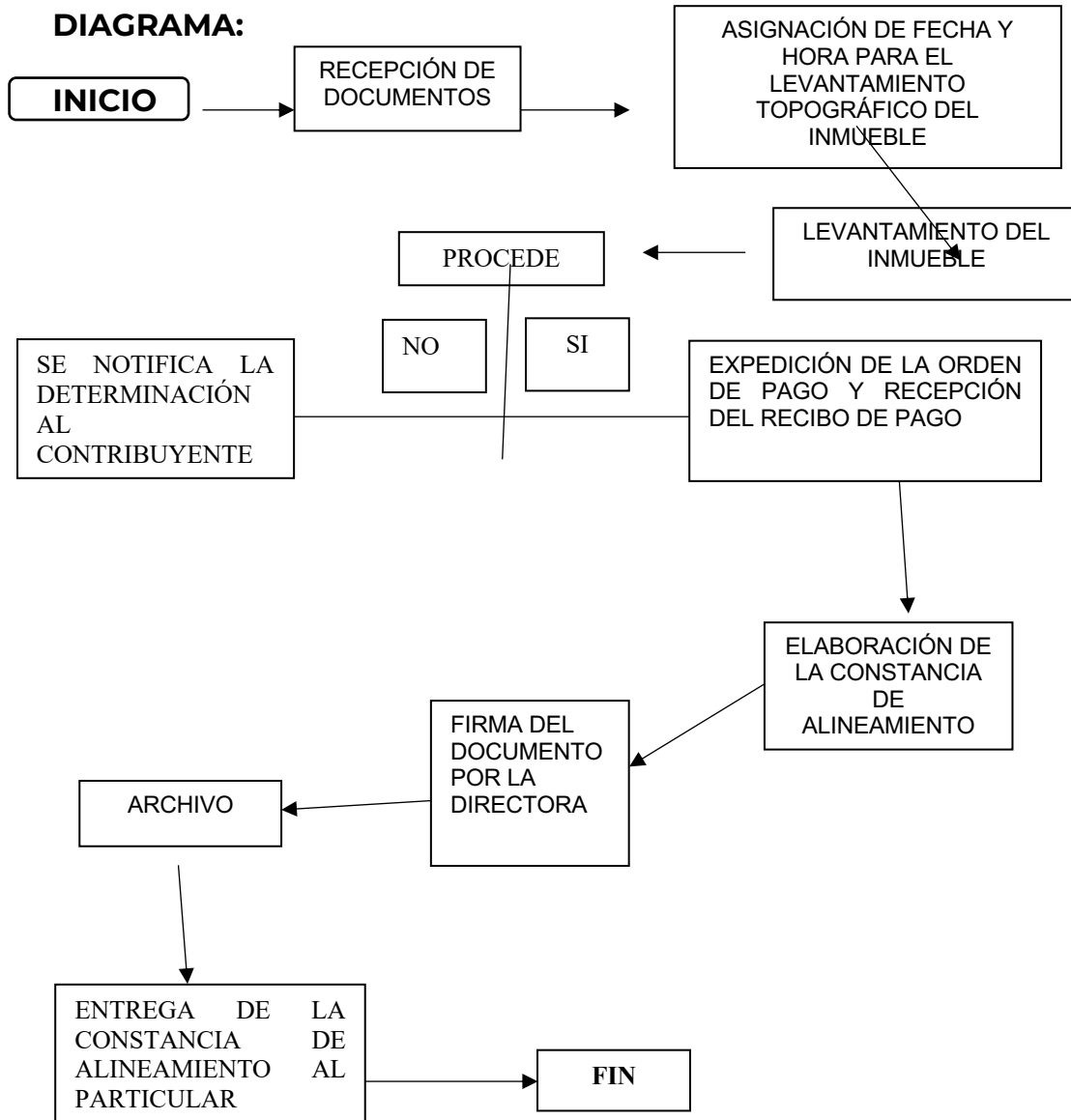
- Solicitud debidamente requisitada y firmada, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Documento que acredita la propiedad o posesión. (contrato privado de compra venta, escrituras o resolución judicial)
- Documento que acredite la propiedad o posesión (vendedor).
- Recibos de pago de predio y agua al ejercicio fiscal en curso.
- Identificación oficial del comprador y del vendedor.
- Carta poder (en caso de no ser el propietario).
- Acta constitutiva si el solicitante es persona moral.
- Plano de lotificación (en caso de ser lotificación).

PLAZO DE ENTREGA DE LA CONSTANCIA:

- Si procede la expedición de la constancia, el plazo de entrega será de 5 días hábiles, posteriores a la fecha de pago de los derechos correspondientes.



DIAGRAMA:



2.- CONSTANCIA DE NÚMERO OFICIAL

OBJETIVO:

Expedir la constancia de Número Oficial tiene la finalidad de expedir el documento que conste la asignación oficial del número oficial correspondiente a un inmueble.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en que se le asigne número oficial al inmueble de su propiedad.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 18.35
- Bando Municipal de Policía y Gobierno 2026, artículo 157 fracción XXIII
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 144 fracción X inciso B)

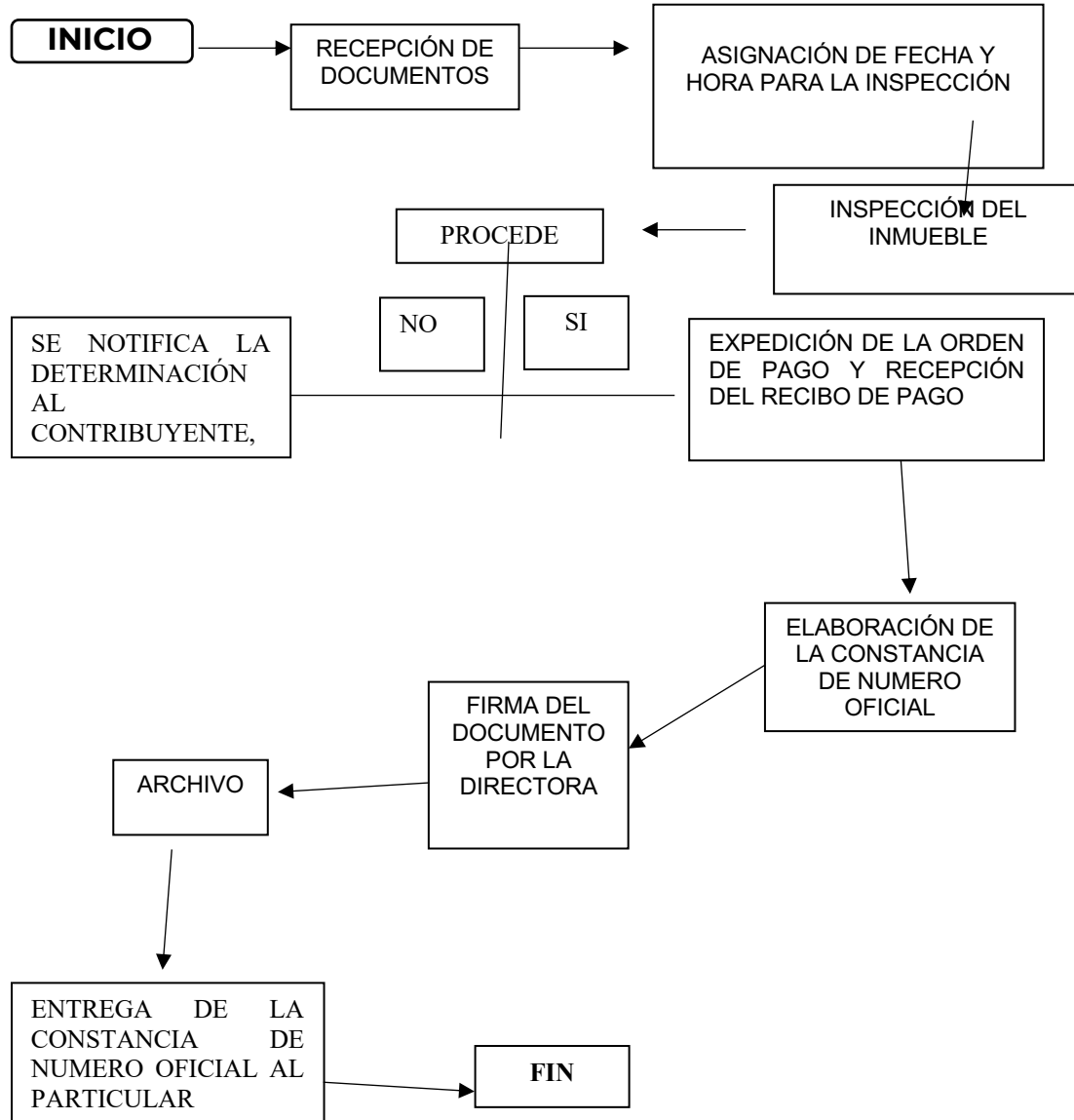
REQUISITOS:

- Solicitud debidamente requisitada y firmada, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Documento que acredita la propiedad o posesión. (contrato privado de compra venta, escrituras o resolución judicial)
- Recibos de pago de predio y agua al ejercicio fiscal en curso.
- Identificación oficial del propietario.
- Carta poder (en caso de no ser el propietario).
- Acta constitutiva si el solicitante es persona moral.

PLAZO DE ENTREGA DE LA CONSTANCIA:

- Si procede la expedición de la constancia, el plazo de entrega será de 5 días hábiles, posteriores a la fecha de pago de los derechos correspondientes.

DIAGRAMA:



3.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MENOR A 60 M2.

OBJETIVO:

Expedir la licencia de construcción cuando las obras sean menores a sesenta metros cuadrados, siempre y cuando no exista construcción o sumando la edificación existente con la nueva a realizar den un máximo de sesenta metros cuadrados.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en realizar construcciones menores a sesenta metros cuadrados, siempre y cuando no exista construcción o sumando la edificación existente con la nueva a realizar den un máximo de sesenta metros cuadrados.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 18.21 inciso B)
- Bando Municipal de Policía y Gobierno 2026, artículo 157 fracción VI
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 143 fracción I, 144 fracción I.

REQUISITOS:

- Solicitud debidamente requisitada y firmada, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Documento que acredita la propiedad o posesión. (contrato privado de compra venta, escrituras o resolución judicial)
- Alineamiento, sólo cuando el terreno este baldío.
- Cedula Informativa de Zonificación y/o Licencia de Uso de Suelo
- Recibos de pago de predio y agua al ejercicio fiscal en curso.
- Identificación oficial del propietario.
- Carta poder (en caso de no ser el propietario).
- Acta constitutiva si el solicitante es persona moral.
- Licencia de construcción anterior en caso de ser una ampliación de construcción.
- Croquis arquitectónico de lo que se va a construir con cotas.

