



GOBIERNO DE
CHALCO
2025-2027

MANUAL DE ORGANIZACIÓN

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO





© Gobierno de Chalco, 2025-2027

Dirección de Desarrollo Urbano

Cerro el Coletto, Mza 79, Lote 1, Zona 6,
Conjunto Urbano Los Héroes Chalco, C.P. 56640
Tel. 597 5 09 86

Dirección de Desarrollo Urbano

Junio de 2025

Tercera Edición

Impreso y realizado en Chalco, Estado de México.

La reproducción total o parcial de este documento se autorizará siempre y cuando se de el crédito correspondiente a la fuente.



DIRECTORIO INSTITUCIONAL

Abigail Sánchez Martínez
Presidenta Municipal

José Gerardo Hernández Carmona
Síndica Municipal

Lizbeth Luna Galicia
Primera Regiduría

Francisco Javier Landa De Jesús
Segunda Regiduría

María del Rosario Espejel Hernández
Tercera Regiduría

Jesús Hilario Salgado Rosas
Cuarta Regiduría

Alma Castro Arellano
Quinta Regiduría

Christian Jesús Castillo Grimaldo
Sexta Regiduría

Alison Pamelali Rangel de la Rosa
Séptima Regiduría

Miguel Ángel Rivero Carbajal
Octava Regiduría

Francisco Leonardo Falcón Leyte
Novena Regiduría

Marco Antonio Soto de la Torre
Secretario del Ayuntamiento



ÍNDICE

	Pág.
I. PRESENTACIÓN	5
II. ANTECEDENTES	6
III. MARCO JURÍDICO	8
IV. MISIÓN	9
V. VISIÓN	9
VI. OBJETIVO GENERAL	9
VII. ATRIBUCIONES	10
VIII. ESTRUCTURA ORGÁNICA	26
IX. ORGANIGRAMA	26
X. OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE FUNCIONES	27
1. Dirección de Desarrollo Urbano	27
1.1 Subdirección de Desarrollo Urbano.....	28
1.1.1 Departamento de Construcción	29
1.1.2 Departamento de Uso del Suelo	30
1.1.3 Departamento de Verificadores-Notificadores- Ejecutores	31
1.2 Subdirección de Planeación Urbana	32
1.2.1 Departamento de Tenencia de la Tierra	34
1.2.2 Departamento de Planeación Urbana	34
XI. DIRECTORIO INTERNO	37
XII. GLOSARIO	38
XIII. HOJA DE VALIDACIÓN	41
XIV. HOJA DE ACTUALIZACIÓN	42



I. PRESENTACIÓN

Dentro del marco de la Gestión Pública Municipal moderna y de calidad es preciso implementar prácticas innovadoras, derivadas de la permanente revisión y actualización de los documentos para el desarrollo institucional, que permitan mejorar la eficiencia, transparencia y calidad de los trámites y servicios gubernamentales.

Los **Manuales de Organización** son documentos técnicos y normativos que describen la estructura, funcionamiento y atribuciones de una Dependencia Administrativa. Este documento se basa en los principios de buen gobierno, buscando consolidar un modelo de administración que fomente la responsabilidad, la innovación y la mejora continua en la gestión y servicio a la comunidad.

También, es un instrumento dinámico que podrá actualizarse conforme a los cambios estructurales, normativos o estratégicos que surjan en la administración pública municipal, efectuando para ello su revisión con la frecuencia que la realidad institucional lo demande.

Es así como a continuación se presenta el Manual de Organización de la **Dirección de Desarrollo Urbano** del Gobierno de Chalco 2025-2027, que tiene el propósito de establecer de manera clara y precisa la estructura organizativa, atribuciones, funciones, responsabilidades y relaciones jerárquicas de las áreas que la conforman. Este documento constituye una herramienta fundamental para el adecuado funcionamiento de esta Dependencia Administrativa, evitando la duplicidad de funciones y optimizando los recursos humanos y materiales, mejorando la eficiencia operativa y garantizando el cumplimiento de los objetivos institucionales plasmados en el Plan de Desarrollo Municipal de Chalco 2025-2027.

Con este documento, el Gobierno de Chalco 2025-2027 reafirma su compromiso con una administración moderna, eficaz y orientada al servicio de los Chalquenses.



II. ANTECEDENTES

Con el propósito de satisfacer las necesidades de la población Chalquense, la Dirección de Desarrollo Urbano ha tenido diversas transformaciones en sus atribuciones y estructura interna desde su creación, ya que en los años 80" y 90" se llamaba Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Agua Alcantarillado y Saneamiento; una vez que el Municipio de Valle de Chalco Solidaridad se fundó el día 9 de noviembre de 1994 por el Gobernador Constitucional del Estado de México, Emilio Chuayffet Chemor, al mandar a la H. LII Legislatura del Estado de México, una iniciativa de decreto para crear el municipio 122 del Estado de México, se reasignan las atribuciones, por lo que se crea la Dirección de Desarrollo Urbano, para el periodo 1997- 2000 se crea la Coordinación de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Desarrollo Social.

Por decreto del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, aprobado por la mayoría de las Legislaturas de los Estados, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, se declaró reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual otorga a los Municipios atribuciones que anteriormente estaban encomendadas al Gobierno del Estado de México.

