



TELOYUCAN
Transformación con **visión**
2025 - 2027

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE TELOYUCAN 2025 - 2027**

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TELOYUCAN, ESTADO DE MÉXICO 2025-2027

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

MANUAL DE ORGANIZACIÓN

ABRIL DE 2026



TELOYUCAN
Transformación con *visión*
2025 - 2027

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE TELOYUCAN 2025 - 2027**

MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



TEOLOYUCAN
Transformación con **visión**
2025 - 2027

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027**

© Derechos Reservados.
Primera Edición, Abril de 2026.

Ayuntamiento Constitucional de Teoloyucan, Estado de México.
DESARROLLO URBANO

Impreso y hecho en Teoloyucan, México.
Printed and made in Teoloyucan, México.

La reproducción total o parcial
de este documento podrá
efectuarse mediante la
autorización exprefesa de la
fuente y dándole el crédito
correspondiente.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

TABLA DE CONTENIDO

<i>I. PRESENTACIÓN.....</i>	5
<i>II. ANTECEDENTES.....</i>	6
<i>III. MARCO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO.</i>	8
<i>IV. ATRIBUCIONES.</i>	10
<i>V. OBJETO SOCIAL, VISIÓN Y VALORES ORGANIZACIONALES.....</i>	48
OBJETO SOCIAL.	48
VISIÓN.....	49
VALORES ORGANIZACIONALES.....	49
<i>VI. CODIFICACIÓN ESTRUCTURAL.....</i>	51
<i>VII. ORGANIGRAMA.....</i>	52
<i>VIII. OBJETIVO Y FUNCIONES POR UNIDAD ADMINISTRATIVA.....</i>	53
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.....	53
Objetivo:.....	53
Funciones:.....	¡Error! Marcador no definido.
LA SUBDIRECCIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIAS DE USOS DE SUELO Y AUTORIZACIONES.....	¡Error! Marcador no definido.
Funciones:.....	¡Error! Marcador no definido.
LA JEFATURA DE NORMATIVIDAD Y PLANEACIÓN URBANA.....	¡Error!
Marcador no definido.	
Objetivo:.....	¡Error! Marcador no definido.
Funciones:.....	¡Error! Marcador no definido.
LA JEFATURA DE JURÍDICO CONTENCIOSOS Y DE TENENCIA DE LA TIERRA	¡Error! Marcador no definido.
Objetivo:.....	¡Error! Marcador no definido.
Funciones:.....	¡Error! Marcador no definido.
<i>IX. DIRECTORIO.</i>	55
<i>XI. VALIDACIÓN.....</i>	56



TEOLOYUCAN
Transformación con **visión**
2025 - 2027

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027**

XII. HOJA DE ACTUALIZACIÓN.....	57
XIII. DICTAMINACIÓN Y CRÉDITOS.....	58



MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

I. PRESENTACIÓN.

El **Manual de Organización de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Teoloyucan, Estado de México** es un instrumento administrativo que impulsa la modernización de la administración municipal, al establecer de manera precisa su estructura orgánica y las funciones, atribuciones y responsabilidades de cada una de sus áreas.

Este documento tiene como propósito fortalecer la eficiencia institucional, mejorar la coordinación interna y asegurar la adecuada distribución de actividades relacionadas con la planeación y regulación del crecimiento urbano. Asimismo, permite que cada servidor público identifique con claridad sus tareas y comprenda cómo éstas contribuyen al logro de los objetivos de la Dirección de Desarrollo Urbano.

El manual favorece la estandarización de procesos, la mejora continua y un desempeño orientado a resultados, en apego a los valores de legalidad, transparencia, honradez, imparcialidad y eficiencia que caracterizan al servicio público, además de alinearse a los lineamientos técnicos y normativos del desarrollo urbano sostenible.

En conjunto, este Manual de Organización se presenta como un recurso estratégico para la gestión y el control institucional, asegurando que las acciones del personal de la Dirección de Desarrollo Urbano se articulen de manera efectiva con su misión: ordenar, regular y planear el desarrollo urbano del municipio, promoviendo un crecimiento equilibrado y sustentable en beneficio de la población de Teoloyucan.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

II. ANTECEDENTES.

La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Teoloyucan tiene su origen en la evolución administrativa y territorial que experimentó el Estado de México a partir de la segunda mitad del siglo XX. Durante este periodo, los municipios mexiquenses enfrentaron un crecimiento urbano acelerado que superó la capacidad de las áreas tradicionales encargadas del control de obras, catastro y servicios públicos. En aquel entonces, las funciones de planeación, regulación del uso del suelo y supervisión de construcciones se encontraban dispersas, lo que dificultaba la toma de decisiones y la gestión integral del territorio.

Con la promulgación de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México y, posteriormente, de la Ley de Desarrollo Urbano, los ayuntamientos adquirieron la obligación de estructurar dependencias especializadas en la administración del suelo, la elaboración de instrumentos de planeación y el control del desarrollo urbano. Estos cambios normativos representaron el punto de partida para la institucionalización de áreas dedicadas exclusivamente al ordenamiento territorial en los municipios de la entidad.

En el caso de Teoloyucan, el crecimiento poblacional registrado entre las décadas de 1980 y 1990, así como la expansión de la zona metropolitana del Valle de México hacia su territorio, generaron la necesidad de contar con una instancia técnica y administrativa capaz de regular los nuevos asentamientos, coordinar la dotación de infraestructura básica y supervisar el desarrollo urbano emergente. Este proceso impulsó la conformación formal de la **Dirección de Desarrollo Urbano**, cuya creación permitió atender de manera especializada las demandas derivadas del crecimiento acelerado del municipio.

Desde su establecimiento, la Dirección ha fortalecido progresivamente sus funciones mediante la adopción de instrumentos como el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los Programas Parciales, los Atlas de Riesgos y los lineamientos



TEOLOYUCAN
Transformación con **visión**
2025 - 2027

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027**

de protección ambiental. Estos mecanismos han permitido integrar criterios contemporáneos de sustentabilidad, ordenamiento territorial y gestión urbana en las políticas municipales.

Actualmente, la Dirección de Desarrollo Urbano constituye una dependencia estratégica dentro de la administración pública de Teoloyucan. Su labor se orienta a regular el uso del suelo, supervisar construcciones y fraccionamientos, emitir licencias y permisos, coordinar la planeación territorial y promover un crecimiento urbano ordenado, equilibrado y compatible con la preservación de áreas rurales y ambientales del municipio. Su evolución histórica refleja la transición hacia un modelo de gestión urbana moderno, sustentado en principios de eficiencia, legalidad y planeación integral.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

III. MARCO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO.

- ∴ **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**
Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917
Última reforma publicada DOF 15-10-2025
- ∴ **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**
Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016
Última reforma DOF 01-04-2024.
- ∴ **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.**
Publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 10, 14 y 17 de noviembre de 1917.
Última reforma POGG: 4 de junio de 2025.
- ∴ **Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado en México**
Publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 11 de abril de 2002.
Última reforma POGG: 29 de abril de 2024.
- ∴ **Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios**
Publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 30 de mayo de 2017.
Sin reforma
- ∴ **Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios**
Publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 4 de mayo de 2016.
Última reforma POGG 22 de junio de 2023
- ∴ **Ley Orgánica Municipal del Estado de México**
Publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 2 de marzo de 1993.
Última reforma POGG 29 de abril de 2025.
- ∴ **Código Administrativo del Estado de México**
Publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 13 de diciembre de 2001.
Última Reforma POGG: 30 de septiembre de 2025.



TEOLOYUCAN
Transformación con **visión**
2025 - 2027

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027**

- ∴ **Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México**
Publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 07 de febrero de 1997
Última Reforma POGG: 22 de junio de 2023

- ∴ **Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México**
Publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020.
Última reforma POGG: 07 de julio de 2021.

- ∴ **Bando Municipal de Teoloyucan, Estado de México.**
Gaceta Municipal. Periódico Oficial de Teoloyucan, Estado de México.
AÑO 2. / GACETA No. 64/ 6 de Febrero de 2026.

- ∴ **Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Teoloyucan, Estado de México; 2025-2027.**
Gaceta Municipal. Periódico Oficial de Teoloyucan, Estado de México.
AÑO 2. / GACETA No. 75/ 09 de Abril de 2026.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

IV. ATRIBUCIONES.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

TÍTULO PRIMERO

Capítulo I De los Derechos Humanos y sus Garantías

Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes.