PLAZOS PARA LA REVISIÓN DE DOCUMENTOS Y CROQUIS ARQUITECTÓNICO:

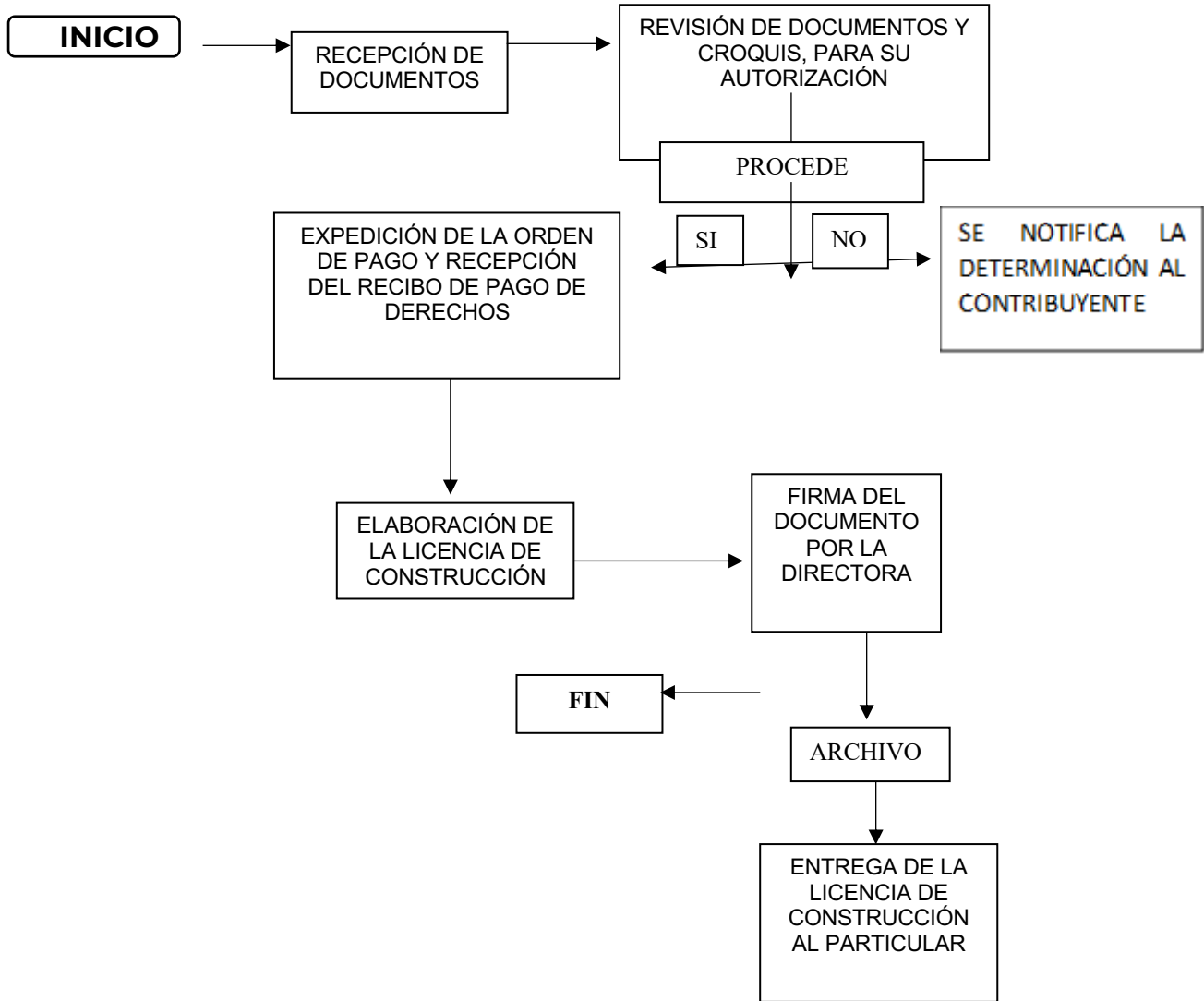
- El plazo para la revisión de los documentos que integran el expediente, así como del croquis arquitectónico, será de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente.

PLAZOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

- El plazo para la expedición de la licencia de construcción será de 8 días hábiles contados a partir de la fecha de pago de los derechos correspondientes.



DIAGRAMA:



4.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MAYOR A 60 M2 O QUE AFECTE ELEMENTOS ESTRUCTURALES

OBJETIVO:

Expedir la licencia de construcción cuando las obras sean mayores a sesenta metros cuadrados, o que afecte elementos estructurales.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en realizar construcciones mayores a sesenta metros cuadrados, o que afecten elementos estructurales.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 18.21.
- Bando Municipal de Policía y Gobierno 2025, artículo 157 fracción VI
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 143 fracción I, 144 fracción I.

REQUISITOS:

- Solicitud debidamente requisitada y firmada, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Documento que acredita la propiedad o posesión. (contrato privado de compra venta, escrituras o resolución judicial)
- Alineamiento, sólo cuando el terreno este baldío
- Cedula Informativa de Zonificación y/o Licencia de Uso de Suelo
- Recibos de pago de predio y agua al ejercicio fiscal en curso.
- Identificación oficial del propietario.
- Carta poder (en caso de no ser el propietario).
- Acta constitutiva si el solicitante es persona moral.
- Licencia de construcción anterior en caso de ser necesario.
- Planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios e instalaciones eléctricas, en físico y en digital (PDF), firmados y sellados por director responsable de obra.
- Memoria de cálculo, autorizada por director responsable de obra.
- Para la construcción de naves industriales, factibilidad de agua potable.

PLAZOS PARA LA REVISIÓN DE DOCUMENTOS Y JUEGO DE PLANOS:

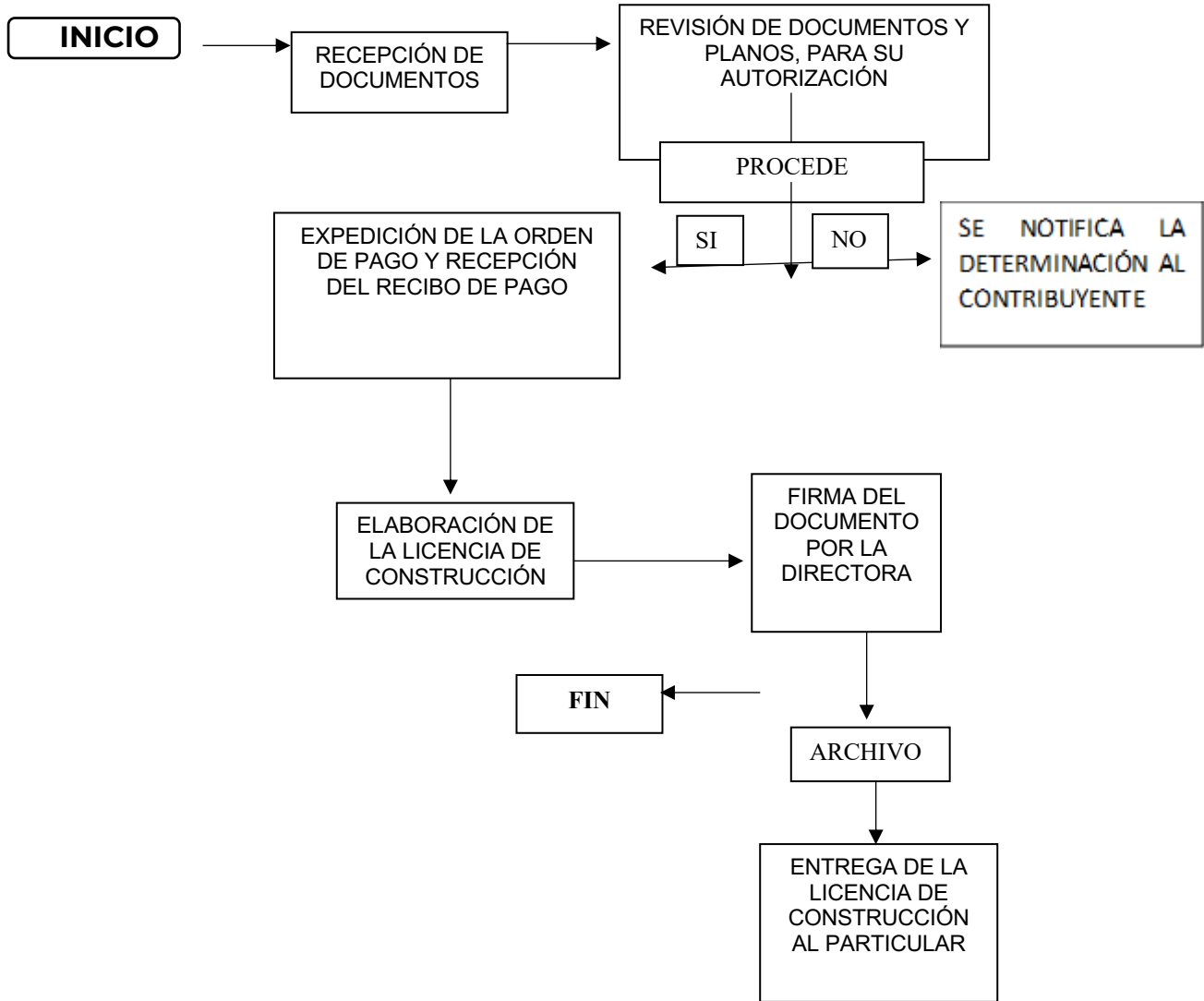
- El plazo para la revisión de los documentos que integran el expediente, así como de los planos, será de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente.

PLAZO DE ENTREGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

- La licencia de construcción se emitirá en un plazo de 8 días hábiles, posteriores a la fecha de pago de los derechos correspondientes.



DIAGRAMA:



5.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y/O CONJUNTOS URBANOS, MAYOR A 60 M2 O QUE AFECTE ELEMENTOS ESTRUCTURALES

OBJETIVO:

Expedir la licencia de construcción cuando las obras sean realizadas dentro de fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en realizar construcciones dentro de fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, esto sin importar la cantidad de metros a construir.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 18.21.
- Bando Municipal de Policía y Gobierno 2025, artículo 157 fracción VI
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 143 fracción I, 144 fracción I.

REQUISITOS:

- Solicitud debidamente requisitada y firmada, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Documento que acredita la propiedad o posesión. (contrato privado de compra venta, escrituras o resolución judicial)
- Cedula Informativa de Zonificación.
- Recibos de pago de predio y agua al ejercicio fiscal en curso.
- Identificación oficial del propietario.
- Carta poder (en caso de no ser el propietario).
- Acta constitutiva, si el solicitante es persona moral.
- Licencia de construcción anterior en caso de ser ampliación.
- Planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios e instalaciones eléctricas, en físico y en digital (PDF), firmados y sellados por un director responsable de obra.
- Memoria de cálculo, autorizada por director responsable de obra.

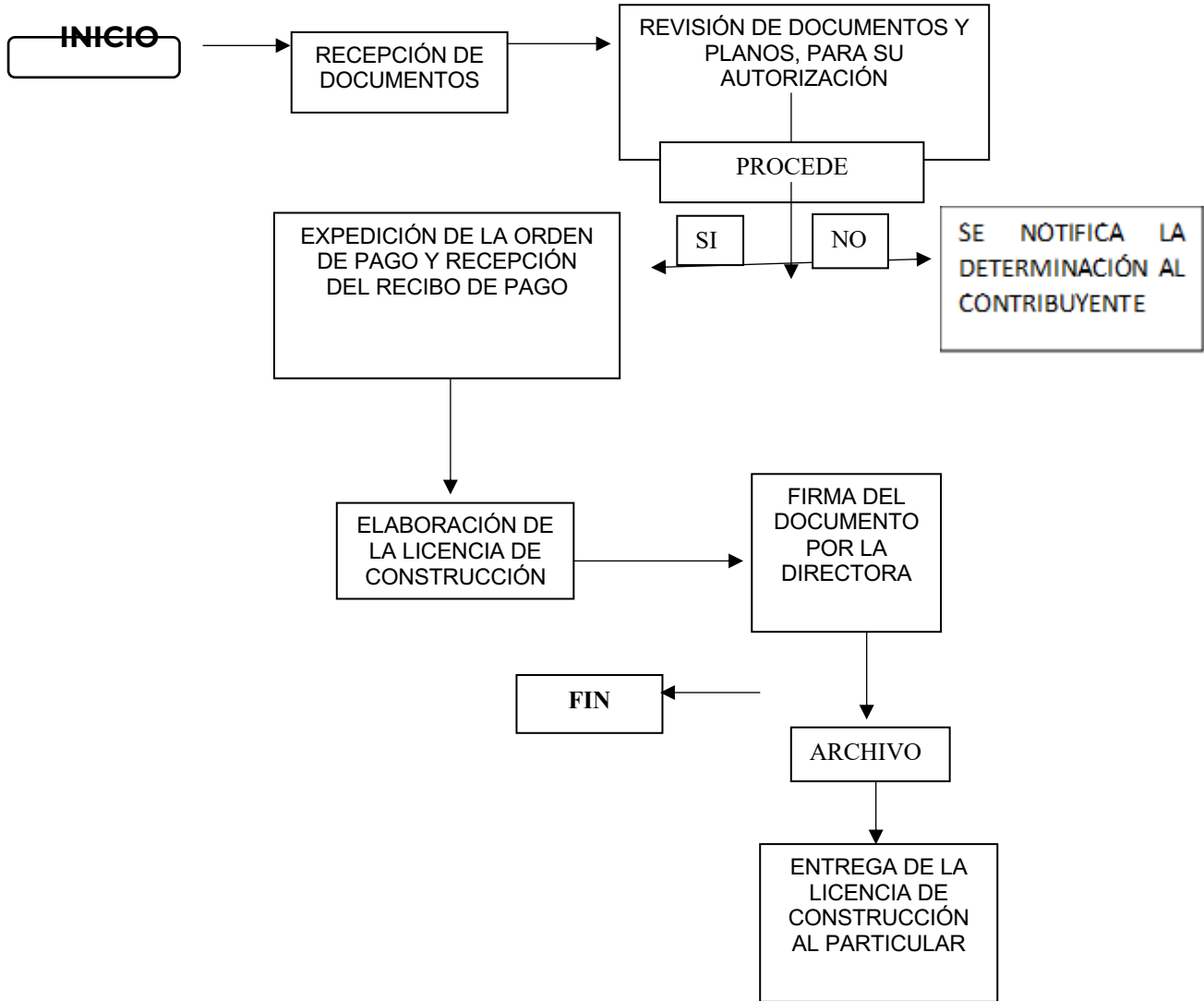
PLAZOS PARA LA REVISIÓN DE DOCUMENTOS Y JUEGO DE PLANOS:

- El plazo para la revisión de los documentos que integran el expediente, así como de los planos, será de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente.

PLAZO DE ENTREGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

- La licencia de construcción se emitirá en un plazo de 8 días hábiles, posteriores a la fecha de pago de los derechos correspondientes.

DIAGRAMA:



6.- REGULARIZACIÓN DE OBRA

OBJETIVO:

Expedir la regularización de obra realizadas sin la previa expedición de la licencia de construcción.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en obtener la regularización de obra realizadas sin la previa expedición de la licencia de construcción.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 18.21.
- Bando Municipal de Policía y Gobierno 2025, artículo 157 fracción VI
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 143 fracción I, 144 fracción I.

REQUISITOS:

- Solicitud debidamente requisitada y firmada, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Documento que acredita la propiedad o posesión. (contrato privado de compra venta, escrituras o resolución judicial)
- Cedula Informativa de Zonificación.
- Recibos de pago de predio y agua al ejercicio fiscal en curso.
- Identificación oficial del propietario.
- Carta poder (en caso de no ser el propietario).
- Acta constitutiva si el solicitante es persona moral.
- Licencia de construcción anterior en caso de ser necesario.
- Planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios e instalaciones eléctricas, en físico y en digital (PDF), indicando el área a regularizar, firmados y sellados por director responsable de obra.
- Memoria de cálculo o constancia de seguridad estructural autorizada por director responsable de obra.

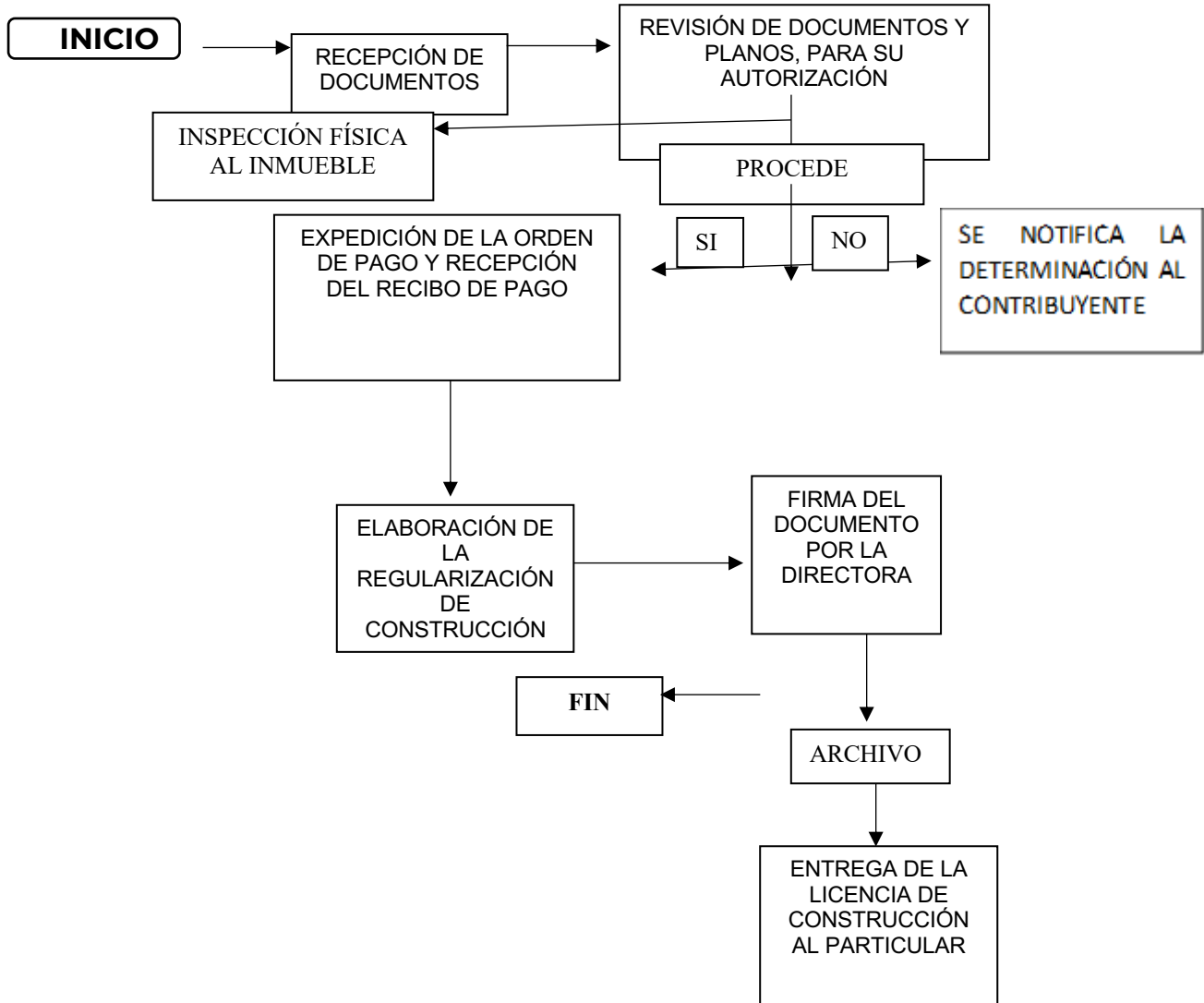
PLAZOS PARA LA REVISIÓN DE DOCUMENTOS Y JUEGO DE PLANOS:

- El plazo para la revisión de los documentos que integran el expediente, de los planos, y la supervisión de la obra a regularizar, será de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente.

PLAZO DE ENTREGA DE LA CONSTANCIA:

- La constancia de regularización de obra se emitirá en un plazo de 8 días hábiles, posteriores a la fecha de pago de los derechos correspondientes.

DIAGRAMA:



7.- LICENCIA DE EXCAVACIÓN, RELLENO O MOVIMIENTO DE TIERRAS.

OBJETIVO:

Expedir las licencias que permitan autorizar los trabajos preparatorios de una obra, permitiendo que se realicen excavaciones para cimentaciones y rellenos para nivelación.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en realizar los preparativos para la construcción de obra dentro de un inmueble de su propiedad.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 18.21 inciso D).
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 144 fracción II inciso C).

REQUISITOS:

- Solicitud debidamente requisitada y firmada, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Documento que acredita la propiedad o posesión. (contrato privado de compra venta, escrituras o resolución judicial)
- Alineamiento
- Recibos de predio y agua al ejercicio fiscal en curso.
- Identificación oficial del propietario.
- Carta poder (en caso de no ser el propietario).
- Acta constitutiva si el solicitante es persona moral.
- Croquis de localización
- Memoria y programa del procedimiento respectivo de lo que se va a realizar.

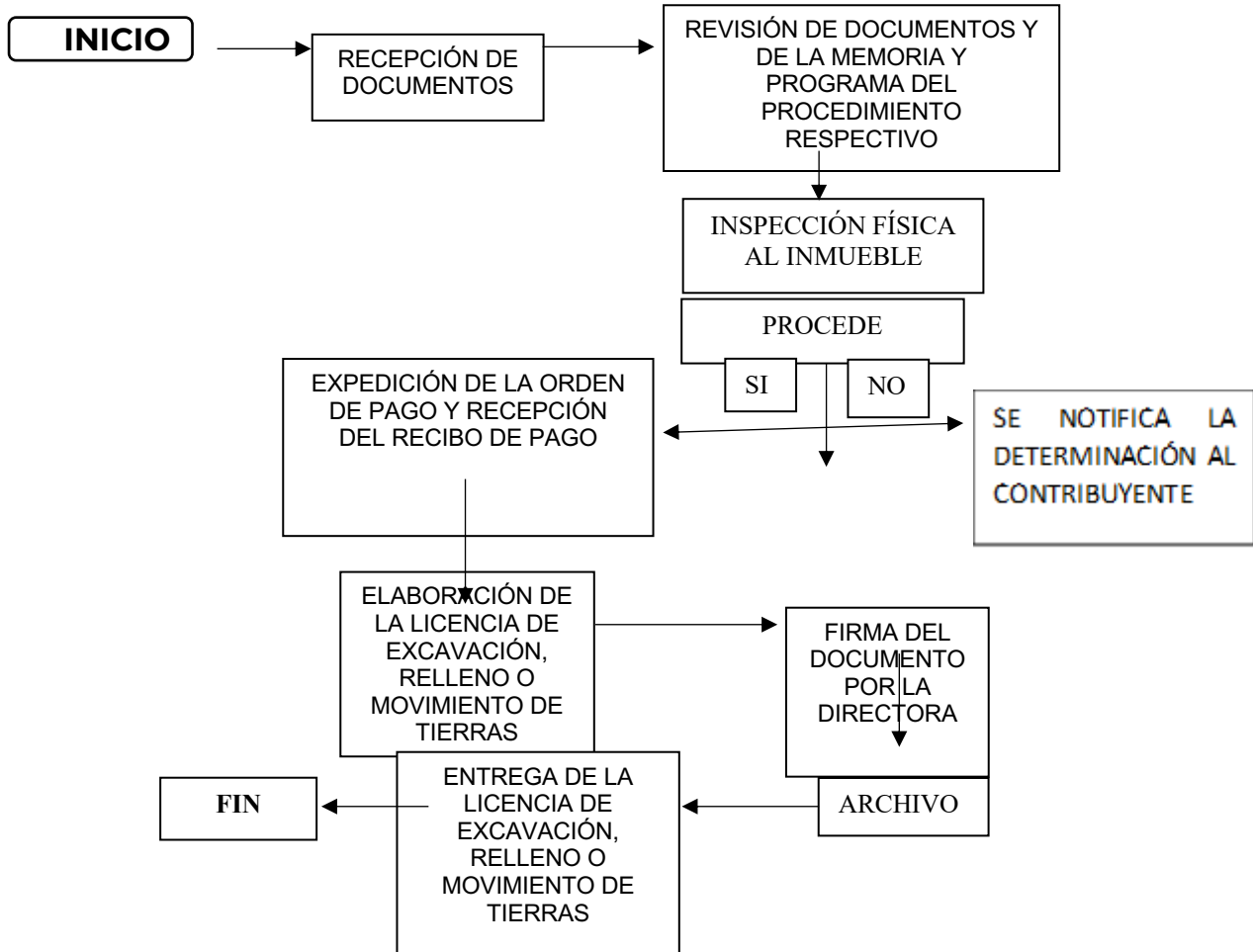
PLAZOS PARA LA REVISIÓN DE DOCUMENTOS Y REALIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN:

- El plazo para la revisión de los documentos que integran el expediente, y la supervisión de la obra a regularizar, será de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente.