El Artículo Tercero Transitorio que "Tratándose de funciones y servicios que conforme al decreto sean competencia de los municipios y que a la entrada en vigor de las reformas a que se refiere el artículo transitorio anterior sean prestados por los Gobiernos Estatales, o de manera coordinada con los Municipios, éstos podrán asumirlos, previa aprobación del Ayuntamiento. Los Gobiernos de los Estados dispondrán de lo necesario para que la función o servicio público de que se trate se transfiera al Municipio de manera ordenada, conforme al programa de transferencia que presente el Gobierno del Estado, en un plazo máximo de 90 días contados a partir de la recepción de la correspondiente solicitud". Por su parte el artículo Tercero Transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, establece la forma en la que deberá de darse la transferencia de funciones.

Para el año 2001 se retoma como la Dirección de Desarrollo Urbano en este sentido, en sesión ordinaria de cabildo celebrada el 23 de noviembre



del 2006, aprobándose por mayoría de votos de sus integrantes, procediendo a solicitar al Gobierno del Estado de México, la transferencia de funciones y servicios relativos a la autorización, control y vigilancia de la utilización del suelo que en específico comprende la emisión de: licencias de uso del suelo, cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad y altura de edificaciones y cédulas informativas de zonificación. Con fecha 06 de septiembre del 2007, se emite en Gaceta de Gobierno del Estado de México el Acta de transferencia de funciones y servicios en materia de autorización del uso del suelo que le da validez a este acto, manteniéndose como tal hasta el periodo 2013-2015, donde vuelve a tomar el nombre de Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano y Ecología. Por último, a partir del año 2016 y a la fecha se mantiene como Dirección de Desarrollo Urbano.



III. MARCO JURÍDICO

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México;
- Ley de Amparo, Reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Ley Agraria;
- Ley de Aguas Nacionales;
- Ley Orgánica Municipal del Estado de México;
- Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de México y Municipios;
- Ley de Bienes del Estado de México y sus Municipios;
- Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México;
- Ley de Vivienda del Estado de México;
- Ley de Planeación del Estado de México y Municipios;
- Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios;
- Código Administrativo del Estado de México;
- Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México;
- Código Civil del Estado de México;
- Código de Procedimientos Civiles del Estado de México;
- Código Financiero del Estado de México y Municipios;
- Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Derecho de Vía de Carreteras Estatales;
- Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México;
- Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles, Chalco Estado de México;
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente;
- Plan Parcial de Desarrollo Urbano Chalco, Plan de Nueva Creación.
- Bando Municipal de Chalco vigente;
- Programa de Sectorización, Nomenclatura y Números Oficiales de Chalco;
- Reglamento de Nomenclatura, Límites Administrativos y Números Oficiales; y
- Reglamento de Imagen Urbana del Centro Histórico, de la Ciudad de Chalco Estado de México.



IV. MISIÓN

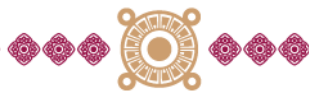
Somos una Dependencia Administrativa del Gobierno de Chalco, encargada de regular el ordenamiento y el crecimiento urbano para atenuar las disparidades y elevar los niveles de bienestar, actuando de forma planeada y con estricto apego al marco normativo que regula el Desarrollo Urbano.

V. VISIÓN

Ser una Dependencia Administrativa que garantice un municipio ordenado, con infraestructura y equipamiento suficiente en adecuadas condiciones de operación, en donde el Desarrollo Urbano habitacional, comercial y de servicios se dé en un marco de legalidad y sustentabilidad.

VI. OBJETIVO GENERAL

Promover un Desarrollo Urbano sustentable a través de estrategias para la regularización de la tenencia de la tierra y el crecimiento territorial ordenado mediante la implementación de nuevos prototipos y nuevas tecnologías de vivienda sustentable que garanticen el ahorro de recursos naturales no renovables.



VII. ATRIBUCIONES

Ley Orgánica Municipal del Estado de México

Título IV

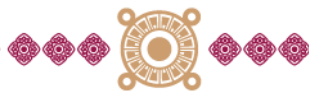
Régimen Administrativo

Capítulo Segundo

De la Tesorería Municipal

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.



Bando Municipal de Chalco

Título Quinto

De la Organización y Funcionamiento del Gobierno de Chalco

Capítulo IV

De las Dependencias Administrativas

Artículo 42.- El Gobierno de Chalco, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano en congruencia con la Legislación Federal, Normas Oficiales Mexicanas y disposiciones jurídicas del Estado de México, aplicables en materia de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tiene las siguientes atribuciones:

I. Participar en la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como formular, aprobar, expedir y ejecutar reglamentos y disposiciones en la materia;

II. Formular, aprobar, administrar y ejecutar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Chalco y los demás que de éste deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y ordenamiento ecológico y proponer en su caso la actualización y/o modificación que resulten necesarias;

III. Proponer al Ejecutivo Estatal la expedición de las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos del suelo que afecten el territorio;

IV. Regular, controlar y vigilar los usos del suelo, destinos de áreas y predios; así como las zonas de alto riesgo que se encuentren dentro del territorio municipal. Además de supervisar:

a. Que los usos y destinos del suelo sean los previstos por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Chalco; y

b. Que todas las construcciones, edificaciones y cualquier obra, acorde con la normatividad aplicable, garantice la seguridad estructural, accesibilidad universal requerida por las personas con discapacidad y condiciones de habitabilidad.

