

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

2025-2027

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

Contenido

Pág.

- I. Introducción
- II. Objetivo general
- III. Base jurídica
- IV. Procedimientos
 - a. Licencia de construcción
 - b. Licencia de uso de suelo
 - c. Cambio de Uso de suelo, densidad, intensidad o altura
 - d. Cedula Informativa de Zonificación
 - e. Alineamiento y número oficial
 - f. Inspección

I. Introducción

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

EL presente manual de procedimientos tiene como finalidad describir los procesos que se deberá llevar a cabo en los diversos departamentos operativos dependientes de la Dirección de Desarrollo Urbano, siendo una guía del cómo proceder en cada situación laboral, así mismo para el personal adscrito a esta Dirección será un soporte en la manera de realizar sus funciones.

Esto para poder mantener informado a cada uno de los servidores públicos, como a la ciudadanía acerca del funcionamiento interno, y los tramites que se deben realizar para facilitar la actividad que se delega a cada área y departamento en el ámbito de su responsabilidad, y contar con un apoyo en la coordinación e integración de actividades, llevando a cabo la evaluación y delimitación de funciones a efecto de lograr eficaz y eficientemente el objetivo establecido, con la finalidad de simplificar y hacer eficientes los trámites administrativos.

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

II. Objetivo general

Planear las actividades y los procedimientos en la dirección de desarrollo urbano para ejecutar las funciones, el actuar y las responsabilidades que cada uno de los servidores públicos tienen en el ejercicio de su, describiendo de manera clara y precisa todos los procesos que se llevan a cabo dentro de la dirección de desarrollo urbano, para la culminación de las políticas públicas características de esta administración.

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

III. Base Jurídica

Constitución política de los estados unidos mexicanos. Artículos 25, 26, 27, 115, fracción V, inciso f), último párrafo:

La ley general de asentamientos humanos. Artículo 1, fracciones II y III, 9, 11, 35,

Constitución política del estado libre y soberano de México. Artículos 112, 113, 122, 123 y 124.

Ley orgánica de la administración pública del estado de México. Artículo 31, fracciones I, II, IV, V, VI, y VII.

Ley orgánica municipal del estado de México. Artículos 3, 31, fracciones I y XXIV, 164 y, 165.

Libro décimo octavo del código administrativo del Estado de México. Artículo 18.6.

Bando municipal de Teoloyucan, Estado de México. Artículos 1, 2, 3, 5, 6, 16, fracciones XXIII y XXIV, 38, fracción IV, 136,137,138 y 177.

Reglamento interno de desarrollo urbano de Teoloyucan, Estado de México.

IV. Procedimientos

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

Nombre del procedimiento:

Licencia de Construcción.

Unidad Administrativa a la que Pertenece:

Departamento de Licencias de Construcción.

1. Objetivo

Se tiene como fin la expedición de Licencias de Construcción, para mantener una regulación permanente del desarrollo urbano.

2. Alcance

Se otorgarán Licencias de Construcción a los ciudadanos y/o empresas que soliciten la autorización para la construcción dentro del territorio municipal.

3. Políticas y normas

Las Autorizaciones y Licencias que se emitan, se ajustarán a lo establecido en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, su reglamentación y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal. Las que se expidan en contravención a esta disposición serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno.

4. Fundamento Legal

- Código Administrativo del Estado de México Libro Décimo Octavo artículos 5.10 fracción VI, 18.6 fracción VIII, 18.20, 18.21 fracción III Y 18.22.
- Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México artículos 8.
- Código Financiero del Estado de México artículos 143 y 144
- Reglamento de la Administración Pública Municipal, art. 82,83, y 84.

5. Responsabilidades

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

- **Dirección de Desarrollo Urbano:** Dictar las políticas y criterios generales para la planeación en materia de uso del suelo y construcción.

Vigilar en el ámbito de su competencia, el estricto cumplimiento de las disposiciones en materia de ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano, y las que se deriven del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

- **Departamento de Licencias de Construcción:** Expedir Licencias de Construcción en todos sus rubros, en función al uso del suelo permitido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal.

6. Descripción de Actividades.

No. Cons	Descripción de la Actividad	Puesto y Área	Insumo	Salida
1	Inicio			
2	Orientación y entrega de formato único de solicitud, indicando requisitos para iniciar trámite.	AUXILIAR	Formato único de solicitud	Información al solicitante
3	Se recibe la documentación completa (previa revisión) en el área de atención al público para el respectivo ingreso.	DIRECCIÓN	Documentación entregada	Ingreso y canalización del expediente
4	Se realiza inspección ocular al lugar de solicitud para corroborar los planos físicamente con la construcción en caso de existir, una vez realizada se regresa el expediente con el	AREA DE INSPECCIÓN	Inspección	Reporte de campo y fotográfico