PLAZO PARA LA ENTREGA DE LA LICENCIA DE EXCAVACIÓN, RELLENO O MOVIMIENTO DE TIERRAS:

- La licencia se emitirá en un plazo de 8 días hábiles, posteriores a la fecha de pago de los derechos correspondientes.

DIAGRAMA:



8.- LICENCIA DE DEMOLICIÓN.

OBJETIVO:

Expedir la licencia de demolición para garantizar que la demolición de una construcción se realice de manera planificada, segura y cumpliendo con las normativas urbanísticas y de seguridad.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en obtener la regularización de obra realizadas sin la previa expedición de la licencia de construcción.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 18.21 inciso B).
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 144 fracción II inciso B).

REQUISITOS:

- Solicitud debidamente requisitada y firmada, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Documento que acredita la propiedad o posesión. (contrato privado de compra venta, escrituras o resolución judicial)
- Alineamiento
- Recibos de pago de predio y agua al ejercicio fiscal en curso.
- Identificación oficial del propietario.
- Carta poder (en caso de no ser el propietario).
- Acta constitutiva si el solicitante es persona moral.
- Croquis arquitectónico de la construcción existente indicando el área a demoler.
- Memoria y programa de demolición.

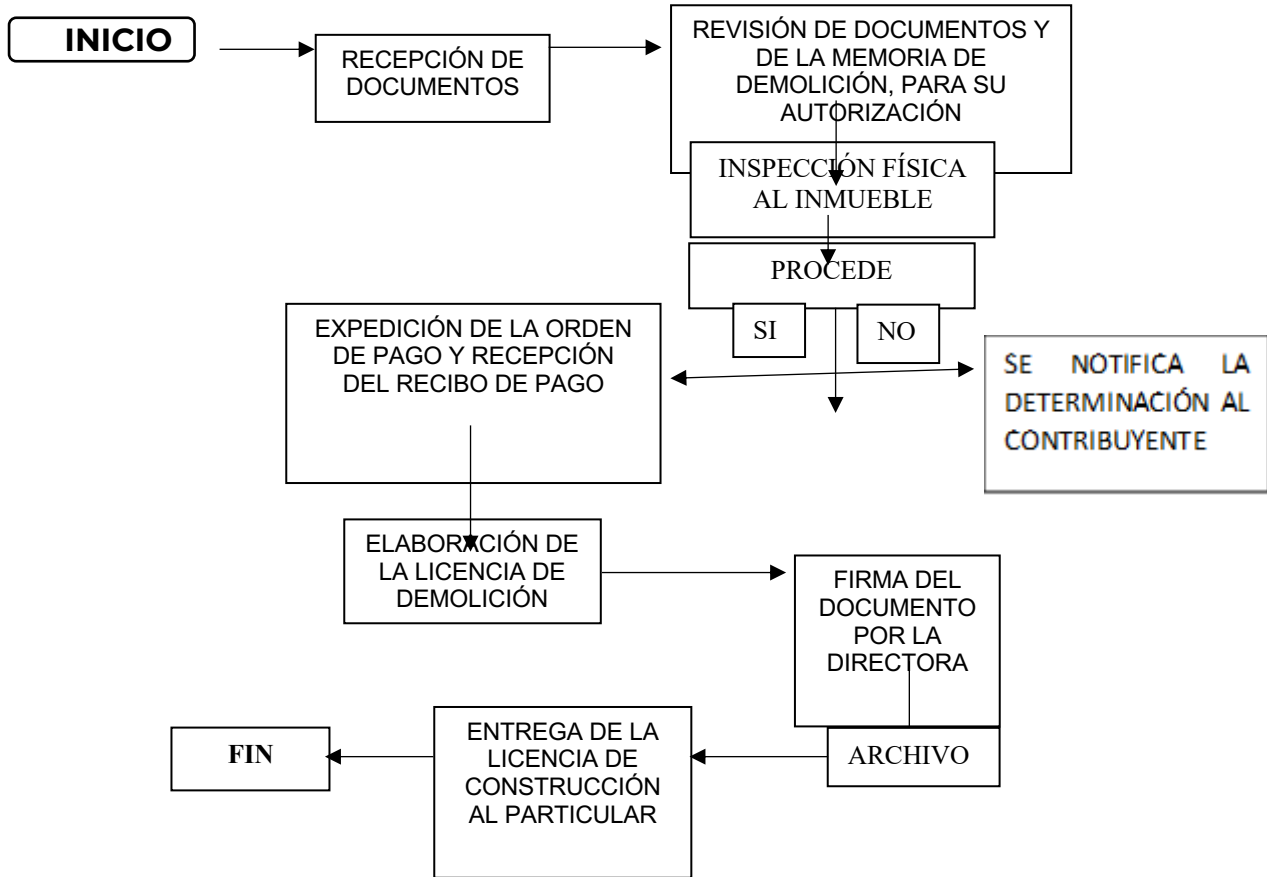
PLAZOS PARA LA REVISIÓN DE DOCUMENTOS Y REALIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN:

- El plazo para la revisión de los documentos que integran el expediente, y la supervisión de la construcción a demoler, será de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente.

PLAZO PARA LA ENTREGA DE LA LICENCIA DE DEMOLICIÓN:

- La licencia se emitirá en un plazo de 8 días hábiles, posteriores a la fecha de pago de los derechos correspondientes.

DIAGRAMA:



9.- TERMINACIÓN DE OBRA.

OBJETIVO:

Expedir el documento que avale la terminación de obra conforme a los planos autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en obtener la Terminación de Obra respecto de la construcción autorizada por la dirección de Desarrollo Urbano.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 18.33.
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 143 fracción I, 144 fracción I.

REQUISITOS:

- Solicitud debidamente requisitada y firmada, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Documento que acredita la propiedad o posesión. (contrato privado de compra venta, escrituras o resolución judicial)
- Recibos de pago de predio y agua al ejercicio fiscal en curso.
- Identificación oficial del propietario.
- Carta poder (en caso de no ser el propietario).
- Acta constitutiva si el solicitante es persona moral.
- Licencia de construcción otorgada por la Dirección de Desarrollo Urbano.
- Planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios e instalaciones eléctricas, en físico, autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano.

PLAZOS PARA LA REVISIÓN DE DOCUMENTOS Y REALIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN:

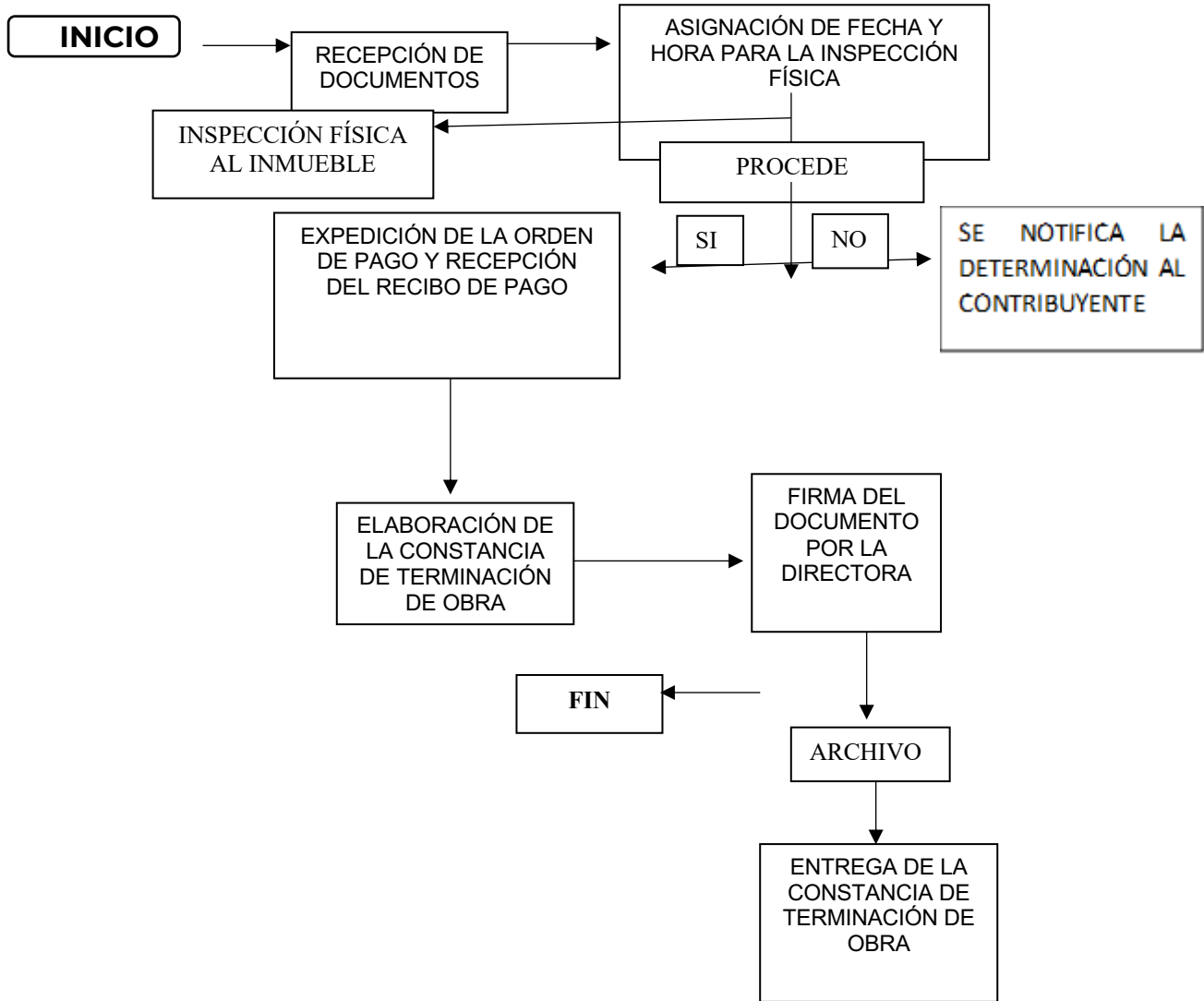
- El plazo para la revisión de los documentos que integran el expediente, y la supervisión de la obra a regularizar, será de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente.

PLAZO PARA LA ENTREGA DE LA CONSTANCIA DE TERMINO DE OBRA:

- La licencia se emitirá en un plazo de 8 días hábiles, posteriores a la fecha de pago de los derechos correspondientes.



DIAGRAMA:



10.- PRORROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

OBJETIVO:

Ampliar el plazo autorizado originalmente en la licencia de construcción para la ejecución de obras cuando este resulta insuficiente, restituye el periodo de vigencia, permitiendo continuar trabajos autorizados de forma regular y evitar sanciones por vencimiento.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en ampliar el plazo autorizado en la licencia de construcción, cuando este es insuficiente para la culminación de los trabajos.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 18.28.
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 143 fracción I, 144 fracción I.

REQUISITOS:

- Solicitud debidamente requisitada y firmada, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Recibos de pago de predio y agua al ejercicio fiscal en curso.
- Identificación oficial del propietario.
- Carta poder (en caso de no ser el propietario).
- Licencia de construcción a prorrogar.