V. Que los desarrolladores inmobiliarios están condicionados a garantizar una dotación suficiente de espacios públicos inclusivos y accesibles; así



como las obras de interés colectivo que se convengan respetando las normas y lineamientos vigentes;

VI. Evitar la construcción o cualquier tipo de edificación en áreas verdes, áreas de donación o nuevas áreas habitacionales en terrenos agrícolas, zonas de amortiguamiento y aquéllas que el Gobierno Federal y/o Estatal haya decretado como reserva de la biósfera;

VII. Impulsar mediante la participación social, la construcción y mejoramiento de la infraestructura y equipamiento urbano;

VIII. Hacer compatibles y coordinar la administración; y funcionamiento de los servicios públicos municipales, con los planes y programas de desarrollo urbano;

IX. Participar con el Gobierno Estatal en la elaboración, evaluación y modificación de los planes de vialidad, comunicaciones, transporte y Servicios Públicos Municipales;

X. Vigilar el estricto cumplimiento de las disposiciones legales que se expidan en materia de Desarrollo Urbano;

XI. Coadyuvar con las acciones previstas por la Comisión para el Desarrollo de la Zona Metropolitana del Valle de México;

XII. Abstenerse de emitir dictámenes relativos a la creación de desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios, cuando no se garantice la dotación de servicios e infraestructura;

XIII. Instrumentar programas de reordenamiento de nomenclatura y número oficial;

XIV. Solicitar dictamen estructural emitido por un Director Responsable de Obra para las escuelas particulares de cualquier nivel educativo, con la finalidad de deslindar responsabilidad en caso de siniestro;

XV. En todos los conjuntos urbanos se tendrá la autorización para el acceso en las cerradas y circuitos donde exista reja que lo impida,



procediendo la dirección a la implementación de procedimiento administrativo común;

XVI. En el caso de fraccionadores que promueven la venta de lotes y terrenos sobre la vía pública, se remitirá a la Autoridad Ministerial competente, por realizar una actividad considerada como ilícita, sancionable por el Código Penal;

XVII. Previo cumplimiento de la normatividad aplicable, por la expedición de licencias de construcción para la instalación de sitios y/o torres para antenas de comunicación celular o inalámbrica, se pagarán derechos de acuerdo a lo siguiente, para el caso de regularización de construcciones:

- a) Para soporte de antenas de hasta 15.00 metros de altura, 180 UMA;
- b) Por cada metro adicional, 8 UMA;
- c) Por cada antena de radiofrecuencia o de microondas, 20 UMA, y en el caso de regularización conforme lo establece la fracción XL del artículo 40 de este Bando

XVIII. Las demás que le otorgue el Código Administrativo del Estado de México, los planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal, Reglamentos y demás ordenamientos de aplicación de la materia.

Artículo 43.- La Dirección de Desarrollo Urbano, tiene la función de formular y conducir las políticas generales de los asentamientos humanos, y ordenamiento territorial, dentro de la jurisdicción Municipal, de conformidad con las Leyes, Reglamentos y Normas Federales, Estatales y Municipales en materia de Desarrollo Urbano, quien tiene las siguientes atribuciones:

I. Coadyuvar de manera coordinada con las demás Dependencias, Unidades Administrativas y Organismos Descentralizados del Gobierno de Chalco, en las acciones previstas por la Comisión para el Desarrollo de la Zona Metropolitana del Valle Cuautitlán-Texcoco;

II. En remodelaciones, ampliaciones dentro del centro histórico así como en la regularización de obra en cualquier uso de suelo, cuyo inmueble no cuente con el espacio para cajones de estacionamiento al interior del



predio, que dicte la norma vigente, el propietario tendrá la posibilidad de cumplir con los cajones de estacionamiento faltantes a través del arrendamiento de un predio baldío que pueda usarse para tal fin, o de un estacionamiento en funciones, el cual tendrá que estar ubicado dentro de un radio no mayor a 200m. del inmueble, presentando para ello contrato de arrendamiento notariado renovable al término de su vigencia, acompañado de croquis a escala en donde se demuestre la capacidad y funcionalidad del mismo para la demanda requerida. Así como deberá colocarse en el estacionamiento el letrero con la leyenda “ESTACIONAMIENTO ANEXO EN (Domicilio)” (Visible en la entrada del establecimiento);

III. Determinar el uso del suelo aprovechable, cuando por la ubicación del inmueble cause confusión para dictaminar el uso del suelo;

IV. Participar bajo la directriz del Ayuntamiento, en la elaboración o modificación de los Planes Regionales de Desarrollo, en coordinación con dependencias correspondientes de los Gobiernos Federal y Estatal, cuando así sea necesario;

V. Promover, gestionar, concertar, ejecutar acciones, programas de suelo y vivienda, preferentemente para la población de bajos recursos económicos;

VI. Para efectos de definición de tipos de vivienda se establecen las siguientes tipologías de acuerdo a la tabla 301.2 de la clasificación de la vivienda contenida en el código de edificación de vivienda, emitido por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI);

VII. Evaluar y promover el derecho de preferencia indistintamente con el Gobierno del Estado para la adquisición de predios e inmuebles dentro del territorio municipal;