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.



Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. En los juicios y procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo.

Toda persona tiene derecho a la protección de sus datos personales, al acceso, rectificación y cancelación de los mismos, así como a manifestar su oposición, en los términos que fije la ley, la cual establecerá los supuestos de excepción a los principios que rijan el tratamiento de datos, por razones de seguridad nacional, disposiciones de orden público, seguridad y salud públicas o para proteger los derechos de terceros.

No podrá librarse orden de aprehensión sino por la autoridad judicial y sin que preceda denuncia o querrela de un hecho que la ley señale como delito, sancionado con pena privativa de libertad y obren datos que establezcan que se ha cometido ese hecho y que exista la probabilidad de que el indiciado lo cometió o participó en su comisión.

La autoridad que ejecute una orden judicial de aprehensión, deberá poner al inculpado a disposición del juez, sin dilación alguna y bajo su más estricta responsabilidad. La contravención a lo anterior será sancionada por la ley penal. Cualquier persona puede detener al indiciado en el momento en que esté cometiendo un delito o inmediatamente después de haberlo cometido, poniéndolo sin demora a disposición de la autoridad civil más cercana y ésta con la misma prontitud, a la del Ministerio Público. Existirá un registro inmediato de la detención.



Sólo en casos urgentes, cuando se trate de delito grave así calificado por la ley y ante el riesgo fundado de que el indiciado pueda sustraerse a la acción de la justicia, siempre y cuando no se pueda ocurrir ante la autoridad judicial por razón de la hora, lugar o circunstancia, el Ministerio Público podrá, bajo su responsabilidad, ordenar su detención, fundando y expresando los indicios que motiven su proceder. En casos de urgencia o flagrancia, el juez que reciba la consignación del detenido deberá inmediatamente ratificar la detención o decretar la libertad con las reservas de ley.

La autoridad judicial, a petición del Ministerio Público y tratándose de delitos de delincuencia organizada, podrá decretar el arraigo de una persona, con las modalidades de lugar y tiempo que la ley señale, sin que pueda exceder de cuarenta días, siempre que sea necesario para el éxito de la investigación, la protección de personas o bienes jurídicos, o cuando exista riesgo fundado de que el inculpado se sustraiga a la acción de la justicia. Este plazo podrá prorrogarse, siempre y cuando el Ministerio Público acredite que subsisten las causas que le dieron origen. En todo caso, la duración total del arraigo no podrá exceder los ochenta días.

Por delincuencia organizada se entiende una organización de hecho de tres o más personas, para cometer delitos en forma permanente o reiterada, en los términos de la ley de la materia.

Ningún indiciado podrá ser retenido por el Ministerio Público por más de cuarenta y ocho horas, plazo en que deberá ordenarse su libertad o ponérsele a disposición de la autoridad judicial; este plazo podrá duplicarse en aquellos casos que la ley prevea como delincuencia organizada. Todo abuso a lo anteriormente dispuesto será sancionado por la ley penal.

En toda orden de cateo, que sólo la autoridad judicial podrá expedir, a solicitud del Ministerio Público, se expresará el lugar que ha de inspeccionarse, la persona o personas que hayan de aprehenderse y los objetos que se buscan, a lo que únicamente debe limitarse la diligencia, levantándose al concluirse, un acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por el ocupante del lugar cateado o en su ausencia o negativa, por la autoridad que practique la diligencia.

Las comunicaciones privadas son inviolables. La ley sancionará penalmente cualquier acto que atente contra la libertad y privacidad de las mismas, excepto cuando sean aportadas de forma voluntaria por alguno de los particulares que participen en ellas. El juez valorará el alcance de éstas, siempre y cuando contengan información relacionada con la comisión de un delito. En ningún caso se



admitirán comunicaciones que violen el deber de confidencialidad que establezca la ley.

Exclusivamente la autoridad judicial federal, a petición de la autoridad federal que faculte la ley o del titular del Ministerio Público de la entidad federativa correspondiente, podrá autorizar la intervención de cualquier comunicación privada. Para ello, la autoridad competente deberá fundar y motivar las causas legales de la solicitud, expresando además, el tipo de intervención, los sujetos de la misma y su duración. La autoridad judicial federal no podrá otorgar estas autorizaciones cuando se trate de materias de carácter electoral, fiscal, mercantil, civil, laboral o administrativo, ni en el caso de las comunicaciones del detenido con su defensor.

Los Poderes Judiciales contarán con jueces de control que resolverán, en forma inmediata, y por cualquier medio, las solicitudes de medidas cautelares, providencias precautorias y técnicas de investigación de la autoridad, que requieran control judicial, garantizando los derechos de los indiciados y de las víctimas u ofendidos. Deberá existir un registro fehaciente de todas las comunicaciones entre jueces y Ministerio Público y demás autoridades competentes.

Las intervenciones autorizadas se ajustarán a los requisitos y límites previstos en las leyes. Los resultados de las intervenciones que no cumplan con éstos, carecerán de todo valor probatorio.

La autoridad administrativa podrá practicar visitas domiciliarias únicamente para cerciorarse de que se han cumplido los reglamentos sanitarios y de policía; y exigir la exhibición de los libros y papeles indispensables para comprobar que se han acatado las disposiciones fiscales, sujetándose en estos casos, a las leyes respectivas y a las formalidades prescritas para los cateos.

La correspondencia que bajo cubierta circule por las estafetas estará libre de todo registro, y su violación será penada por la ley.

En tiempo de paz ningún miembro de la Fuerza Armada permanente -el Ejército, la Fuerza Aérea, la Armada y la Guardia Nacional- podrá alojarse en casa particular contra la voluntad del dueño, ni imponer prestación alguna. En tiempo de guerra los militares podrán exigir alojamiento, bagajes, alimentos y otras prestaciones, en los términos que establezca la ley marcial correspondiente.

TÍTULO QUINTO DE LOS ESTADOS DE LA FEDERACIÓN Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

- I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente o Presidenta Municipal y el número de regidurías y sindicaturas que la ley determine, de conformidad con el principio de paridad. En ningún caso, podrá participar en la elección para la presidencia municipal, las regidurías y las sindicaturas, la persona que tenga o haya tenido en los últimos tres años anteriores al día de la elección un vínculo de matrimonio o concubinato o unión de hecho, o de parentesco por consanguinidad o civil en línea recta sin limitación de grado y en línea colateral hasta el cuarto grado o de afinidad hasta el segundo grado, con la persona que esté ejerciendo la titularidad del cargo para el que se postula. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre este y el gobierno del Estado.

Las Constituciones de los Estados deberán establecer la prohibición de la reelección consecutiva para el mismo cargo de presidentes y presidentas municipales, regidores y regidoras, y personas síndicas de los ayuntamientos. Las personas servidoras públicas antes mencionadas, cuando tengan el carácter de propietarias, no podrán ser electas para el periodo inmediato con el carácter de suplentes, pero las que tengan el carácter de suplentes podrán ser electas para el periodo inmediato como propietarias a menos que hayan estado en ejercicio.

Las Legislaturas locales, por acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, podrán suspender ayuntamientos, declarar que éstos han desaparecido y suspender o revocar el mandato a alguno de sus miembros, por alguna de las causas graves que la ley local prevenga, siempre y cuando sus miembros hayan tenido oportunidad suficiente para rendir las pruebas y hacerlos (sic DOF 03-02-1983) alegatos que a su juicio convengan.

Si alguno de los miembros dejare de desempeñar su cargo, será sustituido por su suplente, o se procederá según lo disponga la ley.



En caso de declararse desaparecido un Ayuntamiento o por renuncia o falta absoluta de la mayoría de sus miembros, si conforme a la ley no procede que entren en funciones los suplentes ni que se celebren nuevas elecciones, las legislaturas de los Estados designarán de entre los vecinos a los Concejos Municipales que concluirán los períodos respectivos; estos Concejos estarán integrados por el número de miembros que determine la ley, quienes deberán cumplir los requisitos de elegibilidad establecidos para los regidores;

- II.** Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

El objeto de las leyes a que se refiere el párrafo anterior será establecer:

- a) Las bases generales de la administración pública municipal y del procedimiento administrativo, incluyendo los medios de impugnación y los órganos para dirimir las controversias entre dicha administración y los particulares, con sujeción a los principios de igualdad, publicidad, audiencia y legalidad;
- b) Los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal o para celebrar actos o convenios que comprometan al Municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento;
- c) Las normas de aplicación general para celebrar los convenios a que se refieren tanto las fracciones III y IV de este artículo, como el segundo párrafo de la fracción VII del artículo 116 de esta Constitución;
- d) El procedimiento y condiciones para que el gobierno estatal asuma una función o servicio municipal cuando, al no existir el convenio correspondiente, la legislatura estatal considere que el municipio de que se trate esté imposibilitado para ejercerlos o prestarlos; en este

caso, será necesaria solicitud previa del ayuntamiento respectivo, aprobada por cuando menos las dos terceras partes de sus integrantes; y

- e) Las disposiciones aplicables en aquellos municipios que no cuenten con los bandos o reglamentos correspondientes.