PLAZOS PARA LA REVISIÓN DE DOCUMENTOS:

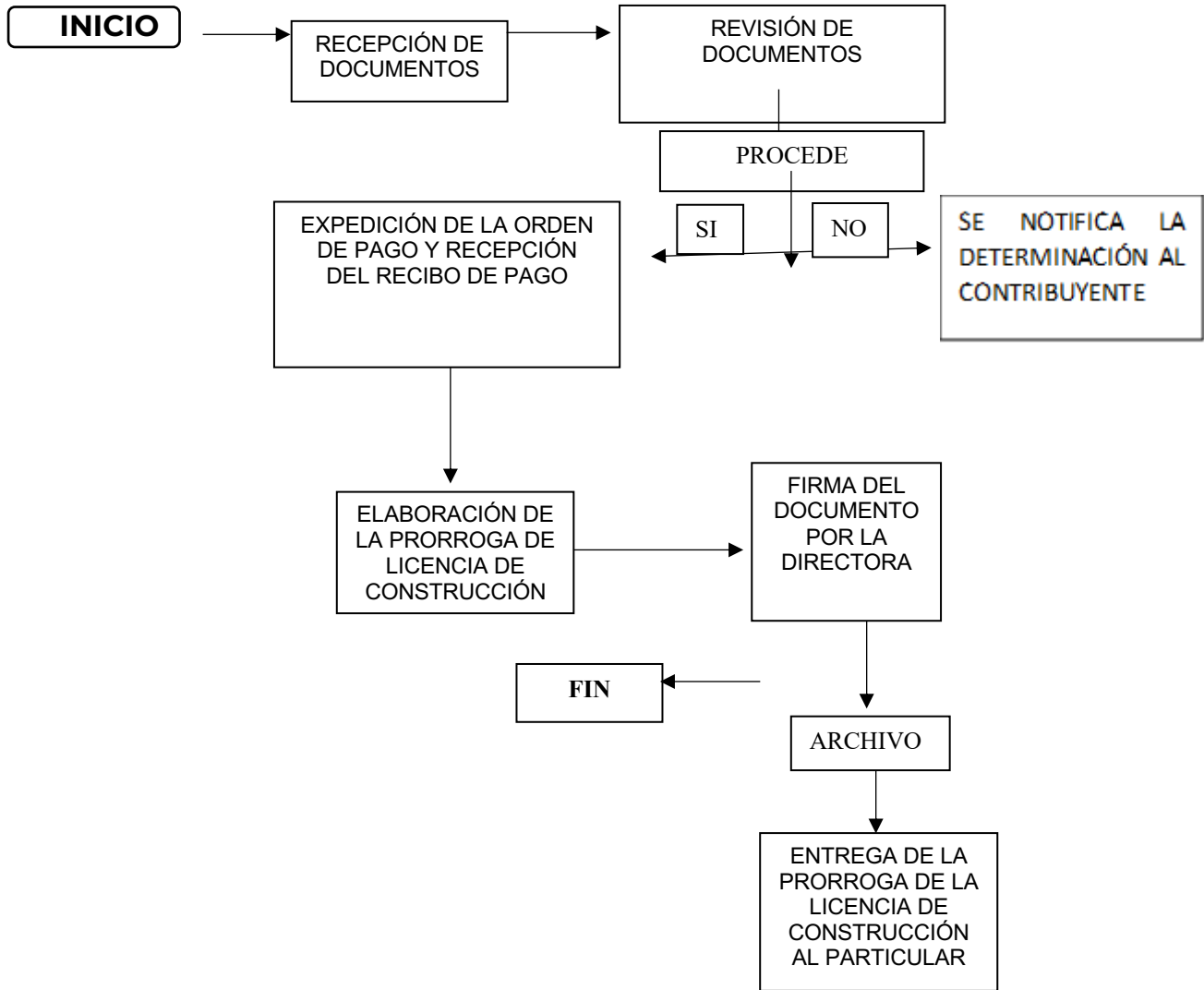
- El plazo para la revisión de los documentos que integran el expediente y la emisión de las órdenes de pago correspondientes se realizara de forma inmediata a la recepción del mismo.

PLAZO PARA LA ENTREGA DE LA PRORROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

- La licencia se emitirá en un plazo de 8 días hábiles, posteriores a la fecha de pago de los derechos correspondientes.



DIAGRAMA:



II.- CEDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN.

OBJETIVO:

Expedir el documento que dé a conocer el uso de suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo y la altura de edificaciones, conforme al plan municipal de desarrollo urbano de Tultepec, respecto de un inmueble determinado.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en conocer el uso de suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo y la altura de edificaciones, conforme al plan municipal de desarrollo urbano de Tultepec, respecto de un inmueble determinado de su propiedad.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 5.54.
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 143 fracción VI y 144 fracción XII.
- Bando Municipal de Policía y Gobierno 2026, artículo 157 fracción VI

REQUISITOS:

- Solicitud debidamente requisitada y firmada, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Documento que acredita la propiedad o posesión. (contrato privado de compra venta, escrituras o resolución judicial)
- Alineamiento
- Recibos de pago de predio y agua al ejercicio fiscal en curso.
- Identificación oficial del propietario.
- Acta constitutiva si el solicitante es persona moral.
- Croquis de localización del inmueble.
- Carta poder (en caso de no ser el propietario).

PLAZOS PARA LA REVISIÓN DE DOCUMENTOS:

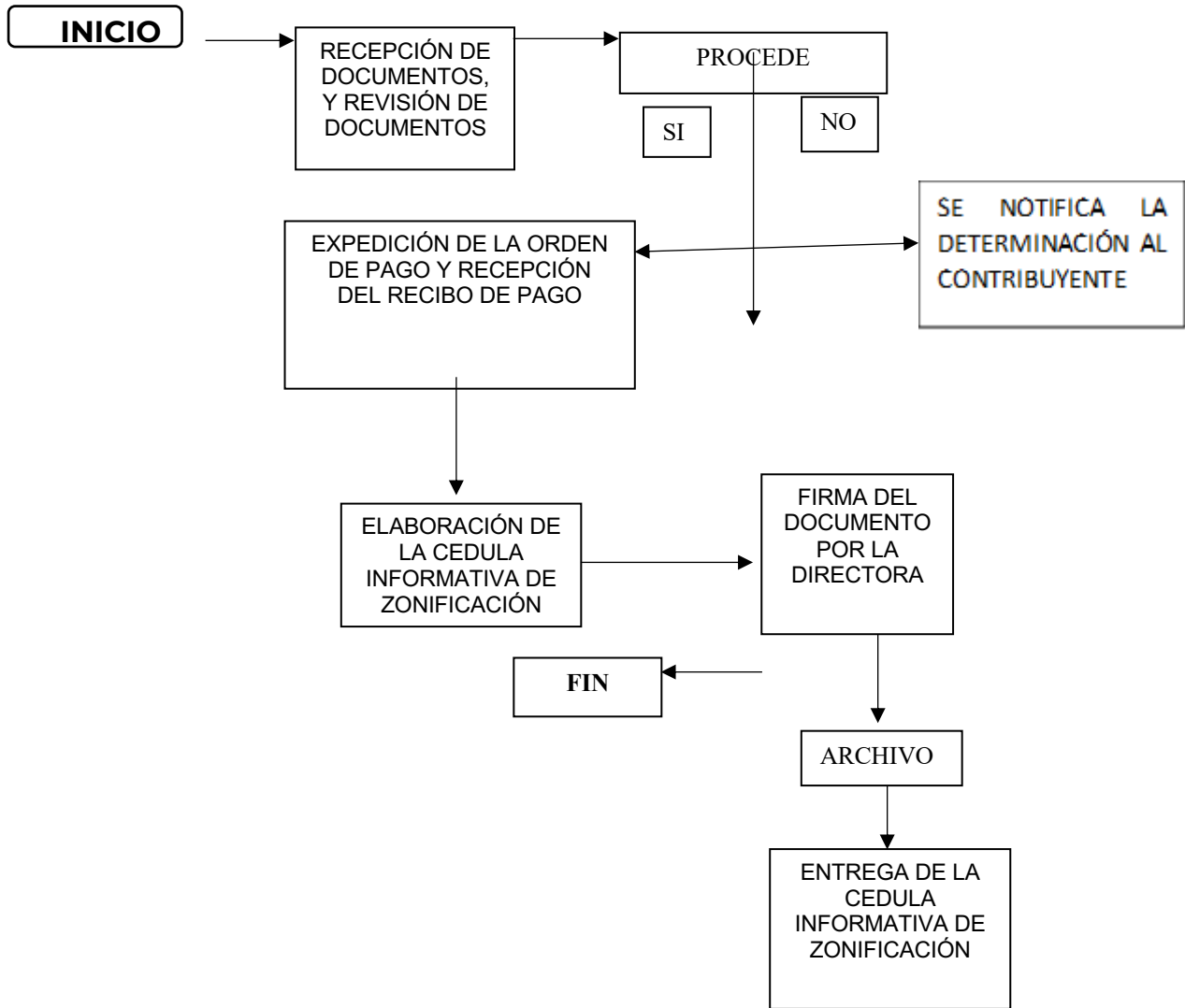
- El plazo para la revisión de los documentos que integran el expediente será al momento del ingreso del expediente.

PLAZO PARA LA ENTREGA DE LA CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN:

- La cédula informativa de zonificación se entregará en un plazo de 5 días hábiles, posteriores a la fecha de pago de los derechos correspondientes.



DIAGRAMA:



12.- LICENCIA DE USO DE SUELO.

OBJETIVO:

Expedir el documento que autoriza las normas para el uso y aprovechamiento del suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tultepec, respecto de un inmueble determinado.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en obtener la autorización de las normas para el uso y aprovechamiento del suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tultepec, respecto de un inmueble determinado de su propiedad.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 5.55 y 5.56.
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 143 fracción V y 144 fracción VIII.
- Bando Municipal de Policía y Gobierno 2025, artículo 157 fracción VI

REQUISITOS:

- Solicitud debidamente requisitada y firmada, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Documento que acredita la propiedad o posesión. (contrato privado de compra venta, escrituras o resolución judicial)
- Acta constitutiva en caso de ser persona moral
- Evaluación de impacto estatal, sólo si el proyecto a desarrollar lo requiere.
- Alineamiento
- Recibos de pago de predio y agua al ejercicio fiscal en curso.
- Identificación oficial del propietario.
- Croquis de localización del inmueble.
- Carta poder (en caso de no ser el propietario).