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

	reporte de campo indicando la situación física real del inmueble o predio.			
--	--	--	--	--

5	Se realiza un análisis del expediente de acuerdo a la inspección y a la licencia de Uso del Suelo para determinar si su solicitud es procedente y se respetan las normas a la que debe sujetarse, dictamen del cual se desprenderá toda la información que deba ser plasmada en la licencia de construcción. Se realiza la respectiva cuantificación	DIRECCIÓN	Información del caso	Resolución y canalización
6	Se turna el expediente para la elaboración de la orden de pago.	AUXILIAR	Orden de pago	Orden de pago
7	Emisión del Ticket de Pago.	DIRECTOR	Ticket de pago	ticket de pago autorizada
8	Entrega de Orden de Pago y una vez pagados los derechos en Tesorería de la Licencia de Construcción se integran al expediente copia del recibo.	AUXILIAR		
9	Se elabora la licencia de Construcción por Duplicado, se sellan planos y licencias.	DEPARTAMENTO DE NORMATIVIDAD	Formato de Licencia	Licencia
10	Se turna el expediente para el visto bueno,	DIRECTOR	Información del caso	Autorización de Licencias

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

	aprobación y firma de los responsables de la misma.			
--	---	--	--	--

11	Entrega de la licencia autorizada al particular quien firmara de recibido las dos licencias originales, de ellas, una se le entregara al contribuyente y con esto se concluye el trámite.	AUXILIAR	Licencia	Licencia
12	Se archiva el expediente ya concluido.	AUXILIAR	Expediente	Archivo
13	Fin.			

Nombre del procedimiento:

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

Licencia de Uso del Suelo

Unidad Administrativa a la que Pertenece:

Departamento de Uso del suelo

1. Objetivo

La emisión de licencias de uso del suelo, a los ciudadanos y/o empresas con el fin de Informar y orientar a la población de todas las normas, leyes, reglamentos y ordenamientos legales a los que se tienen que sujetar las construcciones dentro del municipio.

2. Alcance

Se otorgarán licencias de uso del suelo, incluyendo alineamiento, y en su caso número oficial, a personas físicas o morales que se establezcan en el Territorio Municipal.

3. Políticas y normas

Se vigilará que en todo momento las licencias y/o autorizaciones tiendan a garantizar el orden legal, el estado de derecho, respeto al uso del suelo indicado a través del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, así como una política de crecimiento urbano ordenado.

4 Fundamento Legal

- Código Administrativo del Estado de México Libro Quinto artículos 5.10 fracción IX, 5.59, 5.60 y 5.61 Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México artículos 135, 136 y 137.
- Código Financiero del Estado de México artículo 144
- Reglamento de la Administración Pública Municipal, art. 82,83 y 84.

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

5. Responsabilidades

- Dirección de Desarrollo Urbano: Dictar las políticas y criterios generales para la planeación en materia de uso del suelo y construcción.

- Departamento de Licencias: Ejecutar las acciones solicitadas dentro del ámbito de su competencia en materia de expedición de Licencias de uso del suelo,

6. Descripción de Actividades

No. Cons.	Descripción de la Actividad	Puesto y Área	Insumo	Salida
1	Inicio			
2	Entrega de formato único de solicitud, indicando requisitos para iniciar trámite de licencia de uso del suelo	Auxiliar	Formato único de solicitud	Información al solicitante
3	Se recibe la documentación completa (previa revisión) en el área de atención al público para el respectivo ingreso.		Documentación entregada	Integración del expediente
4	Se realiza un análisis del expediente de acuerdo a la cartografía de uso del suelo para determinar si su solicitud es	Departamento de licencias de Construcción y Uso del suelo	Información del caso	Resolución y canalización

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

	procedente y se respeta la normatividad a la que debe sujetarse.			
	En el caso de determinarse necesaria una inspección física en el predio, se turnará al área de inspección para la visita, una vez realizada se regresa el expediente con el reporte de campo indicando la situación física real del inmueble o predio.	Departamento de Inspección	Inspección	Inspección
6	Se turna el expediente para el respectivo dictamen del cual se desprenderá toda la normatividad que deba ser plasmada en la licencia de uso de suelo y a la cual el predio está sujeta.	Departamento	Dictamen	Información del caso
7	Se autoriza el correspondiente ticket de pago	Director	Ticket de pago	Ticket autorizado
8	Una vez pagados los derechos de lic. de Uso de suelo se integran al expediente los recibos con copias del mismo.	Auxiliar	Información del caso	Información del caso
9	Se elabora la licencia de uso de suelo por duplicado, incluyendo el alineamiento respectivo.	Área de Normatividad	Licencia	Licencia