VIII. La Dirección de Desarrollo Urbano se auxiliará del Director Responsable de Obra, quien realizará las visitas de inspección físicas y técnicas de las obras que firmo su responsiva anexando copia de bitácora y álbum fotográfico que deberá entregar al término de la obra, conforme a lo establecido en los artículos 18.15 y 18.66 del libro XVIII del Código Administrativo del Estado de México;



IX. Convocar a los ciudadanos, a las organizaciones sociales y a la sociedad en general para recabar su opinión en los procesos de formulación de los Planes de Desarrollo Urbano aplicables en su territorio;

X. Informar y difundir a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Chalco, así como los lineamientos para la obtención de las autorizaciones, licencias o permisos;

XI. Los residentes, habitantes o transeúntes del Municipio, estarán obligados a brindar la información que requiera la autoridad, a fin de estar en plenitud de elaborar los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano;

XII. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, mediante los siguientes trámites, los cuales se podrán emitir de manera simultánea:

1. Licencia de construcción y/o prórroga;
2. Ampliaciones y/o remodelaciones;
3. Licencia de construcción para barda;
4. Constancia de regularización;
5. Aviso de terminación de obra;
6. Suspensión de obra;
7. Demolición de construcciones;
8. Excavación y relleno (con material sano de banco, sin incluir material químico ni orgánico);
9. Alineamiento y número oficial;
10. Licencias de uso de suelo;
11. Cédula informativa de zonificación;
12. Cambio de usos del suelo, de densidad e intensidad y altura de edificaciones;
13. Instalación de anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales y cualquier tipo de publicidad;
14. Autorizar la colocación de cualquier mobiliario urbano o teléfonos en la vía pública o en los inmuebles municipales;
15. Autorizar la realización de obras de modificación, rotura o corte en calles guarniciones y banquetas, para llevar a cabo obras o instalaciones subterráneas en el territorio municipal;



16. Autorizar la instalación y tendido, así como la permanencia anual de cables y/o tuberías subterráneas en la vía pública; y
17. Así como todas aquellas acciones relativas a la autorización, control y vigilancia del uso de suelo con base en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano.

XIII. Para la obtención de las licencias y autorizaciones señaladas en la fracción anterior, el interesado señalará domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, el que se ubiquen dentro del Territorio del Municipio de Chalco y acompañará a la solicitud, además de lo señalado en los artículos 5.54, 5.56 y 18.21, 18.22, 18.23, 18.31, 18.32, 18.33, y 18.35 del Código Administrativo de la entidad, 134 y 135 del Reglamento del Libro Quinto del Código antes citado, así como acatar las disposiciones normativas contenidas por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente y demás normatividad aplicable en la materia;

XIV. Tratándose de construcciones mayores de sesenta metros cuadrados o con claros mayores de cuatro metros, la solicitud de la licencia de construcción y los planos respectivos deberán contener la firma del Director responsable de la obra. Además de la responsiva del Director Responsable de Obra, en las obras destinadas a los usos del suelo indicados en el artículo 5.32 del Código, será necesario contar con el visto bueno de profesionales que cuenten con Especialidad en: Arquitectura, Urbanismo, Seguridad Estructural, instalaciones o Arquitectura del Paisaje;

XV. Considerando las disposiciones establecidas por el artículo cuarto transitorio del reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se aplicarán las disposiciones de los capítulos I, III y IV del Título Séptimo;

XVI. Para la emisión de la Licencia de Construcción, para la instalación de estaciones repetidoras, sitios, torres y/o antenas para radiotelecomunicaciones, previamente se requiere la Licencia de Uso de Suelo y Dictamen de Protección Civil Municipal;

XVII. Para emitir la autorización de colocación de anuncios auto soportados o estructurales se deberán contemplar las siguientes medidas:



- a. Se autorizará sólo en predios privados de corredores urbanos que no se encuentren dentro del polígono de limitación perimetral de los Centros Históricos Municipales, así como a 100 metros de edificios históricos o de valor arquitectónico;
- b. Deberán tener una distancia mínima de 100 metros entre una y otra, la altura máxima se determinará con base en el uso de suelo más el 50 por ciento;
- c. En vialidades de intersección entre poblaciones sólo se permitirá una altura máxima de 30 metros, siempre y cuando la vialidad tenga una sección mínima de 21 metros;

XVIII. En el caso del mobiliario urbano y casetas telefónicas, así como elementos constructivos que sirvan de algún modo para difundir e indicar cualquier lugar o espacio comercial o prestación de servicio, su autorización se sujetará a la disponibilidad de espacio en la vía pública a criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano, la cual considerará, el libre tránsito de peatones y accesibilidad a las personas con discapacidad, que permitan la visibilidad de los establecimientos comerciales, no estorben la entrada de los predios particulares y públicos, no podrá autorizarse nuevas casetas telefónicas cuando exista otra a una distancia menor a tres metros, así como las demás disposiciones legales y normativas en la materia; de no contar con la autorización correspondiente se sujetará al procedimiento de retiro de las mismas, en términos de lo señalado por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México;

XIX. Para la administración, control y vigilancia de la utilización de los usos y destinos del suelo, previo cumplimiento de las disposiciones procedimentales, la Dirección de Desarrollo Urbano, anulará administrativamente las Licencias, Autorizaciones, Permisos, Constancias y Cédulas relativas a la construcción y al uso del suelo cuando lo ameriten las causas siguientes:

- a. Se haya emitido por error, dolo o violencia;
- b. Haya sido expedida por un servidor público que no cuente con la competencia para tal efecto;
- c. Se haya dictado en contravención a las Leyes;
- d. Lo dicte el interés público;
- e. Exista incumplimiento de las obligaciones; y
- f. Se demuestre fehacientemente que puedan ocasionar contaminación en el aire, agua o suelo, que afecte la flora y fauna, bienes materiales de los vecinos o afecte la salud pública.