PLAZOS PARA LA REVISIÓN DE DOCUMENTOS Y REALIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN:

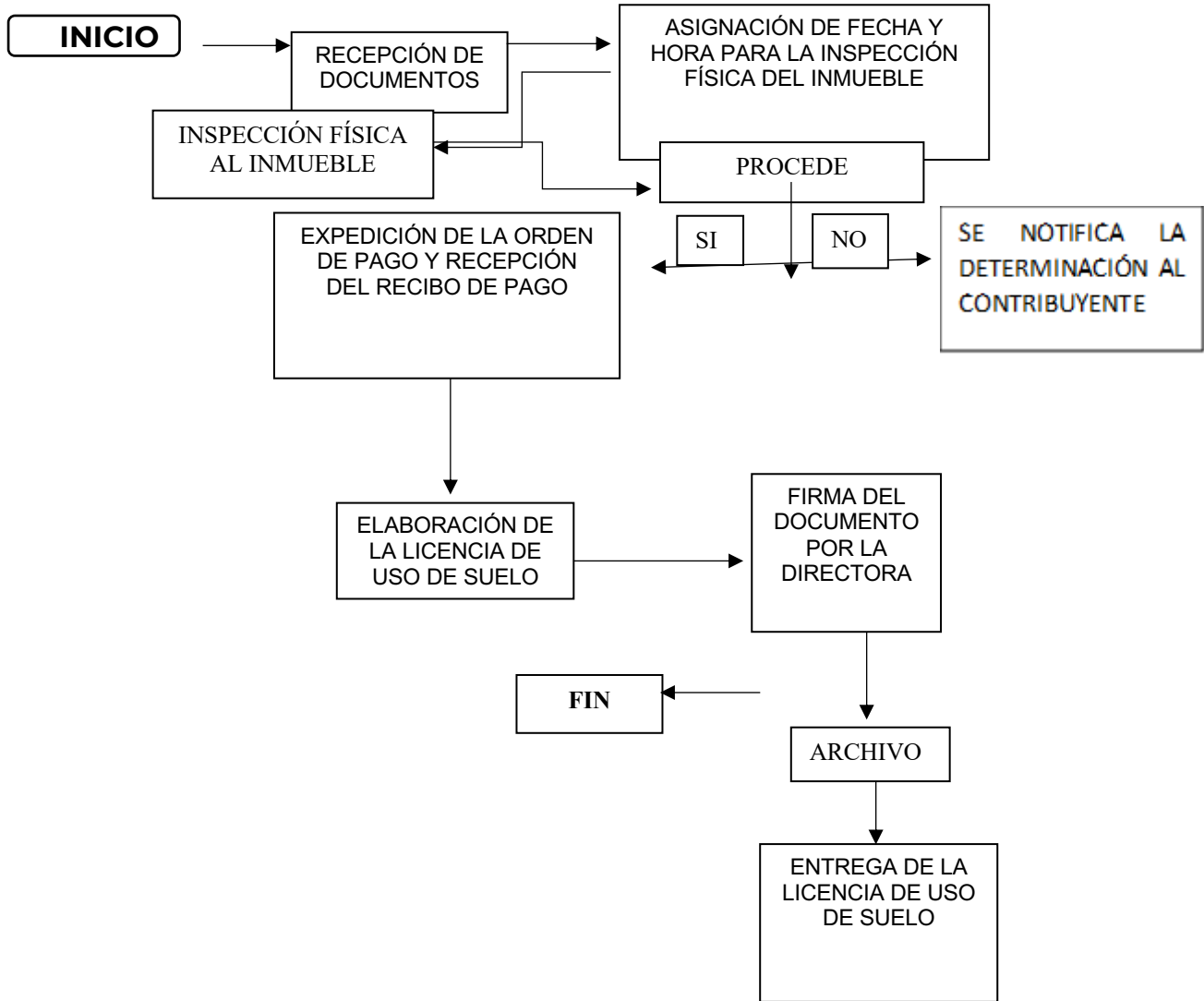
- El plazo para la revisión de los documentos que integran el expediente, y la supervisión de la obra a regularizar, será de 3 días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente.

PLAZO PARA LA ENTREGA DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO:

- La licencia se emitirá en un plazo de 5 días hábiles, posteriores a la fecha de pago de los derechos correspondientes.



DIAGRAMA:



13.- CAMBIO DE USO DE SUELO, DE DENSIDAD, DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN, DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN Y DE ALTURA.

OBJETIVO:

Expedir la autorización para el cambio de uso de suelo, de densidad, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización y/o de altura respecto de un predio determinado.

ALCANCE:

Está dirigido a la población en general, ya sea a personas físicas o morales que se encuentren interesadas en obtener la autorización para el cambio de uso de suelo, de densidad, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización y/o de altura respecto de un predio determinado.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículo 5.57
- Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, artículo 146.
- Código Financiero del Estado de México y municipios, artículo 143 fracción VI y 144 fracción XI.
- Bando Municipal de Policía y Gobierno 2025, artículo 157 fracción VII.

REQUISITOS:

- Solicitud firmada por el propietario, la cual podrá ser en escrito libre o el formato único de solicitud proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano. (ver anexos)
- Documento que acredita la propiedad o posesión. (contrato privado de compra venta, escrituras o resolución judicial)
- Identificación oficial del propietario.
- Poder notarial en caso de no ser el propietario.
- Recibo de pago de predio y agua al año en curso.
- Alineamiento.
- Cedula Informativa de Zonificación.
- Copia del acta constitutiva en el caso de personas jurídicas colectivas o del contrato respectivo tratándose de fideicomisos, dichos documentos deberán estar inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.
- Plano de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias, con coordenadas UTM, este último en archivo magnético
- Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva que contendrá las características físicas del predio o inmueble, de su superficie, accesos viales, colindancias y nombre de las calles circundantes, así como descripción de las actividades que pretende, en su caso.
- Evaluación de impacto estatal, en caso de cambio de uso del suelo a otro de impacto regional



- Dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, el cual será emitido por el organismo o autoridad municipal correspondiente.

PLAZOS PARA LA REVISIÓN DE DOCUMENTOS Y REALIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN:

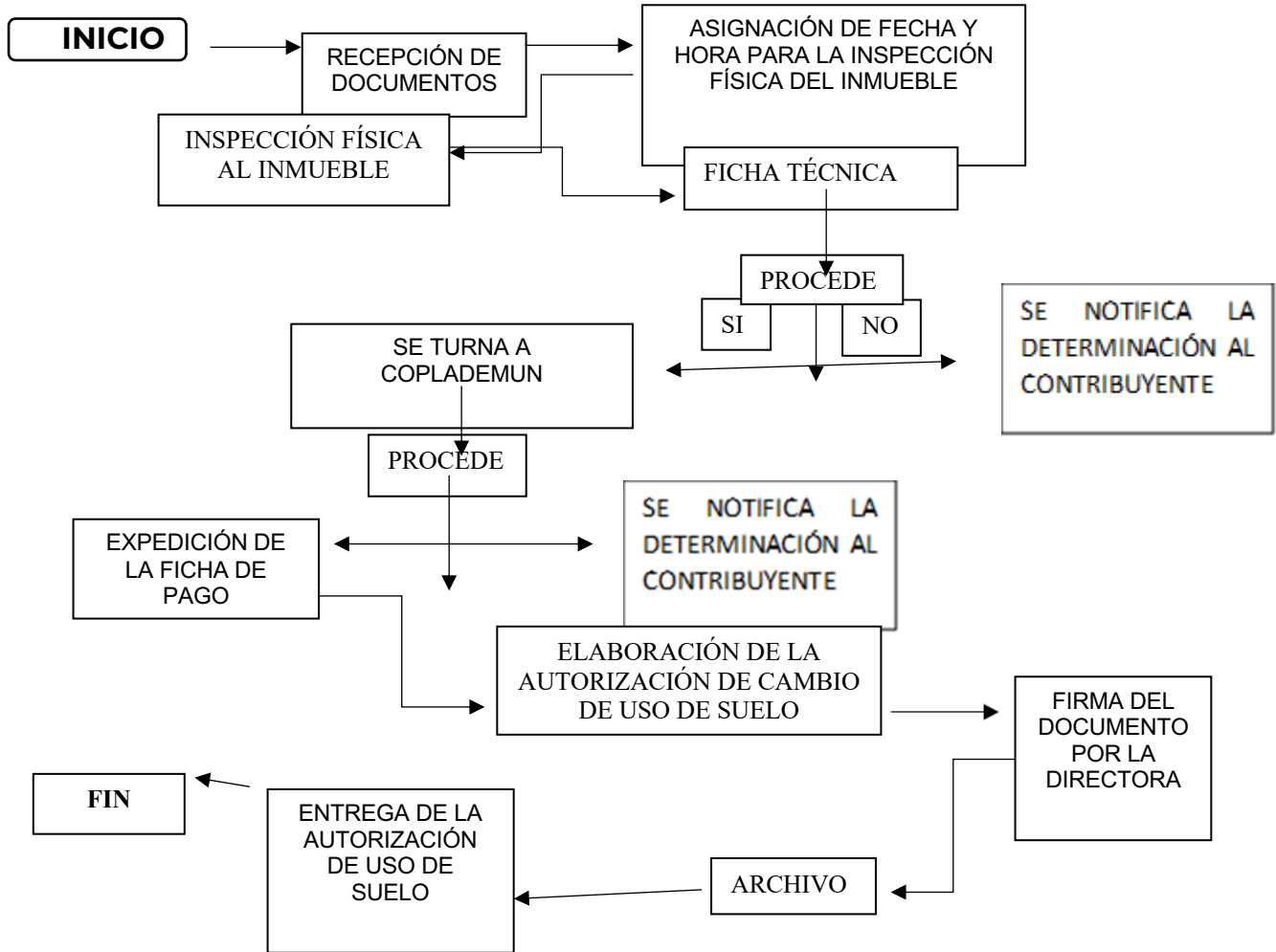
- El plazo para la revisión de los documentos que integran el expediente, y la supervisión de la obra a regularizar, será de 5 días hábiles contados a partir de la fecha de ingreso del expediente.

PLAZO PARA LA ELABORACIÓN DE LA FICHA TÉCNICA Y REMISIÓN A LA DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN, EVALUACIÓN Y MEJORA REGULATORIA:

- La ficha técnica se elaborará dentro de un plazo de 3 días hábiles, posteriores a la fecha de realización de la inspección, y se turnará de manera inmediata a la Dirección de Planeación, Evaluación y Mejora Regulatoria, para su valoración en el COPLADEMUN



DIAGRAMA:



14.- DE LAS SANCIONES E INFRACCIONES.

El incumplimiento o infracción a las disposiciones contenidas en los libros quinto y dieciocho del Código Administrativo del Estado de México, así como a las disposiciones contenidas en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, de las Normas Técnicas, de los planes de desarrollo urbano, de las licencias de construcción y de los alineamientos oficiales y demás normatividad aplicable, será sancionada conforme a la resolución que se emita del procedimiento administrativo común, sustanciado conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Las infracciones se sancionarán con:

- I. Clausura provisional o definitiva, parcial o total de funcionamiento;
- II. Demolición, parcial o total de construcciones;
- III. Retiro de materiales, instalaciones o equipos;
- IV. Revocación de la licencia otorgada;
- V. Multa, atendiendo a la gravedad de la infracción;

14.1 MULTAS

La Dirección de Desarrollo Urbano determinará mediante resolución del procedimiento administrativo que instaure en términos del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, los montos de las multas que imponga al titular de la licencia de construcción o a los Directores responsables de obra y/o Corresponsable de Obra por las infracciones cometidas, a las disposiciones contenidas en los libros quinto y dieciocho del Código Administrativo del Estado de México, así como a las disposiciones contenidas en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, de las Normas Técnicas, de los planes de desarrollo urbano, de las licencias de construcción y de los alineamientos oficiales y demás normatividad aplicable, tornando en cuenta la gravedad de la infracción, las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido y las condiciones económicas del infractor, de acuerdo a los siguientes parámetros:

I. Multa de entre 10 a 250 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, cuando:

- A) Se obstaculicen las funciones de los verificadores o no muestre a su solicitud la licencia otorgada, así como los planos y memoria cálculo autorizados;
- B) Se ocupe la vía pública con materiales de cualquier naturaleza, sin contar con la licencia de construcción correspondiente;
- C) En la construcción no se respeten las previsiones contra incendio; y
- D) No se dé el aviso de terminación de las obras autorizadas dentro del plazo fijado.

II. Multa de entre 251 a 500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, cuando:

A) Se hagan cortes en banquetas, arroyos, guarniciones y/o pavimentos, para conectarse a redes municipales o ejecución de instalaciones subterráneas o aéreas, sin contar con la licencia de construcción o permiso correspondiente;

B) Se determine que por la realización de excavaciones u otras obras, se afectó la estabilidad del propio inmueble o de las edificaciones y predios vecinos;

C) Con motivo de la ejecución de la construcción, demolición o excavación, se deposite material producto de estos trabajos en la vía pública; y

D) Se trate de incumplimiento a este Libro, a las Normas Técnicas, a las licencias de construcción o de los permisos por parte de los Directores responsables de obra y/o Corresponsable de Obra.