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

10	Se turna el expediente para el visto bueno, aprobación y firma de los responsables de la misma.	Dirección Desarrollo Urbano	Información del caso	Información del caso
11	Se entrega la licencia autorizada al particular quien Firmara de recibido las dos licencias originales, de ellas, una se le entregara al contribuyente y con esto se concluye el trámite.	Departamento de Licencias de Construcción y uso del suelo	Licencia	Licencia
12	Se archiva el expediente ya concluido	AUXILIAR	Expediente	Expediente
13	fin			

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

Nombre del procedimiento:

Cambio de Uso de Suelo, Densidad, Intensidad o altura

Unidad Administrativa a la que Pertenece:

Departamento de Uso del suelo

1. Objetivo

La emisión de Cambios de uso del suelo, densidad, intensidad o altura, a los ciudadanos y/o empresas con el fin de Informar, orientar y en su caso cuando el aprovechamiento del predio con un uso distinto al dispuesto por el plan vigente no afecte la estructura urbana y vial prevista asignar un nuevo uso indicando todas las normas, leyes, reglamentos y ordenamientos legales a los que se tendrá que sujetar la construcción.

2. Alcance

Se otorgarán Cambios de uso del suelo, a personas físicas o morales que se establezcan en el Territorio Municipal.

3. Políticas y normas

Se vigilará que en todo momento las autorizaciones tiendan a garantizar el orden legal, el estado de derecho, que el cambio no altere y/o afecte negativamente a la zona, así como una política de crecimiento urbano ordenado.

4. Fundamento Legal

- Código Administrativo del Estado de México Libro Quinto artículos 5.56, 5.57,5.57 Bis.
- Reglamento del libro Quinto Art. 129.
- Reglamento de la Administración Pública Municipal, art. 82,83 y 84.

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

5. Responsabilidades

- **Dirección de Desarrollo Urbano:** Dictar las políticas y criterios generales para la planeación en materia de uso del suelo y construcción.
- **Departamento de Licencias:** Ejecutar las acciones solicitadas dentro del ámbito de su competencia en materia de dictaminación de Cambios de uso del suelo,

6. Descripción de Actividades.

No. Cons.	Descripción de la Actividad	Puesto y Área	Insumo	Salida
1	Inicio			
2	Entrega de formato único de solicitud, indicando requisitos para iniciar trámite de cambio de Uso de Suelo.	Auxiliar	Formato único de solicitud	Información al solicitante
3	Se recibe la documentación completa por duplicado (previa revisión)	Dirección	Documentación entregada	Integración del expediente
4	Se realiza una inspección física en el predio por el cual el expediente se turnará al área de inspección para la visita, una vez realizada se regresa el expediente con el reporte de campo indicando la situación física real del inmueble o predio.	Departamento de Inspección	Inspección	Inspección

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

5	Se elabora el Dictamen de acuerdo al análisis previo del expediente de acuerdo a la cartografía de uso del suelo y sobre el informe de la inspección.	Dirección	Información del caso	Resolución y canalización
---	---	-----------	----------------------	---------------------------

6	se manda uno de los expedientes al análisis del CABILDO DEL AYUNTAMIENTO	CABILDO	Información del caso	Información del caso
7	Una vez recibiendo la respuesta de la CABILDO, se procede a elaborar la orden de pago en el caso que la respuesta sea favorable y si no se le contestara por Oficio.	Dirección	Información del caso	Información del caso
8	Emisión del correspondiente ticket de pago	Dirección Desarrollo Urbano	Ticket de pago	Ticket de pago autorizado
9	Una vez pagados los derechos del Cambio de Uso de Suelo se integran al expediente los recibos con copias del mismo.	Departamento de licencias Construcción y uso del suelo AUXILIAR	Información del caso	Información del caso
10	Se elabora el Acuerdo por Duplicado.	Departamento de licencias	Acuerdo	Acuerdo
11	Se turna el expediente para el visto bueno, aprobación y firma del Director.	Dirección de Desarrollo Urbano	Información del caso	Información del caso
12	Se entrega el Acuerdo autorizado al particular quien Firmara de recibido dos de los originales, y el	Departamento de licencias Construcción	Acuerdo	Acuerdo

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

	otro se le entregara al contribuyente y con esto se concluye el trámite.	y uso del suelo		
13	Se archiva el expediente ya concluido	Auxiliar	Expediente	Expediente
14	Fin.			

Nombre del procedimiento:

Cedula Informativa de Zonificación

Unidad Administrativa a la que Pertenece:

Departamento de Licencias

1. Objetivo

La emisión de cédulas informativas de zonificación, a los ciudadanos y/o empresas con el fin de Informar y orientar a la población de todas las normas, leyes, reglamentos y ordenamientos legales a los que se tienen que sujetar las construcciones dentro del municipio.

2. Alcance

Se otorgarán, cédulas informativas de zonificación, a personas físicas o morales que se establezcan en el Territorio Municipal.