- g. Se detecte problemática, omisión o falsedad en cuanto al contenido del ingreso documental, sin distinción respecto al tiempo en que se detecte la situación.

XX. Es obligación de las personas que residan en el Territorio Municipal de Chalco, el bardeado de los predios de su propiedad o posesión ubicados dentro del área urbana, para lo cual se requerirá de la respectiva Licencia de Construcción; así mismo toda edificación deberá evitar dañar las construcciones vecinas durante su edificación, las cisternas deberán estar por lo menos a 1.5 metros separados de cualquier colindancia;

XXI. Queda prohibido para cualquier residente del Territorio Municipal, abrir claros, ventanas o accesos que den frente a predios colindantes o áreas de uso común;

XXII. Intervenir con la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, en la suscripción de convenios urbanísticos en coordinación con el Ayuntamiento;

XXIII. Emitir dictámenes y autorizaciones de su competencia en el seno de los Órganos Técnicos Estatales de Coordinación Interinstitucional, evaluación y seguimiento en materia de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Vivienda, en relación con asuntos de su circunscripción territorial; así como los dictámenes y opiniones técnicas solicitadas al Municipio por personas físicas o morales;

XXIV. Establecer medidas y ejecutar acciones para evitar asentamientos humanos irregulares;

XXV. Intervenir en la Regularización de la Tenencia de la Tierra para su incorporación al Desarrollo Urbano;

XXVI. Aprobar los planos de urbanización, señalización, nomenclatura, reforestación, bardas e infraestructura, así como participar en la supervisión de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominios, así como recibirlas mediante actas de entrega recepción;



XXVII. Proponer al Ayuntamiento las disposiciones administrativas que fueren necesarios para ordenar el Desarrollo Urbano del Municipio, de conformidad con lo dispuesto por este Bando y demás disposiciones aplicables a la materia;

XXVIII. Auxiliar en la elaboración del Inventario de Bienes Inmuebles;

XXIX. Acordar el visto bueno de la Nomenclatura Oficial de las Vías Públicas, Jardines y Plazas; la cual se enviará a la Subdirección de Catastro Municipal para realizar lo señalado por los artículos 5, 16 fracción V; 50; 51 y 53 del Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios, denominado "Del Catastro"; proponer aplicar y evaluar los Programas de Nomenclatura, Número Oficiales y Sectorización;

XXX. Establecer procedimientos e imponer sanciones administrativas a quien infrinja las disposiciones jurídicas, tal como lo señala el Código Administrativo del Estado de México, en sus artículos 5.63, 5.64 del Libro Quinto y los artículos 18.72 al 18.76 del Libro Décimo Octavo, para lo cual podrá realizar los actos siguientes: clausura, suspensión provisional o definitiva parcial o total del uso y aprovechamiento del suelo y de las instalaciones, revocación de las autorizaciones, licencias o permisos otorgados, demolición parcial o total de construcciones que se encuentre en zonas agrícolas, de riesgo, de reserva y conservación ecológica, o zonas boscosas protegidas y no protegidas, así como por las construcciones que se realicen dentro de los conjuntos urbanos autorizados. El retiro de cualquier tipo de edificación provisional o definitiva, material de construcción, bienes mostrencos, semovientes y muebles, que obstruyan la vía pública o invadan bienes de dominio público, será ejecutada por el personal habilitado de esta dependencia general, dentro del plazo que se establezca, y también realizara la puesta a disposición ante el Juzgado Cívico, para el procedimiento correspondiente, y en general por toda construcción que no cuente con licencia respectiva o contravenga las disposiciones por ésta señaladas o contravenga las disposiciones señaladas por el Código antes mencionado, las cuales afecten el bienestar común;

XXXI. El procedimiento administrativo podrá iniciarse de oficio por las autoridades administrativas o a petición de los particulares interesados, de



acuerdo a lo establecido en el artículo 113 del Código de Procedimientos Administrativos vigente en el Estado de México.

XXXII. Las construcciones existentes que no cumplan con los cajones mínimos, área libre y área permeable establecidos por los Planes de Desarrollo Urbano; para su regularización tendrán las siguientes sanciones:

- a.** Multa por no cumplir con área libre:
 - 1. Casa habitación 2 UMA por metro cuadrado faltante;
 - 2. Comercio y servicios 3 UMA por metro cuadrado faltante; e
 - 3. Industria 5 UMA por metro cuadrado faltante.

- b.** Multa por no cumplir con cajones de estacionamiento:
 - 1. Casa habitación, 2 UMA por cada cajón faltante;
 - 2. Comercio y servicios, 3 UMA por cada cajón faltante; e
 - 3. Industria, 5 UMA por cada cajón faltante.