III. Con multa equivalente del uno al diez por ciento del valor de las construcciones o instalaciones, de acuerdo al avalúo comercial que emita el Instituto de Investigación e Información Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, cuando:

A) Se realicen construcciones sin haber obtenido previamente la licencia de construcción correspondiente;

B) Las construcciones no correspondan con el proyecto autorizado; y

C) Se viole una medida de seguridad.

La Dirección de Desarrollo Urbano, en la resolución que emita deberá dejar acreditado fehacientemente los criterios utilizados para determinar los montos de las multas, siendo estos, la reincidencia de la persona física o jurídico colectiva que incurra en otra infracción, diferente o igual a aquélla por la que haya sido sancionada con anterioridad, así como su situación socio económica.

FUNDAMENTO LEGAL:

- Código Administrativo del Estado de México, artículos 18.71, 18.72
- Bando Municipal de Policía y Gobierno 2026, artículos 157 fracciones XXIV Y XXVI, 275, 276 Y 277



ANEXOS

I. SOLICITUD ÚNICA DE TRAMITE



MUNICIPIO DE TULTEPEC. ESTADO DE MEXICO DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
FORMATO UNICO DE SOLICITUD			
TULTEPEC, ESTADO DE MÉXICO A _____			
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO. PRESENTE.			
Por mi propio derecho y por este medio vengo a solicitar el tramite para la correspondiente:			
Constancia de:		Licencia de Construcción:	
<input type="checkbox"/> Licencia de Uso de Suelo	<input type="checkbox"/> Numero Oficial	<input type="checkbox"/> Obra Nueva	<input type="checkbox"/> Modificación de Proyecto
<input type="checkbox"/> Alineamiento y Número Oficial	<input type="checkbox"/> Suspensión de Obra	<input type="checkbox"/> Ampliación	<input type="checkbox"/> Barda
<input type="checkbox"/> Prorroga de Licencia	<input type="checkbox"/> Termino de Obra	<input type="checkbox"/> Demolición	<input type="checkbox"/> Prorroga de Obra
<input type="checkbox"/> Cedula Informativa de Zonificación	<input type="checkbox"/> Alineamiento	<input type="checkbox"/> Excavación o Relleno	<input type="checkbox"/> Otro
<input type="checkbox"/> Permiso de Obra Subterranas o Aéreas	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> Movimiento de Tierras	
<input type="checkbox"/> Ruptura de Pavimento y/o Banqueta			
DATOS DEL PROPIETARIO E INMUEBLE			
Propietario(a): _____			
Representante Legal: _____			
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE : Predio con la siguiente superficie en m ² : _____			
Ubicado en: _____		Número: _____	Mz: _____ Lote: _____
Colonia, Barrio, Comunidad, Conjunto Urbano, Fraccionamiento y/o Condominio: _____			
Municipio de Tultepec, Estado de México, Código Postal _____			
Clave Catastral: _____			
Uso Actual: _____		Superficie de construcción existente en m ² : _____	
DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES			
Manifiesto mi domicilio para oír y recibir notificaciones en el Estado de México.			
Ubicado en : _____			
Colonia, Barrio, Comunidad, Conjunto Urbano, Fraccionamiento y/o Condominio: _____			
Municipio _____		Estado de México, Código Postal _____	
Telefono _____		Correo Electronico _____	
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN (VISTA AEREA DE GOOGLE MAPS)			
DATOS DEL PERITO			
NOMBRE: _____			
DOMICILIO: _____			
CEDULA PROFESIONAL: _____		NO D.R.O. : _____	
FIRMA : _____			
NOMBRE Y FIRMA DEL SOLICITANTE			
POR MI PROPIO DERECHO Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, SOLICITO EL TRAMITE SEÑALADO, ASÍ MISMO MANIFIESTO QUE LOS DATOS Y DOCUMENTOS QUE PRESENTO SON LOS VERDADEROS Y POR LO TANTO ME HAGO SABEDOR QUE LAS PENAS EN QUE INCURRA POR FALSEDA, INDEPENDIENTEMENTE DE LA CANCELACIÓN DEL TRÁMITE SOLICITADO, DE IGUAL MANERA TENGO DEL CONOCIMIENTO DE QUE EN CASO DE NO DAR SEGUIMIENTO AL TRÁMITE SOLICITADO EN UN PERIODO DE 30 DÍAS NATURALES A PARTIR DE SU RECEPCIÓN ÉSTE SERÁ CANCELADO.			
NOMBRE		FIRMA	





TRAMITES Y REQUISITOS	
TODO TRAMITE DEBE INGRESAR EN FOLDER COLOR BEIGE TAMAÑO OFICIO, SIN GRAPAS Y EN CASO DE TENER PLANOS DEBERAN ESTAR DOBLADOS A TAMAÑO CARTA, DE NO ESTAR ASI NO SE RECIBIRAN LOS DOCUMENTOS. NOTA PARA TODO TRAMITE DEBERA DE PRESENTAR MANIFESTACION CATASTRAL ACTUALIZADA	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y/O REGULARIZACION DE OBRAS MENORES A LOS 60 M ²	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, PLANTA ALTA, LOCAL COMERCIAL Y/O REGULARIZACION DE OBRA MAYOR A LOS 60 M ²
SOLICITUD DEBIDAMENTE REQUISITADA Y FIRMADA.	SOLICITUD DEBIDAMENTE REQUISITADA Y FIRMADA.
DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION. (Contrato de compra venta o Escrituras)	DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION. (Contrato de compra venta o Escrituras)
ALINEAMIENTO. (No mayor a 2 años)	LICENCIA DE USO DE SUELO Y/O CAMBIO DE USO DE SUELO.
IDENTIFICACION OFICIAL DEL PROPIETARIO.	ALINEAMIENTO. (No mayor a 2 años)
LICENCIA DE USO DE SUELO Y/O CAMBIO DE USO DE SUELO.	IDENTIFICACION OFICIAL DEL PROPIETARIO.
RECIBOS DE PREDIO Y AGUA AL EJERCICIO FISCAL EN CURSO.	RECIBOS DE PREDIO Y AGUA AL EJERCICIO FISCAL EN CURSO.
LICENCIAS ANTERIORES DEL PREDIO EN CUESTION.	LICENCIAS ANTERIORES DEL PREDIO EN CUESTION.
CROQUIS ARQUITECTONICO DE LO QUE SE VA A CONSTRUIR CON COTAS.	ORIGINAL Y COPIA DEL PLANO ARQUITECTONICO DE LO QUE SE VA A CONSTRUIR FIRMADOS Y SELLADOS POR D.R.O. (DOBLADOS A TAMAÑO CARTA).
CARTA PODER (EN CASO DE NO SER EL PROPIETARIO).	ORIGINAL Y COPIA DEL PLANO ESTRUCTURAL DE LO QUE SE VA A CONSTRUIR FIRMADOS Y SELLADOS POR D.R.O. (DOBLADO A TAMAÑO CARTA).
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y/O REGULARIZACION DE OBRA EN FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y/O CONJUNTOS URBANOS	ORIGINAL Y COPIA DE LA MEMORIA DE CÁLCULO AUTORIZADA POR UN PERITO RESPONSABLE DE OBRA DEJANDO LIBRE SIN CONSTRUIR EL 30% DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO.
SOLICITUD DEBIDAMENTE REQUISITADA Y FIRMADA.	PLANO DE INSTALACION ELECTRICA.
DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION. (Contrato de compra venta o Escrituras)	PLANO DE INSTALACION HIDROSANITARIA E HIDRAULICA
IDENTIFICACION OFICIAL DEL PROPIETARIO.	CARTA PODER (EN CASO DE NO SER PROPIETARIO).
RECIBOS DE PREDIO Y AGUA AL EJERCICIO FISCAL EN CURSO.	LOS PLANOS SE DEBERAN PRESENTAR EN UN FORMATO DE 60 X 90 A UNA ESCALA DE 1:50 Y DOBLADOS A TAMAÑO CARTA, UNA VEZ AUTORIZADOS DEBERAN DE PRESENTARSE FISICOS Y DIGITALIZADOS EN FORMATO PDF.
LICENCIAS ANTERIORES DEL PREDIO EN CUESTION.	EL PLANO ARQUITECTONICO DEBE CONTENER:
ORIGINAL Y COPIA DEL PLANO ARQUITECTONICO DE LO QUE SE VA A CONSTRUIR (DOBLADOS A TAMAÑO CARTA).	- PLANTAS, CORTES, FACHADAS (DEBIDAMENTE ACOTADAS) Y PLANO DE CONJUNTO.
ORIGINAL Y COPIA DE LOS PLANOS ESTRUCTURALES DE LO QUE SE VA A CONSTRUIR FIRMADOS Y SELLADOS POR PERITO(DOBLADO A TAMAÑO CARTA).	- CUADRO DE REFERENCIAS.
ORIGINAL Y COPIA DE LA MEMORIA DE CÁLCULO AUTORIZADA POR UN PERITO RESPONSABLE DE OBRA DEJANDO LIBRE SIN CONSTRUIR EL 30% DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO.	- TODA CONSTRUCCION DEBE SER ACORDE AL USO DE SUELO QUE TIENE SU PREDIO.
PLANO DE INSTALACION ELECTRICA.	CEDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN
PLANO DE INSTALACION HIDROSANITARIA.	SOLICITUD DEBIDAMENTE REQUISITADA Y FIRMADA.
LICENCIA DE USO DE SUELO Y/O CAMBIO DE USO DE SUELO.	DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION. (Contrato de compra venta o Escrituras)
CARTA PODER (EN CASO DE NO SER EL PROPIETARIO).	ALINEAMIENTO (EXCEPTO FRACCIONAMIENTOS).
ALINEAMIENTO	RECIBOS DE PREDIO Y AGUA AL EJERCICIO FISCAL EN CURSO.
SOLICITUD DEBIDAMENTE REQUISITADA Y FIRMADA.	IDENTIFICACION OFICIAL DEL PROPIETARIO.
DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION. (Contrato de compra venta o Escrituras)	CROQUIS DE LOCALIZACION.
DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION (VENDEDOR).	CARTA PODER EN CASO DE NO SER PROPIETARIO.
RECIBOS DE PREDIO Y AGUA AL EJERCICIO FISCAL EN CURSO.	LICENCIA DE USO DE SUELO
IDENTIFICACION OFICIAL DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR.	SOLICITUD DEBIDAMENTE REQUISITADA Y FIRMADA.
CARTA PODER (EN CASO DE NO SER EL PROPIETARIO).	DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION.
PLANO DE LOTIFICACION (EN CASO DE SER LOTIFICACION).	ALINEAMIENTO (EXCEPTO FRACCIONAMIENTOS).
NÚMERO OFICIAL	RECIBOS DE PREDIO Y AGUA AL EJERCICIO FISCAL EN CURSO.
SOLICITUD DEBIDAMENTE REQUISITADA Y FIRMADA.	IDENTIFICACION OFICIAL DEL PROPIETARIO.
DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION. (Contrato de compra venta o Escrituras)	CARTA PODER EN CASO DE NO SER PROPIETARIO.
RECIBOS DE PREDIO Y AGUA AL EJERCICIO FISCAL EN CURSO.	DICTAMEN ESTATAL (EN SU CASO).
IDENTIFICACION OFICIAL DEL PROPIETARIO.	ACTA CONSTITUTIVA EN CASO DE SER PERSONA MORAL.
CARTA PODER (EN CASO DE NO SER EL PROPIETARIO).	PODER NOTARIAL DEL REPRESENTANTE EN CASO DE PERSONA MORAL.
TERMINACIÓN DE OBRA	CROQUIS DE LOCALIZACION.
SOLICITUD DEBIDAMENTE REQUISITADA Y FIRMADA.	RUPTURA Y/O CORTE DE BANQUETA O PAVIMENTO
LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y PLANOS EN SU CASO.	SOLICITUD DEBIDAMENTE REQUISITADA Y FIRMADA.
IDENTIFICACION OFICIAL DEL PROPIETARIO.	DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION.
CARTA PODER (EN CASO DE NO SER EL PROPIETARIO).	RECIBOS DE PREDIO Y AGUA AL EJERCICIO FISCAL EN CURSO.
DEMOLICIÓN	CARTA PODER EN CASO DE NO SER PROPIETARIO.
SOLICITUD DEBIDAMENTE REQUISITADA Y FIRMADA.	IDENTIFICACION OFICIAL DEL PROPIETARIO.
DOCUMENTO QUE ACREDITA LA PROPIEDAD O POSESION. (Contrato de compra venta o Escrituras)	FOTO DE LA BANQUETA CON LAS MEDIDAS A MODIFICAR
CROQUIS ARQUITECTONICO DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE, INDICANDO EL AREA A DEMOLER.	NOTA
MEMORIA Y PROGRAMA DE DEMOLICION FIRMADO Y SELLADO POR UN DRO.	NO SE PERMITEN LAS AMPLIACIONES NI MODIFICACIONES EN EDIFICACIONES QUE SE ENCUENTREN SUJETAS AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SALVO EN LOS CASOS QUE VENGA PREVISTO EN LA LEY.
RECIBOS DE PREDIO Y AGUA AL EJERCICIO FISCAL EN CURSO.	
CARTA PODER (EN CASO DE NO SER EL PROPIETARIO).	