Las legislaturas estatales emitirán las normas que establezcan los procedimientos mediante los cuales se resolverán los conflictos que se presenten entre los municipios y el gobierno del estado, o entre aquéllos, con motivo de los actos derivados de los incisos c) y d) anteriores;

III. Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

- a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
- b) Alumbrado público.
- c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- d) Mercados y centrales de abasto.
- e) Panteones.
- f) Rastro.
- g) Calles, parques y jardines y su equipamiento;
- h) Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de esta Constitución, policía preventiva municipal y tránsito; e
- i) Los demás que las Legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socio-económicas de los Municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.



Los Municipios, previo acuerdo entre sus ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan. En este caso y tratándose de la asociación de municipios de dos o más Estados, deberán contar con la aprobación de las legislaturas de los Estados respectivas. Así mismo cuando a juicio del ayuntamiento respectivo sea necesario, podrán celebrar convenios con el Estado para que éste, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo en forma temporal de algunos de ellos, o bien se presten o ejerzan coordinadamente por el Estado y el propio municipio;

Las comunidades indígenas, dentro del ámbito municipal, podrán coordinarse y asociarse en los términos y para los efectos que prevenga la ley.

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

- a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles. Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.
- b) Las participaciones federales, que serán cubiertas por la Federación a los Municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las Legislaturas de los Estados.
- c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.

Las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), ni concederán exenciones en relación con las mismas. Las leyes estatales no establecerán exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de las entidades federativas o los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades

paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Las legislaturas de los Estados aprobarán las leyes de ingresos de los municipios, revisarán y fiscalizarán sus cuentas públicas. Los presupuestos de egresos serán aprobados por los ayuntamientos con base en sus ingresos disponibles, y deberán incluir en los mismos, los tabuladores desglosados de las remuneraciones que perciban los servidores públicos municipales, sujetándose a lo dispuesto en el artículo 127 de esta Constitución.

Los recursos que integran la hacienda municipal serán ejercidos en forma directa por los ayuntamientos, o bien, por quien ellos autoricen, conforme a la ley;

- V.** Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:
- a)** Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
 - b)** Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
 - c)** Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
 - d)** Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
 - e)** Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
 - f)** Otorgar licencias y permisos para construcciones;

- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios. Los bienes inmuebles de la Federación ubicados en los Municipios estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales, sin perjuicio de los convenios que puedan celebrar en términos del inciso i) de esta fracción;

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES Capítulo Primero Objeto de la Ley

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;



- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y
- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

TÍTULO SEGUNDO DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

Capítulo Cuarto

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;



- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;
- VI. Impulsar y promover la conformación de institutos metropolitanos de planeación junto con los municipios que conforman una zona metropolitana determinada, así como participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes; así como para crear y mantener un instituto multimunicipal de planeación, cuando los municipios se encuentren por debajo de un rango de población menor a cien mil habitantes;
- VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;



- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;
- XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con



los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

- XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;
- XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;
- XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
- XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;



- XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y
- XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.
- XXVI. Impulsar y promover un instituto municipal de planeación, cuando se encuentre en un rango de población de cien mil habitantes hacia arriba.

Artículo 57. La legislación local en la materia, deberá contener las especificaciones a fin de garantizar que se efectúen las donaciones y cesiones correspondientes a vías públicas locales, equipamientos y espacios públicos que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los Centros de Población, en favor de las entidades federativas, de los municipios y de las Demarcaciones Territoriales en localización, superficie y proporción adecuadas, así como, para asegurar la factibilidad, sustentabilidad y prestación de los servicios públicos, el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la Movilidad y el desarrollo de infraestructura.

Asimismo se deberá establecer la obligación de las autoridades municipales, de asegurarse, previamente, a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, del cumplimiento de las leyes estatales y federales, ,así como, de las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, en particular, las afectaciones y Destinos para Construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios de carácter urbano y metropolitano de carácter público.

Para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de Zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo

o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.

TÍTULO QUINTO DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Capítulo Único De las regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población

Artículo 60. La legislación local, en las materias objeto de esta Ley, establecerá los requisitos para las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística, en los siguientes términos:

- I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información;
- II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes;
- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito;
- IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo;
- V. Deberá considerar expresamente la aplicación de negativas fictas, para los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre los servidores públicos;
- VI. Deberá definir los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan;

- VII. Deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución, que, en todo caso, deberán ser producto de resolución judicial;
- VIII. Deberá definir los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones, y
- IX. La simplificación de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades locales atenderán las recomendaciones que se emitan en términos del artículo 147 de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión.

Artículo 62. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los Centros de Población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del Asentamiento Humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley Agraria, en la legislación estatal de Desarrollo Urbano, en los programas de Desarrollo Urbano aplicables, así como en las Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al Desarrollo Urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades estatales y municipales Correspondientes, de acuerdo a esta Ley. Dichas autorizaciones deberán ser públicas, en los términos de este ordenamiento y otras disposiciones en la materia.

El Registro Agrario Nacional y los registros públicos de la propiedad de las entidades federativas no podrán inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente al fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, que se ubique en un centro de población, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones de esta Ley y de las establecidas en la Ley Agraria, así como no contar con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior.



TEOLOYUCAN
Transformación con **visión**
2025 - 2027

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027**

Los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en ese tipo de operaciones, a menos de que ante ellos se demuestre que se han otorgado las autorizaciones previstas en este artículo.



CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO

TITULO QUINTO DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL

CAPITULO PRIMERO DE LOS MUNICIPIOS

Artículo 112.- La base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado, es el municipio libre. Las facultades que la Constitución de la República y el presente ordenamiento otorgan al gobierno municipal se ejercerá por el ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.

Los municipios del Estado, su denominación y la de sus cabeceras, serán los que señale la ley de la materia.

CAPITULO TERCERO DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS

Artículo 122.- Los ayuntamientos de los municipios tienen las atribuciones que establecen la Constitución Federal, esta Constitución, y demás disposiciones legales aplicables.

Los municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos que señala la fracción III del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Los municipios ejercerán las facultades señaladas en la Constitución General de la República, de manera coordinada con el Gobierno del Estado, de acuerdo con los planes y programas federales, estatales, regionales y metropolitanos a que se refiere el artículo 139 de este ordenamiento.

Artículo 123.- Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, desempeñarán facultades normativas, para el régimen de gobierno y administración del Municipio, así como lo relacionado al Sistema Municipal Anticorrupción y funciones de inspección, concernientes al cumplimiento de las disposiciones de observancia general aplicables.



En los nombramientos de las personas titulares en la administración pública municipal, los Ayuntamientos deberán garantizar el principio de igualdad y de paridad de género, en la forma y modalidades que la ley determine.

LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO

CAPITULO SEPTIMO DE LAS AUTORIDADES

Artículo 42.- Las autoridades competentes del Gobierno del Estado y de los municipios, previa la autorización de un condominio o zona de condominios, deberán verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de desarrollo urbano, ecología, salubridad y protección civil.

CAPITULO SEGUNDO Organización Territorial

Artículo 12.- Los municipios controlarán y vigilarán, coordinada y concurrentemente con el Gobierno del Estado, la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, en los términos de la ley de la materia y los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes.