3. Políticas y normas

Se vigilará que en todo momento las autorizaciones tiendan a garantizar el orden legal, el estado de derecho, respeto al uso del suelo indicado a través del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, así como una política de crecimiento urbano ordenado.

4. Fundamento Legal

- Código Administrativo del Estado de México Libro Quinto artículos 5.10 fracción VI, 5.24, 5.54 y 5.59.

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

- Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México artículos 2 fracción II, 8 y 149 fracción XII.
- Código Financiero del Estado de México artículo 143 fracción VII y 144 fracción XII.
- Reglamento de la Administración Pública Municipal, art. 82,83 y 84.

5. Responsabilidades

- **Dirección de Desarrollo Urbano:** Dictar las políticas y criterios generales para la planeación en materia de uso del suelo y construcción.
- **Subdirección de Licencias de Construcción y Uso de Suelo:** Vigilar en el ámbito de su competencia, el estricto cumplimiento de las disposiciones en materia de ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano, y las que se deriven del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
- **Departamento de Licencias:** Ejecutar las acciones solicitadas dentro del ámbito de su competencia en materia de expedición de cédulas informativas de zonificación.

Descripción de
Actividades.

No. Cons.	Descripción de la Actividad	Puesto y Área	Insumo	Salida
1	Inicio			
2	Entrega de formato único de solicitud, indicando requisitos para iniciar trámite de Cedula Informativa de Zonificación.	Atención al público AUXILIAR	Formato único de solicitud	Información al solicitante
3	Se recibe la documentación completa (previa revisión)	DIRECCION	Documentación entregada	Integración del expediente
4	Se turna el expediente Elaborar la orden de pago.	AUXILIAR	Dictamen	Información del caso

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

5	Se autoriza el correspondiente ticket de pago.	Dirección de Desarrollo Urbano	Ticket de pago	Ticket de pago firmada
6	Una vez pagados los derechos de la Cedula Informativa se integran al expediente los recibos con copias del mismo.	AUXILIAR	Información del caso	Información del caso
7	Se elabora la Cedula Informativa de Zonificación por duplicado.	Departamento de Licencias	Cedula	Cedula
8	Se turna el expediente para el visto bueno, aprobación y firma de los responsables de la misma.	Dirección de Desarrollo Urbano	Información del caso	Información del caso
9	Se entrega la Cedula autorizada al particular quien Firmara de recibido en una de las cedula originales, una se le entregara al contribuyente y la otra se queda en el expediente de acuse y con esto se concluye el trámite.	Departamento de licencias de Construcción y uso del suelo	Cedula	Cedula
10	Se archiva el expediente ya concluido	AUXILIAR	Expediente	Expediente
11	fin			

Nombre del procedimiento:

Inspección

Unidad Administrativa a la que Pertenece:

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

Departamento de Inspección

1. Objetivo

Vigilar el cumplimiento de la normatividad en el crecimiento urbano del Municipio.

2. Alcance

Se realizan Inspecciones y Procedimientos legales en apoyo al Departamento Jurídico, Departamento de Licencias de Construcción, Departamento de Uso del Suelo y Quejas.

3. Políticas y normas

Vigilar el estricto cumplimiento del ordenamiento de los asentamientos humanos, así como el cumplimiento de lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal.

4. Fundamento Legal

- ▶ Código Administrativo del Estado de México Libro Quinto artículos 5.10, 5.26, 18.68, 18.69, 18.70 y 8.71.
- ▶ Código de Procedimientos Administrativos artículo 128 fracciones I a la X.
 - ▶ Reglamento de la Administración Pública Municipal, art. 99 y 100.

5. Responsabilidades

Dirección de Desarrollo Urbano: Dictar las políticas y criterios generales para la planeación en materia de uso del suelo y construcción. Vigilar en el ámbito de su competencia, el estricto cumplimiento de las disposiciones en materia de ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano, y las que se deriven del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

7. Descripción de Actividades

	AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEOLOYUCAN 2025 - 2027			
	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO			
	Manual de procedimientos	Edición	Emisión	

No. Cons.	Descripción de la Actividad	Puesto y Área	Insumo	Salida
1	Inicio			
2	Se recibe documentación en área de atención al público.	Auxiliar	Documentación o expediente.	Información al solicitante
3	Se registra en archivo para control y se canaliza para la inspección.	Auxiliar	Documentación entregada	Canalización del expediente
4	Se realiza inspección ocular al lugar de solicitud o queja para corroborar planos o datos físicamente con la construcción en caso de existir o situación.	Departamento de Inspección	Inspección	Reporte de campo y fotográfico
5	Se regresa la solicitud o queja al departamento correspondiente anexando reporte de campo y fotográfico indicando la situación física real del inmueble o predio, para continuar el trámite, con esto se concluye la inspección.	Auxiliar	Licencia	Licencia
6	Se archiva el expediente ya concluido.		Expediente	Archivo
7	Fin.			