CALLE MARIANO ESCOBEDO 13-A, BARRIO DEL CARMEN 54050 Municipio de Tultepec, Estado de México, México C.P. 54080
www.tultepec.gob.mx CONMUTADOR 55 5085 5213 EXT. 117
 Encuentranos en Facebook <https://www.facebook.com/tultepecgob> <https://www.instagram.com/tultepecgob> <https://www.youtube.com/tultepecgob>

II. SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO.

PROF. RAMÓN SERGIO LUNA CORTÉS.
PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE TULTEPEC.

Ciudadano (a) _____,
señalo como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos, el
ubicado en: _____, Tultepec, Estado de
México; y autorizó para tales efectos al _____;
ante Usted con el debido respeto me permito manifestar lo siguiente:

Que con fundamento en el artículo 8 ° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo 5.59 del Código Administrativo del Estado de México; 134, 135 y 136 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; **SOLICITO** tenga a bien en someter a consideración del H. Ayuntamiento que Usted preside, mi petición de cambio de Uso de Suelo, que enseguida se describe, para su análisis y en su caso aprobación; respecto del bien inmueble de mi propiedad ubicado en: _____

_____, de este Municipio; el cual se encuentra afecto a un uso de suelo _____, y de acuerdo a mis necesidades, se requiere que este sea cambiado a:
Uso de suelo: _____.
Cambio de altura: _____.
Cambio de densidad: _____.

Lo anterior, lo sustento conforme a las siguientes circunstancias:

En cumplimiento a lo que dispone el artículo 146 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en seguida proporciono los siguientes datos (Elaborados por un Perito):

DATOS DEL PERITO.

Nombre: _____

Domicilio: _____

Colonia: _____

Cédula: _____ Profesión: _____ No. de Perito: _____

Firma: _____



I. Memoria descriptiva, que contendrá las características físicas del predio o inmueble, de su superficie, accesos viales, colindancias y nombre de las calles circundantes, así como los procesos de producción o servicios, en su caso:

Por lo que se refiere a este numeral, me permito proporcionar lo siguiente:

MEMORIA DESCRIPTIVA.

Características físicas:

Es un inmueble con una superficie aproximada de _____m², de forma _____, con las siguientes medidas y colindancias:

El suelo presenta una resistencia de _____, considerando que se encuentra en una zona _____, con un desnivel al _____% y su composición se clasifica en términos de material _____, apto para construcción de _____.

Los accesos viales aprovechables para este inmueble, son principalmente las vialidades que tiene como colindancias:

NORTE: _____
SUR: _____
ORIENTE: _____
PONIENTE: _____

Todas en condiciones urbanizadas y con servicios básicos tales como: agua potable, drenaje, energía eléctrica, líneas de comunicación telefónica, entre otros.

CONTEXTO:

Se compone de una diversidad de comercios de distintos giros, tan solo en un radio de _____ se localizan: _____.



II. Croquis de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias.

III. Documento que acredite la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

La propiedad se acredita con _____, de fecha _____, y se encuentra registrado en catastro municipal con la clave catastral _____, libre de gravámenes ya que se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y al corriente en el pago de derechos por consumo de agua potable, encontrándose libre de todo compromiso legal con terceros.

IV. Anteproyecto arquitectónico:

Al respecto, agrego un anteproyecto arquitectónico de la construcción que se pretende ejecutar consistente en _____, con una superficie total de construcción de _____m², bajo las normas de construcción existentes y técnicas arquitectónicas requeridas, con una inversión aproximada de _____, y que tendrá como efecto la generación de recursos económicos en concepto de contribuciones y generación de empleos directos e indirectos en beneficio colectivo.

Por lo anterior, suplico muy atentamente se dé puntual atención a mi petición.

Tultepec, Estado de México a _____ de _____ 2026.

ATENTAMENTE:



REQUISITOS.

- Solicitud firmada por el propietario.
- Documento que acredita la propiedad o posesión
- Identificación oficial del propietario.
- Carta poder o poder notarial en caso de no ser el propietario.
- Recibo de predio y agua Al año en curso.
- Alineamiento.
- Cedula Informativa de Zonificación.
- Copia del acta constitutiva en el caso de personas jurídicas colectivas o del contrato respectivo tratándose de fideicomisos, dichos documentos deberán estar inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.
- Plano de localización del predio o inmueble con sus medidas y colindancias, con coordenadas UTM, este último en archivo magnético
- Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva que contendrá las características físicas del predio o inmueble, de su superficie, accesos viales, colindancias y nombre de las calles circundantes, así como descripción de las actividades que pretende, en su caso.
- Dictamen de impacto regional, en caso de cambio de uso del suelo a otro de impacto regional
- Para los casos que no causen impacto regional Dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y los de descargas de aguas residuales, el cual será emitido por el organismo o autoridad municipal correspondiente.



III. FORMATO DE CONTROL

FORMATO DE CONTROL

Solicitante: _____

Ubicación del inmueble: _____

Destino de la obra: _____

I.- Para obra nueva, así como para la ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente:

1. Documento que acredite la personalidad del solicitante
2. Documento que acredite la propiedad o la posesión
3. Licencia de uso del suelo
4. Autorización de conjunto urbano
5. Autorización de subdivisión o de condominio según corresponda
6. Constancia de alineamiento y número oficial
7. Planos arquitectónicos del proyecto, firmados por Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.
8. Planos arquitectónicos del proyecto en los que se indiquen los pisos, departamentos, viviendas o locales que serán áreas privativas o del dominio exclusivo de los condóminos, los elementos comunes de la construcción y las áreas de uso común del inmueble, así como tabla de indivisos, firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra, en el caso de construcciones en régimen de propiedad en condominio.
9. Planos estructurales, firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.
10. Planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y especiales, firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.
11. Constancia de terminación de obra, en los casos de ampliación, modificación o reparación de la obra existente.
12. Evaluación técnica de impacto en materia de agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales o documento que acredite la existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretende, el cual será emitido por la autoridad competente
13. Tratándose de conjuntos urbanos, condominios y lotificaciones de vivienda, industriales, comerciales, de servicios y mixtos, la evaluación técnica de impacto en materia de agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales será exigible para la asignación de obligaciones en materia de infraestructura, vinculantes a la autorización que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, conforme a lo dispuesto por el Libro Quinto del presente Código y su Reglamento, así como la Ley del Agua para el Estado de México y Municipios.

B). Para modalidades de obra nueva, de ampliación, modificación o reparación de la construcción existente, que no afecte elementos estructurales e impliquen la construcción de entre veinte y sesenta metros cuadrados

- 1.- Documento que acredite la personalidad del solicitante
- 2.- Documento que acredite la propiedad o la posesión



- 3.- Constancia de alineamiento y número oficial en los casos de obra nueva
- 4.- Licencia de uso del suelo
- 5.- Croquis arquitectónico

C). Para demolición parcial o total

- 1.- Documento que acredite la personalidad del solicitante
- 2.- Documento que acredite la propiedad o la posesión
- 3.- Croquis arquitectónico de la construcción existente, indicando el área a demoler
- 4.- Memoria y programa del proceso de demolición, en el que se indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción. **Tratándose de demoliciones con un área mayor de cuarenta metros cuadrados en planta baja o de veinte metros cuadrados en niveles superiores, la memoria y el programa deberán ser firmados por el Director Responsable de Obra.**

5.- Autorización de la demolición por parte de las autoridades federales que correspondan, cuando ésta se localice en zonas declaradas como patrimonio histórico, artístico y arqueológico o cuando se trate de inmuebles que se ubiquen en zonas de conservación patrimonial previstas por los planes de desarrollo urbano.

D). Para excavación, relleno o movimiento de tierras

- 1.- Documento que acredite la personalidad del solicitante
- 2.- Documento que acredite la propiedad o la posesión
- 3.- Croquis de localización del área donde se va a realizar
- 4.- Memoria y programa del procedimiento respectivo.

E). Para construcción de bardas

- 1.- Documento que acredite la personalidad del solicitante
- 2.- Documento que acredite la propiedad o la posesión
- 3.- Croquis arquitectónico, indicando las dimensiones de la misma.

REVISOR

FECHA

VALIDACIÓN

ELABORO:

LIC. JUAN MANUEL PÉREZ FUENTES.
ASESOR JURÍDICO

REVISOR Y AUTORIZO

LIC. PAULA BETZABÉ URBÁN CERVANTES
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y FOMENTO AGROPECUARIO



Acuerdo dado en la Sala de Cabildos del Palacio Municipal de Tultepec, Estado de México, a cuatro de Marzo del año dos mil veintiseis. PROF. RAMÓN SERGIO LUNA CORTÉS, Presidente Municipal Constitucional; M. EN A.P. LILIANA LISSETTE OLIVARES CONTRERAS, Síndica Municipal; LIC. ABRAHAM ALDAIR ROJAS AGABO, Primer Regidor; C. PAOLA MARIBEL MARTÍNEZ FIGUEROA, Segunda Regidora; LIC. MARÍA FERNANDA LÓPEZ SÁNCHEZ, Tercera Regidora; C. MARISOL ORTIZ ARENAS, Cuarta Regidora; C. FELIX REYES RODRÍGUEZ, Quinto Regidor; C. LEIDY NOGUERON FRAGOSO, Sexta Regidora; C. JOEL VÁZQUEZ TORRES, Séptimo Regidor; C. JOAN MANUEL VERA BRAVO, Octavo Regidor y C. JIMENA RANGEL CEDILLO, Novena Regidora.- Rúbricas. LIC. MARCO ANTONIO URBAN OLIVARES, Secretario del H. Ayuntamiento. Rúbricas.

Por lo que mando se publique en la GACETA MUNICIPAL y se haga circular para su debida observancia y cumplimiento.

Palacio Municipal de Tultepec, Estado de México a cuatro de marzo del año dos mil veintiseis. PROF. RAMÓN SERGIO LUNA CORTÉS, Presidente Municipal Constitucional. LIC. MARCO ANTONIO URBAN OLIVARES, Secretario del H. Ayuntamiento.

PROF. RAMÓN SERGIO LUNA CORTÉS.
Presidente Municipal Constitucional.

LIC. MARCO ANTONIO URBAN OLIVARES.
Secretario del H. Ayuntamiento.





Progresamos con Orden, Educación y Cultura...
-2025-2027-