Artículo 96. Sexies. El Director de Desarrollo Urbano o el Titular de la Unidad Administrativa equivalente, tiene las atribuciones siguientes:

- I. Ejecutar la política en materia de reordenamiento urbano;
- II. Formular y conducir las políticas municipales de asentamientos humanos, urbanismo y vivienda;
- III. Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y vivienda;
- IV. Proponer el plan municipal de desarrollo urbano, así como sus modificaciones, y los parciales que de ellos deriven;



- V. Participar en la elaboración o modificación del respectivo plan regional de desarrollo urbano o de los parciales que de éste deriven, cuando incluya parte o la totalidad de su territorio;
- VI. Analizar las cédulas informativas de zonificación, licencias de uso de suelo y licencias de construcción;
- VII. Vigilar la utilización y aprovechamiento del suelo con fines urbanos, en su circunscripción territorial;
- VIII. Proponer al Presidente Municipal, convenios, contratos y acuerdos, y
- IX. Las demás que le sean conferidas por el Presidente Municipal o por el Ayuntamiento y las establecidas en las disposiciones jurídicas aplicables.

LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio EN EL ESTADO DE MÉXICO.

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente Ley es de interés público y tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración.

Artículo 3.- Son autoridades competentes para la aplicación de la presente Ley, los ayuntamientos, el Poder Judicial del Estado de México, la Consejería Jurídica y las demás que señale el presente ordenamiento.

CAPITULO SEGUNDO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 7.- Según la naturaleza de quien los constituya, los condominios serán: de orden privado, los que constituyan los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los municipios.

CAPITULO SEPTIMO DE LAS AUTORIDADES



Artículo 42.- Las autoridades competentes del Gobierno del Estado y de los municipios, previa la autorización de un condominio o zona de condominios, deberán verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de desarrollo urbano, ecología, salubridad y protección civil.

BANDO MUNICIPAL DE TEOLOYUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

CAPÍTULO III. DE LA ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA.

ARTÍCULO 20. La Administración Pública Municipal estará conformada por Dependencias y Unidades Administrativas que estarán subordinadas al Presidente Municipal, así como por los Organismos Descentralizados que se integrarán y funcionarán de conformidad con las normas que les sean aplicables.

ARTÍCULO 21. Para el despacho, estudio y planeación de los diversos asuntos de la Administración Pública Municipal, el Ayuntamiento contará con las siguientes Dependencias:

VI. Dirección de Desarrollo Urbano

SECCIÓN VI. DE LAS INFRACCIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 183. Son infracciones a las normas de Desarrollo Urbano:

- I. Hacer roturas o cortes de pavimento de concreto hidráulico, asfáltico o similares en calles, guarniciones o banquetas sin la licencia, permiso o autorización correspondiente, esta conducta se sancionará de 60 a 100 UMA's y/o arresto de veinticuatro a treinta y seis horas. Con independencia de la sanción administrativa, deberá pagar la reparación del daño a petición de la autoridad competente.
- II. Invadir la vía pública o no respetar el alineamiento asignado en la constancia respectiva, esta conducta se sancionará de 20 a 40 veces la Unidad de Medida (UMA) y/o arresto de doce a dieciocho horas, que

podrán ser conmutable por seis a doce horas de Trabajo en Favor de la Comunidad.

- III. Descargar los escurrimientos pluviales de las azoteas en zonas peatonales, esta conducta se sancionará de 5 a 20 UMA's y/o arresto de seis a doce horas, que podrán ser conmutable por tres a seis horas de Trabajo en Favor de la Comunidad.
- IV. Instalar, colocar o mantener un anuncio publicitario sin licencia o permiso, en apego a lo establecido en el presente Bando Municipal y reglamentos respectivos, esta conducta se sancionará de 40 a 60 UMA's y/o arresto de dieciocho a veinticuatro horas, que podrán ser conmutable por doce a dieciocho horas de Trabajo en Favor de la Comunidad.
- V. Colocar un anuncio en lugar prohibido, o que invada la vía pública o lugares de uso común, esta conducta se sancionará de 40 a 60 UMA's y/o arresto de dieciocho a veinticuatro horas, que podrán ser conmutable por doce a dieciocho horas de Trabajo en Favor de la Comunidad.
- VI. Causar daño al patrimonio municipal, siempre y cuando la autoridad a cargo del patrimonio decida no ejercer acción penal y solo solicite la reparación de la afectación, misma que deberá pagar en efectivo, esta conducta se sancionará de 40 a 60 UMA's y/o arresto de dieciocho a veinticuatro horas, que podrán ser conmutable por doce a dieciocho horas de Trabajo en Favor de la Comunidad.

LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE SUJETOS OBLIGADOS DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS.

TÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO PRIMERO DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY

Del objeto de la Ley

Artículo 1. La presente Ley es de orden público, interés social y observancia obligatoria en el Estado de México y sus Municipios. Es reglamentaria de las disposiciones en materia de protección de datos personales previstas en la



Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México. Tiene por objeto establecer las bases, principios y procedimientos para tutelar y garantizar el derecho que tiene toda persona a la protección de sus datos personales, en posesión de los sujetos obligados.

LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I Objeto de la Ley

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés general, es reglamentaria de los párrafos décimo séptimo, décimo octavo y décimo noveno del artículo 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.

Tiene por objeto establecer los principios, bases generales y procedimientos para tutelar y garantizar la transparencia y el derecho humano de acceso a la información pública en posesión de los sujetos obligados.

Asimismo, armonizar las disposiciones legales del Estado de México, con lo señalado por el artículo 6, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en la materia y con lo establecido por la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

LIBRO PRIMERO Parte general TÍTULO PRIMERO Del objeto

Artículo 1.1.- Las disposiciones de este Código son de orden público e interés general, y tienen por objeto regular las materias que se señalan a continuación, a fin de promover el desarrollo social y económico en el Estado de México:

- IV. Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población;

LIBRO QUINTO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

LIBRO DÉCIMO OCTAVO DE LAS CONSTRUCCIONES

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE MÉXICO.

TITULO PRIMERO

De las Disposiciones Comunes al Procedimiento y Proceso Administrativo CAPITULO PRIMERO

De las Disposiciones Generales

Artículo 1.- Las disposiciones de este Código son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el acto y el procedimiento administrativo ante las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado, los municipios y los organismos descentralizados de carácter estatal y municipal con funciones de autoridad, así como el proceso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México.

Salvo disposición expresa en contrario, el presente ordenamiento no es aplicable a los integrantes de la Legislatura del Estado de México, a la Universidad Autónoma del Estado de México, a la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México, a la Comisión de Conciliación y Arbitraje Médico del Estado de México, a los centros de internamiento para adolescentes, a las materias laboral y electoral, ni a los conflictos suscitados entre los integrantes de los ayuntamientos, y por la elección de las autoridades auxiliares municipales.

Para efectos de este Código, se entiende por:

- I. Acto administrativo, la declaración unilateral de voluntad, externa y de carácter individual, emanada de las autoridades de las dependencias del

Poder Ejecutivo del Estado, de los municipios y de los organismos descentralizados de carácter estatal y municipal, que tiene por objeto crear, transmitir, modificar o extinguir una situación jurídica concreta;

- II. Autoridad: Entes del Poder Ejecutivo del Estado, Municipios o de los organismos auxiliares de carácter Estatal o Municipal, que dictan, ordenan, ejecutan o tratan de ejecutar actos o resoluciones administrativas y fiscales;
- III. Particular en funciones de autoridad: Persona física o jurídica colectiva que realice actos equivalentes a los de autoridad, afecte derechos y realice funciones que estén determinadas por una norma general;
- IV. Código Administrativo: Código Administrativo del Estado de México;
- V. Código Financiero: Código Financiero del Estado de México y Municipios;
- VI. Código de Procedimientos: Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México;
- VII. Interesado: Particular que tiene un interés jurídico o legítimo, individual o colectivo, respecto de un acto o procedimiento administrativo, por ostentar un derecho legalmente tutelado;
- VIII. Ley de Responsabilidades: Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de México y Municipios;
- IX. Procedimiento administrativo: Serie de trámites que realizan las dependencias y organismos descentralizados de la administración pública estatal o municipal, con la finalidad de producir y, en su caso, ejecutar un acto administrativo;
- X. Proceso administrativo: Serie de etapas del juicio contencioso administrativo, la acción popular, el recurso de revisión y el cumplimiento de sentencia;
- XI. Tribunal: Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México.



TEOLOYUCAN
Transformación con **visión**
2025 - 2027

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027**

- XII. Unidad de Medida y Actualización: Unidad de cuenta, índice, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en este ordenamiento.

REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

TÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES, DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, DEL CONSEJO CONSULTIVO ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO Y DE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES DEL OBJETO DEL REGLAMENTO

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público e interés general y sus disposiciones tienen por objeto reglamentar el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DE LA APLICACIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 3. La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento corresponde al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría. Por su parte, a los municipios le corresponderá a quien se determine en el ámbito de sus respectivas competencias.