- c.** Multa por no cumplir con área permeable:
 - 1. Casa habitación, 2 UMA por metro cuadrado faltante;
 - 2. Comercio y servicios, 3 UMA por metro cuadrado faltante; e
 - 3. Industria, 5 UMA por metro cuadrado faltante.

- d.** Multa por obstruir la vía pública:
 - 1. Con bienes mostrencos, 180 UMA;
 - 2. Con bienes semovientes, 90 UMA;
 - 3. Con bienes muebles, 90 UMA, y
 - 4. Con material de construcción 90 UMA

XXXIII. Se entenderá como construcción todo elemento o edificación en proceso o terminada que permita el resguardo de personas, animales u objetos, así como la delimitación de predio, pudiendo ser de cualquier material;

XXXIV. Contenido mínimo que deben incluir los Planos o Croquis arquitectónicos para la licencia de construcción, a ser presentados por quien se interese en sus trámites de construcción:

- a.** Las plantas arquitectónicas;
- b.** Cortes y fachadas;



- c. Plano de Conjunto;
- d. Croquis de localización con la distancia a ambas esquinas; y cuadro de datos (información mínima);
- e. Dirección del inmueble (nombre de la calle, número, colonia, lote y manzana según el caso);
- f. Nombre de la persona propietaria;
- g. Norte;
- h. Indicar la unidad de las cotas y escala;
- i. Cuadro de superficie del terreno;
- j. Superficie por construir, especificar entre obra nueva, ampliaciones, modificación, reparación que afecte o no elementos estructurales, superficie del área libre;
- k. Indicar autorizaciones anteriores; e
- l. Indicar el destino de la Obra que se solicita.

XXXV. Todo establecimiento comercial tendrá que contar con un sanitario por cada 30 m², si el local es menor a 59 m², si es mayor será uno por cada 60 m²;

XXXVI. En las obras de canalización y corte de pavimento, se tendrá la obligación de garantizar las obras de reparación, presentando una fianza por un año, además mostrar calendario de obra, el cual se diseñará procurando minimizar las molestias a los transeúntes de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 144 fracción V del Código Financiero;

XXXVII. Bajo ninguna circunstancia se permitirá la construcción privada que invada la vía pública o su espacio, sólo se aprobarán las marquesinas, sujetándose a lo siguiente: no deberán de exceder el ancho de la banqueta, en caso de que exista algún poste o instalación para el servicio público, no podrá autorizarse la construcción de estas; además estará estrictamente prohibido construir habitaciones, con cualquier tipo de uso fuera del alineamiento de cada predio que invada a partir de la planta alta el espacio de una vía pública, incluyendo la banqueta;

XXXVIII. En los predios ubicados en Áreas Naturales Protegidas, las obras de construcción que por casos de excepción sean autorizadas por la SEMARNAT, conforme las normas contenidas para cada uso en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano Vigente correspondiente, sólo se permitirán construcciones que no impacten el entorno ambiental, por lo



que sus materiales de construcción deben armonizar con el medio ambiente, autorizándose únicamente el color de tierra natural (adobe) y techos verdes (ningún color o material encendido, brillante, sintético, etc.), con la excepción de edificaciones en predios que no rebasen los 200 m de construcción;

XXXIX. Existen en el municipio obras que por su naturaleza no requieren de licencia de construcción como son:

- a. La obra pública, de ser obras realizadas por el Gobierno Federal, Estatal y Municipal, además estarán exentas de pago de derechos;
- b. Las viviendas que resulten afectadas por causa de desastres naturales;
- c. Las señaladas en el artículo 18.24 del Libro XVIII “De las Construcciones” del Código Administrativo del Estado de México; y
- d. Para obtener estos beneficios la construcción no deberá rebasar la intensidad máxima de construcción, en caso contrario el poseedor se hará acreedor a las sanciones establecidas en la ley de la materia.

XL. Establecer como multa mínima, para quien contravenga disposiciones establecidas en el Libro Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo de la Entidad, y que correspondan a las atribuciones del Municipio, el pago igual al que generen los derechos que conciernan en cada caso, se efectuaran en UMA que se encuentre vigente al momento de cometer la infracción, por concepto de Licencia de Construcción o Usos de Suelo en cualquiera de sus modalidades;

XLI. Podrá ser reducida a la mitad la multa antes citada, en el caso de inmuebles que sean propiedad de personas de la tercera edad, con discapacidad o madres solteras;

XLII. Se podrá condonar hasta el 75% de la multa, cuando quien infringió, habilite y mantenga una azotea verde que ocupe un mínimo del 80% de la superficie techada ya sea en cubierta o maceta; con vegetación consistente en plantas, arbustos, pasto o la combinación de los mismos;

XLIII. Normar, vigilar y dar seguimiento a las concesiones que realice el Ayuntamiento en la ocupación del espacio y vías públicas, pudiendo sancionar y retirar mobiliario urbano o cualquier actividad que no cuente con la autorización y procedimientos jurídicos correspondientes; y



XLVI. Proponer el reordenamiento de los asentamientos humanos y del crecimiento urbano en el territorio municipal señalando las zonas de alto riesgo;