DEL CARÁCTER OBLIGATORIO DE LAS NORMAS, LIMITACIONES, PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES

Artículo 6. Las licencias, permisos, Evaluaciones Técnicas de Impacto y demás autorizaciones a que se refiere el Código y este Reglamento, son instrumentos para la administración y control del desarrollo urbano y la protección de su entorno, por lo que formarán parte de las mismas, las normas, limitaciones y prohibiciones en ellos establecidas. En consecuencia, sus Titulares quedan obligados a su cumplimiento.

La Secretaría y los municipios, en las autorizaciones, licencias, permisos, cédulas, evaluaciones, opiniones y dictámenes que expidan, además de las restricciones conducentes del plan de desarrollo urbano aplicable, señalarán, de ser el caso, las que determinen al efecto organismos públicos como Petróleos Mexicanos, Comisión Federal de Electricidad, Comisión Nacional del Agua, Dirección General de Protección Civil, Instituto Nacional de Antropología e Historia y otras dependencias, entidades u organismos auxiliares federales, estatales o municipales.

La Secretaría y los municipios podrán allegarse y solicitar de otras autoridades, dictámenes, documentos, opiniones y demás elementos, para apoyar los actos administrativos que emitan. Las licencias, permisos y dictámenes competencia de los municipios, observarán en lo que proceda, lo establecido en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

DEL APOYO DE LA SECRETARÍA A LOS MUNICIPIOS

Artículo 7. La Secretaría, a petición expresa de las autoridades municipales correspondientes y en su respectivo ámbito de competencia, podrá auxiliarles en los procesos relativos a la elaboración o modificación de los planes de desarrollo urbano de su competencia y reglamentación en materia de imagen urbana e institutos municipales de planeación, así como en lo relativo a la administración, ordenación y regulación del desarrollo urbano de su municipio.

DE LAS CARACTERÍSTICAS

Artículo 29. Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal deberán tener las características siguientes:

- I. Ser congruentes con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, con el plan regional de desarrollo urbano correspondiente y tratándose de los parciales, con el respectivo plan municipal de desarrollo urbano;
- II. Establecer su base en un planteamiento de desarrollo urbano sustentable, estratégico y multisectorial;
- III. Considerar en su planteamiento lo propuesto en los planes de desarrollo urbano de los municipios limítrofes, y
- IV. Identificar:
 - A. La estructuración territorial del municipio, conforme a las políticas públicas y estrategias de ordenamiento territorial, urbano y sectorial, establecidas en los niveles superiores de planeación;
 - B. Las acciones, políticas y estrategias de las diferentes instituciones gubernamentales que incidan en el ordenamiento territorial, urbano y sectorial del municipio;

- C. La clasificación del territorio del municipio;
- D. La normatividad aplicable a las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables;
- E. La estructura vial y el transporte, así como la infraestructura y los equipamientos estratégicos para el ordenamiento territorial, urbano y sectorial del municipio, y
- F. Las acciones y proyectos a los que se deberá orientar la inversión pública y privada para lograr el cumplimiento de los objetivos del plan. Los planes de desarrollo urbano de competencia municipal, tendrán funciones estructuradoras, multisectoriales y deberán identificar las relaciones de influencia con los municipios de su entorno. Los usos y destinos del suelo que, para las áreas naturales protegidas y las áreas no urbanizables, prevean los planes municipales de desarrollo urbano de cualquier tipo, así como sus respectivos planes parciales, deberán ser congruentes con los criterios ambientales expresados por el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de México; observando en todo momento los criterios contenidos en el Código, en lo relativo a las acciones de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

REGLAMENTO INTERIOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE TEOLOYUCAN, ESTADO DE MÉXICO; 2025-2027.

CAPÍTULO IV. DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 8. Para el despacho, estudio y planeación de los diversos asuntos de la Administración Pública Municipal, el Ayuntamiento contará con las siguientes Dependencias:

- VI. Dirección de Desarrollo Urbano.



CAPÍTULO VI. DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 79. La Dirección de Desarrollo Urbano, será la encargada de planear, regular, controlar, vigilar y fomentar de manera sustentable los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo dentro del territorio municipal.

ARTÍCULO 80. La persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano como atribuciones, responsabilidades y funciones las que le otorguen las leyes, reglamentos y demás disposiciones normativas aplicables en la materia, así como las que a continuación se establecen:

- I. Ejercer las atribuciones que correspondan al Municipio en materia de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. Proponer a las autoridades competentes las actualizaciones y modificaciones que resulten necesarias al Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente, mismas que deberán ser congruentes con los Planes Federal y Estatal correspondientes;
- III. Promover ante los organismos municipales competentes en materia de desarrollo urbano la formulación, revisión, actualización, ejecución y evaluación de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, así como en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de los que el Municipio forme parte;
- IV. Proponer a los titulares de las dependencias administrativas participar con opiniones técnicas especializadas en la suscripción de convenios en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda con entidades federales, estatales, de otros municipios, así como instituciones y organizaciones públicas y privadas;
- V. Participar en los órganos de coordinación estatal, regional y metropolitano, en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano cuando incluya parte o la totalidad del territorio municipal;
- VI. Participar en las Comisiones y Comités de carácter municipal en las que se traten asuntos sobre ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda;
- VII. Supervisar que los actos administrativos que realicen las áreas dependientes de la Dirección cumplan con el marco normativo en materia de desarrollo urbano, así como las políticas públicas señaladas por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente;
- VIII. Proponer programas de regularización en materia de desarrollo urbano y vivienda;



- IX. Conducir y supervisar el desarrollo sustentable del municipio, mediante la adecuada aplicación de las normas en materia de Desarrollo Urbano;
- X. Autorizar la cuantificación correspondiente para el cobro de los derechos de construcción conforme al Código Financiero del Estado de México y sus Municipios, así como del Libro Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México;
- XI. Emitir dictámenes, factibilidades y opiniones técnicas en materia de desarrollo urbano;
- XII. Ordenar el inicio y sustanciación de los Procedimientos Administrativos Comunes en materia de desarrollo urbano;
- XIII. Verificar la Jefatura Jurídica y Tenencia de la Tierra cumpla con las diligencias y etapas establecidas en el Procedimiento Administrativo Común, para la imposición de medidas de seguridad, la elaboración de resoluciones, la aplicación de sanciones y la ejecución de estas, de conformidad con el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México;
- XIV. Realizar las visitas de notificaciones inspecciones y verificación con la finalidad de vigilar la aplicación y cumplimiento de las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano, de conformidad con la normatividad aplicable;
- XV. Con independencia de las funciones del titular de la Jefatura Jurídica y Tenencia de la Tierra, podrá habilitar a servidores públicos municipales adscritos a la Dirección, y ordenar la realización de visitas, notificaciones, ejecuciones y verificaciones conforme a lo previsto en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, en el Bando Municipal y demás disposiciones aplicables;
- XVI. Constituirse como autoridad para investigar, determinar e iniciar Procedimiento Administrativo a las personas físicas y jurídico colectivas que violenten por acción u omisión disposiciones jurídicas municipales, planes o programas de Desarrollo Urbano;
- XVII. Proponer al Ayuntamiento con previo estudio técnico, la apertura, nomenclatura, prolongación, ampliación o modificación de las vías públicas locales, para su presentación ante la autoridad competente solicitando su regularización;
- XVIII. Proponer los cambios de uso del suelo, de coeficiente de ocupación, de coeficiente de utilización, densidad y altura de edificaciones;
- XIX. Autorizar y supervisar las licencias de construcción, constancia de alineamiento, número oficial, regularización de construcción, cédulas informativas de zonificación; así como de demolición y excavación, en los términos de las leyes y ordenamientos reglamentarios;



- XX. Apoyar en coordinación con las dependencias de la administración pública municipal para la preservación de las zonas, sitios y edificaciones que constituyan un testimonio valioso de la historia y de la cultura del municipio en términos de las disposiciones legales respectivas
- XXI. Promover estudios para el mejoramiento del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y la vivienda en el Municipio e impulsar proyectos para su funcionamiento;
- XXII. Promover acciones que fomenten la sustentabilidad del Desarrollo Urbano en el municipio;
- XXIII. Coadyuvar con las dependencias de la administración pública responsables del registro y control del patrimonio municipal, para actualizar la cartografía en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano respecto a las áreas de donación a favor del municipio;
- XXIV. Participar en los actos de entrega recepción de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de los conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, conforme a lo establecido en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación, que se refiere al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y al desarrollo urbano de los centros de población;
- XXV. Proponer al titular de la Presidencia Municipal el proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para su presentación y aprobación por los integrantes del ayuntamiento;
- XXVI. Participar en la promoción y realización de los programas de suelo, preferentemente para la población de menores recursos económicos y coordinar su gestión y ejecución;
- XXVII. Establecer y vigilar el cumplimiento de los programas de adquisición de reservas territoriales del municipio, con la participación de las autoridades correspondientes;
- XXVIII. Establecer y aplicar la normatividad para la utilización de la vía pública, en coadyuvancia con las áreas administrativas competentes, en los casos en que se trate de actos o acciones para la realización o ejecución de trabajos relacionados directamente con obras privadas, salvaguardando las facultades en materia de tránsito, movilidad y vialidad municipal;
- XXIX. Habilitar días y horas para la práctica de diligencias en los asuntos de su competencia; y
- XXX. Las demás que deriven de otros ordenamientos legales aplicables o le sean encomendados en el área de su competencia por quienes ejerzan superioridad jerárquica mediante consentimiento tácito o expreso.



ARTÍCULO 81. La persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano contará, para el eficiente y eficaz desempeño de sus funciones las siguientes unidades administrativas:

- I. Jefatura de Jurídica y Tenencia de la Tierra, y;
- II. Subdirección de Desarrollo Urbano.

SECCIÓN I. DE LA JEFATURA JURÍDICA Y TENENCIA DE LA TIERRA.

ARTÍCULO 82. Corresponde a la persona titular de la Jefatura Jurídica y Tenencia de la Tierra las siguientes funciones:

- I. Substanciar las ordenes de visita de verificación que en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano ordene realizar el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano;
- II. Llevar a cabo las visitas, notificaciones y ejecuciones, conforme a lo previsto en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, en el Bando Municipal y demás disposiciones aplicables;
- III. Imponer las medidas de seguridad y sanciones que correspondan por las infracciones contenidas en los Libros Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México;
- IV. Ejecutar las suspensiones emitidas por la Dirección de Desarrollo Urbano de todo tipo de construcción que no cumplan con los requisitos que indica la normatividad vigente de la materia, llevando a cabo el procedimiento administrativo común que se instaure en contra de personas físicas o jurídico colectivas según sea el caso;
- V. Orientar y dar respuesta a los reportes ciudadanos por obras irregulares, recibidos vía oficio, personal o telefónicamente;
- VI. Substanciar los procedimientos administrativos relativos al incumplimiento de los términos de las licencias y autorizaciones otorgadas por el titular de la Dirección;
- VII. Realizar inspecciones a los inmuebles con el objeto de vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano, anuncios, infraestructura vial local, así como de las obras de construcción en inmuebles ubicados en territorio del Municipio;



- VIII.** Vigilar que las construcciones en proceso, terminadas o en demolición, se ajusten a las disposiciones jurídicas aplicables, al Plan Municipal de Desarrollo Urbano, así como a las licencias y permisos autorizados por la Dirección;
- IX.** Zonificar el territorio municipal en coordinación con el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano para la detección de obras irregulares; e iniciar los procedimientos administrativos e informes correspondientes por cada una de las obras detectadas;
- X.** Asesorar y apoyar técnicamente, en asuntos de su competencia, a los servidores públicos de la Dirección de Desarrollo Urbano, cuando así lo soliciten;
- XI.** Otorgar asesoría jurídica a la ciudadanía en materia de regularización de asentamientos irregulares;
- XII.** Proponer a la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano planes y acciones en materia de Control Legal y Administrativo para el eficiente ejercicio de las atribuciones;
- XIII.** En coordinación con las autoridades competentes vigilar el cumplimiento de las disposiciones aplicables legales y reglamentarias del Estado de México y del Municipio de Teoloyucan; que regulan, controlan, vigilan y regularizan los asentamientos humanos;
- XIV.** Llevar a cabo las medidas necesarias para el respeto del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos aprobado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
- XV.** Promover la suscripción de acuerdos de coordinación con las entidades de la Administración Pública Federal, Estatal u otros municipios, y en su caso, convenios de concertación con los sectores sociales y privados en los que se especifiquen los mecanismos para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XVI.** Formular, proponer, ejecutar y participar en programas y acciones tendientes a la regularización de la tenencia de la tierra en coordinación con las dependencias federales, estatales y municipales, en su caso;
- XVII.** Implementar programas de regularización de la tenencia de la tierra tendientes a favorecer la factibilidad de dotación de servicios básicos que permitan su incorporación al desarrollo urbano;



- XVIII.** Analizar las solicitudes hechas por las autoridades competentes para determinar la viabilidad de la regularización de la tenencia de la tierra;
- XIX.** Dar seguimiento a los acuerdos del Comité Municipal de Prevención y Control de Crecimiento Urbano;
- XX.** Coordinar con las áreas competentes el programa de regularización de tenencia de la tierra, así como los programas testamentarios, de escrituración y los programas de instalación de medidas de seguridad para prevenir la gestación y consolidación de asentamientos irregulares;
- XXI.** Coadyuvar con las autoridades municipales, estatales y federales en la ubicación de los asentamientos irregulares y en su control y vigilancia, en zonas no urbanizables y de restricción, así como en la prevención de actos que tiendan a la consolidación de éstos;
- XXII.** Emitir opiniones técnicas y visto bueno para la incorporación y actualización catastral de predios susceptibles a la regularización;
- XXIII.** Emitir opiniones técnicas y visto bueno en materia de ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos que soliciten los Organismos Públicos encargados de la regularización de la tenencia de la tierra;
- XXIV.** Conformar los expedientes y carpetas técnicas de los diversos asentamientos para la regulación de tenencia de la tierra, y;
- XXV.** Las demás que deriven de otros ordenamientos legales aplicables o le sean encomendados en el área de su competencia por quienes ejerzan superioridad jerárquica.

SECCIÓN II. DE LA SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 83. Corresponde a la persona titular de la Subdirección de Desarrollo Urbano las siguientes funciones:

- I. Dictaminar y aprobar los expedientes respectivos, para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones de construcción y de usos de suelo;
- II. Dictaminar y aprobar las solicitudes de licencias de uso del suelo, de construcción, constancias de alineamiento y número oficial, constancias de terminación de obra, así como cédulas informativas de zonificación y en caso de ser favorable elaborar el documento correspondiente para su autorización;
- III. Difundir el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, así como los trámites para obtener las autorizaciones, licencias y permisos;



- IV. Dictaminar y aprobar para su autorización la prórroga de las licencias de construcción, cuando así proceda, conforme a las disposiciones aplicables;
- V. Dictaminar y aprobar para su autorización la constancia de suspensión voluntaria de obra, a solicitud del titular de la licencia o permiso;
- VI. Dictaminar y aprobar para su autorización la constancia de terminación de obra, a solicitud del titular de la licencia o permiso;
- VII. Tramitar copias certificadas de planos, licencias y permisos autorizados con anterioridad a solicitud del ciudadano;
- VIII. Proponer a la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano, programas de regularización de construcciones;
- IX. Participar en coordinación con la Subdirección de Movilidad, en los órganos de coordinación de carácter regional y metropolitano;
- X. A solicitud de la persona titular de la Subdirección de Movilidad, dictaminar los estudios técnicos de movilidad en la infraestructura vial local a fin de lograr la mejor utilización de las vías y de los medios de transporte correspondientes; así como, estudios técnicos de factibilidad para la implementación de señalización, que permita facilitar la movilidad en el Municipio;
- XI. Autorizar dictámenes de factibilidad urbana y dictámenes técnicos en el ámbito de su competencia;
- XII. Verificar que los coeficientes de utilización y ocupación correspondan al uso y aprovechamiento de suelo de los bienes inmuebles que sus propietarios y poseedores estén realizando;
- XIII. Autorizar el dictamen técnico respecto de la determinación del uso de suelo y de la normatividad para su aprovechamiento en áreas urbanas del centro de población que no cuenten con normatividad específica;
- XIV. Revisar, verificar y emitir los expedientes respectivos, para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones de construcción y de usos de suelo;
- XV. Las demás que deriven de otros ordenamientos legales aplicables o le sean encomendados en el área de su competencia por quienes ejerzan superioridad jerárquica.