XLV. Las obras o instalaciones temporales como oficinas corporativas o de venta, módulos de venta de temporada, bodegas provisionales; las cuales se ubiquen dentro de predios o instalaciones de propiedad particular o municipal en espacios como patios, azoteas, estacionamientos, jardines; tendrán una ejecución rápida y simple, podrán ser prefabricadas con materiales livianos, recuperables, que ofrezcan seguridad y protección a sus ocupantes, por lo que requerirá de Carta Responsiva del Director Responsable de Obra y memoria de instalaciones a partir de 100.00 m²; y se conservarán en buen estado en tanto tengan un uso, mismas que deberán ser retiradas al término de la temporalidad autorizada. Para su construcción o instalación se requerirá de la respectiva Licencia de Construcción temporal, además de subsanar o justificar la demanda de estacionamientos requerida; para tal efecto el pago de derechos se considerará bimestralmente y será una UMA por m² o fracción. Cuando el plazo que ampara la Licencia de Construcción temporal no fuese suficiente para la instalación de la obra o instalación autorizada, el municipio podrá otorgar prorrogas, previo pago de derechos correspondientes; tendrá una vigencia mínima al de la licencia temporal originalmente otorgada; mismo que deberán solicitar dentro de la vigencia de la licencia temporal y por último deberá solicitar la Terminación de la Obra en el término de tiempo solicitado;

XLVI. Por ningún motivo se autorizará Licencia alguna para el cobro de estacionamiento en centros comerciales, tienda de autoservicio, tiendas departamentales y centros comerciales que hayan obtenido su Dictamen de Incorporación e Impacto vial, ahora Evaluación Técnica de Incorporación e Impacto Vial, toda vez que los cajones de Estacionamiento deberán estar disponibles de manera permanente en tanto opere para el giro que se autorizó en el Dictamen Impacto Regional, Dictamen Único de Factibilidad o Impacto Urbano o el que dicte la autoridad competente;

XLVII. Toda unidad económica, persona física o moral, será sancionada por la exposición grafica sexista y en los que se utilicen estereotipos de



género, con 180 UMA, y en caso de reincidencia, será acreedora al retiro del elemento publicitario y a la suspensión de actividades;

XLVIII. Las demás atribuciones que le confiere a los municipios, en lo que se refiere al Ordenamiento del Territorio de las Construcciones, señalado en el Código Administrativo del Estado de México, los Planes de Desarrollo Urbano y Protección al Medio Ambiente Municipal y Estatal de la materia y su Reglamento Interno;

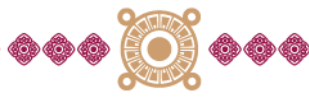
XLIX. La Dirección de Desarrollo Urbano tendrá la facultad de emitir cualquiera de los diferentes trámites que tiene a su cargo, a las entidades públicas, en los casos considerados en el artículo 23 del Código Financiero del Estado de México, en que se señalan estar exentos del pago de derechos. Así como los trámites de subdivisión por causa de utilidad pública, gestionados por la Dirección de Desarrollo Urbano y en los casos de regularización de la tenencia de la tierra solicitados por el INSUS, IMEVIS y el RAN.

L. Las entidades públicas o empresas privadas que deban realizar obras de infraestructura (pavimentación) en vías públicas en el municipio deberán habilitar de manera obligatoria la construcción de ciclovías cuando la sección vial así lo permita, priorizando en todo momento el transporte no contaminante;

LI. Mantener actualizado el Programa de Sectorización, Nomenclatura y Números Oficiales, registrando el nombre de las vías públicas que no cuenten con una denominación, sin considerar su clasificación territorial, y;

LII. Con el propósito de propiciar el ordenamiento territorial en el municipio, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá llevar a cabo un registro de asentamientos humanos irregulares ubicados dentro o fuera del polígono urbano, emitiendo para ello de manera gratuita el número oficial, que permita a los poseedores en su momento dar inicio al proceso de regularización de la tenencia de la tierra con las dependencias federales y estatales encargadas de ello.

LIII. Se encuentra prohibida la demolición de mojoneos de límites territoriales o haciendas, por cualquier ciudadano o servidor público. Para cualquier modificación se deberá contar con la aprobación del Ayuntamiento y la Legislatura Local.



III. ESTRUCTURA ORGÁNICA

1. Dirección de Desarrollo Urbano;

1.1. Subdirección de Desarrollo Urbano;

1.1.1. Departamento de Construcción;

1.1.2. Departamento de Uso del Suelo;

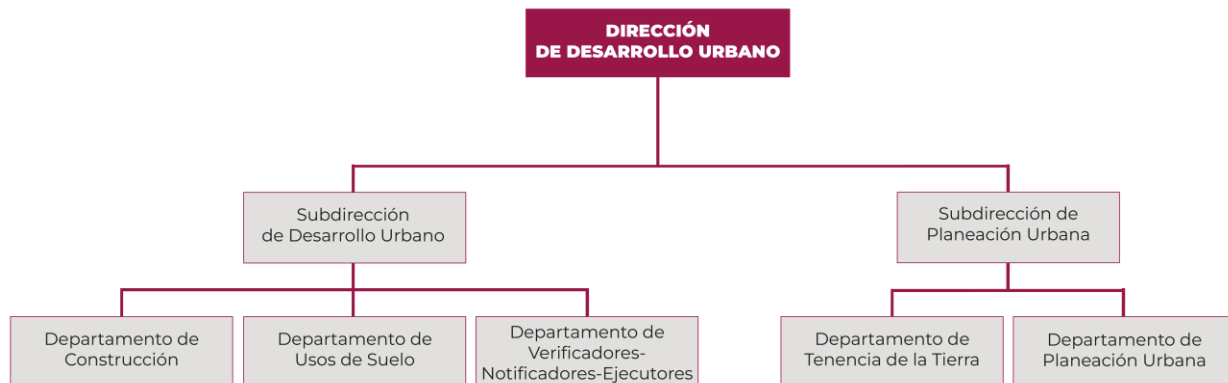
1.1.3. Departamento de Verificadores-Notificadores -Ejecutores;