ARTÍCULO 84. La persona titular de la Subdirección de Desarrollo Urbano contará, para el eficiente y eficaz desempeño de sus funciones con la siguiente área:

- I. Jefatura de Normatividad y Planeación Urbana;



ARTÍCULO 85. Corresponde a la persona titular de la Jefatura de Normatividad y Planeación Urbana las siguientes funciones:

- I. Fomentar la participación ciudadana, en la formulación de propuestas en el proceso de elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
- II. Coordinar la creación de órganos técnicos de participación social, consulta, coordinación, evaluación y seguimiento municipales o vecinales en materia de desarrollo urbano;
- III. Elaborar dictámenes de factibilidad urbana y opiniones técnicas en el ámbito de su competencia;
- IV. Elaborar la evaluación y dictamen técnico respecto de la apertura, ampliación, prolongación o modificación de calles y vialidades en el territorio municipal;
- V. Llevar a cabo la verificación de los coeficientes de utilización y ocupación, en los términos de la fracción XII del artículo anterior;
- VI. Elaborar el dictamen técnico respecto de la determinación del uso de suelo y de la normatividad para su aprovechamiento en áreas urbanas del centro de población que no cuenten con normatividad específica;
- VII. Dictaminar proyectos técnicos relativos a cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad y altura de edificaciones y en caso de ser favorable elaborar el documento correspondiente para su autorización; y
- VIII. Las demás que deriven de otros ordenamientos legales aplicables o le sean encomendados en el área de su competencia por quienes ejerzan superioridad jerárquica.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

V. OBJETO SOCIAL, VISIÓN Y VALORES ORGANIZACIONALES.

OBJETO SOCIAL.

La Dirección de Desarrollo Urbano de Teoloyucan tiene como objeto social planificar, regular, gestionar y conducir el desarrollo urbano del territorio municipal, garantizando que el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo se realicen en estricto cumplimiento de la normatividad aplicable y en concordancia con los objetivos de crecimiento ordenado del Municipio.

La dependencia tiene la responsabilidad de formular, actualizar y aplicar los instrumentos de planeación urbana, tales como los planes y programas de desarrollo urbano, los reglamentos de construcción, los atlas de riesgos y demás ordenamientos que regulan el desarrollo territorial. Asimismo, es competencia de la Dirección evaluar, autorizar y supervisar las solicitudes de uso de suelo, licencias de construcción, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, alineamientos, números oficiales y permisos relacionados con obras nuevas, ampliaciones, modificaciones o regularizaciones.

El objeto social también contempla vigilar y garantizar la correcta ejecución de obras privadas y públicas, verificando que se apeguen a los lineamientos de seguridad estructural, normatividad urbana y criterios de imagen e infraestructura municipal. De igual manera, la Dirección debe generar, actualizar y custodiar el acervo cartográfico y la información georreferenciada que permita una toma de decisiones estratégica sobre el crecimiento de Teoloyucan.

Finalmente, la Dirección promueve el desarrollo sustentable, la protección de áreas verdes, el uso adecuado de recursos naturales, la prevención de riesgos urbanos y la integración armónica de asentamientos humanos, infraestructura, servicios y equipamientos, buscando siempre mejorar la calidad de vida de los habitantes y fortalecer el ordenamiento territorial del municipio.

VISIÓN.

La Dirección de Desarrollo Urbano de Teoloyucan aspira a consolidarse como una institución moderna, sólida, eficiente y reconocida por su capacidad de liderazgo en la planeación territorial del municipio. La visión institucional se fundamenta en la creación de un entorno urbano ordenado, resiliente y sostenible, donde el crecimiento y la transformación del territorio respondan a un modelo de desarrollo equilibrado entre población, infraestructura y medio ambiente.

Buscamos convertirnos en una dependencia altamente profesionalizada, basada en procesos transparentes, digitales y accesibles, que brinde a la ciudadanía una atención integral, con trámites claros, ágiles y confiables.

La Dirección pretende ser un organismo que promueva la innovación urbana, el desarrollo sostenible, la movilidad eficiente, la protección del patrimonio urbano y la consolidación de espacios públicos dignos y seguros.

Asimismo, nuestra visión es impulsar un Teoloyucan donde la planeación urbana sea un pilar estratégico del gobierno municipal, donde las decisiones se fundamenten en estudios técnicos, información actualizada, proyecciones demográficas y criterios de sustentabilidad, con el fin de asegurar un futuro donde las nuevas generaciones gocen de un municipio próspero, equilibrado y funcional.

VALORES ORGANIZACIONALES.

Las personas servidoras públicas que integran la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Teoloyucan orientan su desempeño cotidiano conforme a los siguientes valores institucionales:

1. Legalidad; Todos los actos de la Dirección se sustentan en el respeto y cumplimiento del marco jurídico municipal, estatal y federal. La legalidad garantiza que cada autorización, dictamen y resolución administrativa se emita con base en criterios normativos claros y fundamentados, protegiendo el interés público y el orden urbano.

2. Transparencia; La Dirección se compromete con la apertura institucional, proporcionando información clara, accesible y verificable sobre sus procesos, requisitos, decisiones y mecanismos de operación. La transparencia fortalece la confianza ciudadana y fomenta relaciones institucionales honestas y responsables.

3. Responsabilidad Social; Cada acción emprendida considera el impacto en la población y en el territorio municipal. Se prioriza el bienestar colectivo, la seguridad urbana, la consolidación de servicios básicos y la creación de entornos que



favorezcan la convivencia social, el desarrollo económico y la protección de comunidades vulnerables.

4. Profesionalismo; El personal de la Dirección actúa con ética, precisión técnica y compromiso, garantizando un servicio eficiente y fundamentado en conocimientos especializados en urbanismo, arquitectura, ingeniería, desarrollo territorial y normatividad urbana.

5. Sustentabilidad; Se impulsa un desarrollo urbano que preserve los recursos naturales, reduzca riesgos ambientales y promueva prácticas responsables de construcción y ocupación del territorio. La sustentabilidad asegura un equilibrio entre crecimiento económico, cuidado ambiental y bienestar social.

6. Innovación; La Dirección fomenta el uso de nuevas metodologías, tecnologías y herramientas geoespaciales para mejorar la planeación urbana y la gestión del territorio. La innovación permite optimizar procesos, actualizar información y ofrecer soluciones dinámicas a problemáticas urbanas emergentes.

7. Servicio Público; Se brinda atención respetuosa, oportuna y comprometida a la ciudadanía, reconociendo que el desarrollo urbano influye directamente en la calidad de vida de los habitantes. El servicio público se concibe como una responsabilidad ética orientada al diálogo, la escucha activa y la resolución de necesidades comunitarias.

8. Honestidad; La integridad y rectitud en el ejercicio de funciones son principios esenciales. La Dirección rechaza prácticas indebidas y se compromete con la administración responsable de los recursos, la toma de decisiones imparciales y la rendición de cuentas permanente.

9. Colaboración; El desarrollo urbano requiere coordinación interinstitucional. La Dirección trabaja juntamente con otras áreas municipales, dependencias estatales y federales, así como con la ciudadanía, para lograr un desarrollo integral, ordenado y participativo del municipio.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

VI. CODIFICACIÓN ESTRUCTURAL.

F00 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.

F00 123 Jefatura Jurídica y de Tenencia de la Tierra.

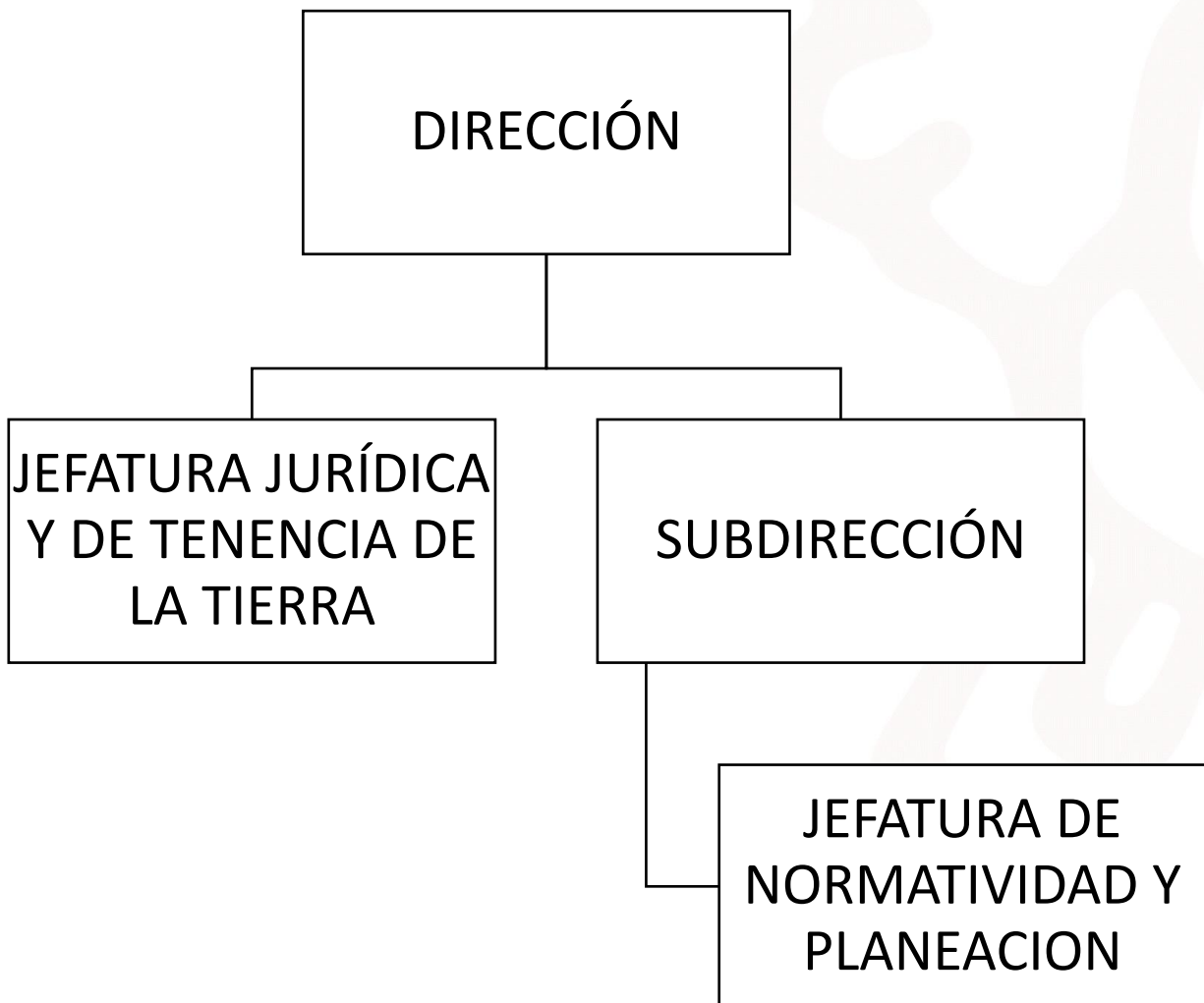
F00 123 Subdirección

F00 123 Jefatura de Normatividad y Planeación Urbana.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

VII. ORGANIGRAMA.





MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

VIII. OBJETIVO Y FUNCIONES POR UNIDAD ADMINISTRATIVA.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.

Objetivo:

La **Dirección de Desarrollo Urbano de Teoloyucan, Estado de México**, tiene como objetivo general planear, regular, coordinar y supervisar el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano del municipio, mediante políticas, estrategias y mecanismos técnicos y administrativos que garanticen un crecimiento urbano ordenado, sostenible y conforme al marco jurídico aplicable. Su labor busca asegurar el uso adecuado, eficiente y responsable del suelo, la correcta gestión de la infraestructura urbana y la promoción de un entorno funcional, seguro y accesible para la población, fortaleciendo así la calidad de vida y la confianza ciudadana en la gestión municipal.

Para el cumplimiento de este objetivo, la Dirección orienta su actuación hacia las siguientes **líneas de acción estratégicas**:

- **Planeación y control del desarrollo urbano**

Diseñar, actualizar e implementar instrumentos de planeación (Programas Municipales, Planes Parciales, Atlas de Riesgos, entre otros) que orienten el crecimiento territorial y garanticen el uso adecuado del suelo conforme a la ley.

- **Regulación y supervisión de construcciones**

Establecer y aplicar normas técnicas y administrativas para la expedición de licencias, permisos y autorizaciones de obra, fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios; así como vigilar su cumplimiento mediante inspecciones y verificaciones.



- **Gestión sostenible del territorio**

Promover políticas urbanas que favorezcan la conservación ambiental, la protección de áreas de valor ecológico, el uso racional de recursos naturales y la mitigación de riesgos urbanos.

- **Transparencia y participación ciudadana en el desarrollo urbano**

Impulsar procesos claros, accesibles y verificables en materia de licencias, dictámenes y trámites urbanos, fomentando la participación social en la planeación y vigilancia del desarrollo territorial.

- **Modernización e innovación administrativa**

Fortalecer la gestión mediante sistemas digitales, cartografía actualizada, plataformas geoespaciales, capacitación del personal y la adopción de tecnologías que permitan mejorar la eficiencia institucional.

- **Evaluación del crecimiento urbano y desempeño institucional**

Analizar periódicamente el desarrollo del municipio, los indicadores urbanos y el cumplimiento de programas, emitiendo recomendaciones que contribuyan a optimizar los procesos, servicios y regulaciones en materia urbana.

El **alcance** de su actuación comprende todo el territorio municipal, así como los procedimientos administrativos relacionados con el uso del suelo, la autorización de obras, el establecimiento de alineamientos y números oficiales, la regularización de asentamientos, la verificación de cumplimiento normativo y la supervisión del desarrollo de obras públicas y privadas en el municipio.

Los **medios para su ejecución** incluyen la aplicación de los instrumentos normativos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, herramientas técnicas y tecnológicas, sistemas de información geográfica, cartografía oficial, así como la colaboración interinstitucional con autoridades estatales y federales en materia urbana, territorial y ambiental. También se contempla la capacitación continua del personal para fortalecer sus capacidades de inspección, análisis técnico y gestión administrativa.

Con ello, la **Dirección de Desarrollo Urbano de Teoloyucan** reafirma su compromiso de ser un órgano garante del ordenamiento territorial, la legalidad, la transparencia y la eficiencia en la gestión urbana, orientado al desarrollo equilibrado del municipio y al cumplimiento de los principios de buen gobierno y servicio público de calidad en beneficio de la ciudadanía.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

IX. DIRECTORIO.

Licenciada Miriam Christel Ramírez Santos
Directora de Desarrollo Urbano

Arquitecto Evan Garza Ramírez
Subdirector

Ingeniero Edgar Castro González
Subdirector

Ingeniero Irving Rojas Rosales
Jefe de área Normatividad y Planeación Urbana

Licenciada Jajaira Hernández Domínguez
Jefe de área Jurídica y de Tenencia de la Tierra



MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

XI. VALIDACIÓN.

Licenciada Miriam Christel Ramírez Santos
Directora de Desarrollo Urbano

Licenciado Antonio Castillo Soto
Director Jurídico

Licenciado Ricardo Cabrera Jiménez
Coordinador General Municipal de Simplificación y Digitalización

Licenciado Armando Contreras Venegas
Secretario del Ayuntamiento



MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

XII. HOJA DE ACTUALIZACIÓN.

El presente Manual de Organización de la Dirección de Desarrollo Urbano de Teoloyucan, Estado de México, deja sin efectos al Manual de Organización de la Dirección de Desarrollo Urbano de Teoloyucan, Estado de México, publicado el ____ de ____ de 20____, en la Gaceta Oficial del Gobierno de Teoloyucan.



MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO	Edición:	Primera Edición
	Fecha:	ABRIL 2026
	Código:	F00

XIII. DICTAMINACIÓN Y CRÉDITOS.

El presente Manual de Organización de la Dirección de Desarrollo Urbano de Teoloyucan, Estado de México, cumple con los lineamientos técnicos establecidos en la materia, por lo cual la Coordinación de Mejora Regulatoria dictaminó procedente para que sea implementado y publicado en el Gaceta Oficial del Gobierno de Teoloyucan, mediante oficio número _____, de fecha _____.

La elaboración del manual estuvo a cargo de las siguientes personas servidoras públicas

Licenciada Miriam Christel Ramírez Santos
Directora de Desarrollo Urbano

Licenciado Ricardo Cabrera Jiménez
Coordinador General Municipal de Simplificación y Digitalización

Licenciada Jajaira Hernández Domínguez
Jefe de área Jurídica y de Tenencia de la Tierra.