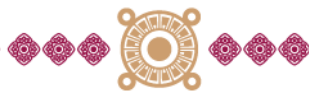
1.2. Subdirección de Planeación Urbana;

1.2.1. Departamento de Tenencia de la Tierra; y

1.2.2. Departamento de Planeación Urbana;

IX. ORGANIGRAMA





X. OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE FUNCIONES

1. Dirección de Desarrollo Urbano

Objetivo:

Contribuir en el ordenamiento del desarrollo urbano del territorio municipal, e incrementar la regulación del uso del suelo, atendiendo lo establecido en la normatividad aplicable, así como en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Funciones:

1. Coordinar y supervisar las funciones y actividades de las áreas administrativas internas de la Dirección de Desarrollo Urbano;
2. Organizar, coordinar y supervisar los trabajos para la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
3. Formular y proponer proyectos en materia de desarrollo urbano, mediante la elaboración de estudios, planes y programas para definir los criterios de desarrollo y de los usos de suelo;
4. Formular propuestas de zonificación urbana, así como las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios para consideración del Cabildo;
5. Coadyuvar con la Dirección de Ecología del Gobierno de Chalco en la formulación de estudios técnicos y gestiones necesarias, para procurar la protección del medio ambiente en los procesos de urbanización y edificación de conjuntos urbanos;
6. Realizar los estudios técnicos que se requieran para determinar y establecer las causas de utilidad pública de los predios susceptibles de afectación, conforme lo establecen las leyes vigentes en la materia;
7. Evaluar y aprobar los proyectos de infraestructura urbana, estructura vial, transporte y equipamiento que requiera el Municipio, así como promover y dar seguimiento a la ejecución de



los mismos, producto de las obligaciones contraídas por los desarrolladores de vivienda;

8. Promover y gestionar ante las instancias competentes la regularización de la Tenencia de la Tierra;
9. Participar en la supervisión de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones para condominios, así como recibirlas mediante Actas de Entrega-Recepción;
10. Autorizar la emisión de los documentos inherentes a su marco de actuación en la materia;
11. Organizar, participar y dar seguimiento a los trabajos de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal;
12. Emitir los dictámenes para determinar la compatibilidad de los usos del suelo no considerados en la tabla de usos del suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
13. Autorizar la instauración de los Procedimientos Administrativos que a derecho procedan en la materia;
14. Ejecutar acciones para evitar asentamientos humanos irregulares;
15. Requerir en su caso, al Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio, el Dictamen de Factibilidad de servicios, previo al otorgamiento de permisos, licencias o autorizaciones que le compete otorgar;
16. Apoyar a las dependencias administrativas en lo que éstas soliciten para el cumplimiento de sus funciones; y
17. Realizar las demás funciones inherentes en el ámbito de su competencia.



1.1. Subdirección de Desarrollo Urbano

Objetivo:

Intervenir de oficio y/o a petición de los particulares interesados (quejosos) respecto a las faltas administrativas relativas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, con la finalidad de que se cumpla con la normatividad establecida en materia de desarrollo urbano, y asimismo es la facultada para iniciar los procedimientos administrativos comunes relacionados con las faltas administrativas respecto al uso de suelo, obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones, modificaciones, alineamientos y número oficial, entre otras relacionadas con las normatividades en materia de desarrollo urbano.

Funciones:

1. Auxiliar a las áreas administrativas internas de la Dirección de Desarrollo Urbano en sus funciones y actividades;
2. Atender, asesorar y orientar en materia de Desarrollo Urbano a la comunidad en general, ya sea particulares o empresas que así lo requieran;
3. Participar en los trabajos para la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
4. Participar en la formulación de los Planes Regionales, en los cuales se encuentre incluido el Municipio de Chalco;
5. Participar en coordinación con el director en los comités en que sea parte la dirección;
6. Analizar y revisar jurídicamente proyectos y propuestas para obtener los permisos de uso de suelo y construcción;
7. Establecer comunicación con el Gobierno del Estado de México para la incorporación de nuevas áreas urbanas ocasionadas por el constante crecimiento del Municipio o cualquier otro uso de impacto regional significativo;



8. Vigilar e instaurar procedimientos administrativos comunes a asentamientos irregulares;
9. Intervenir de oficio y/o a petición de los particulares interesados (quejosos) respecto a las faltas administrativas relativas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
10. Analizar las circunstancias de un caso específico a efecto de determinar la conveniencia de iniciar algún procedimiento administrativo común;
11. Iniciar y radicar los procedimientos administrativos comunes relacionados con las faltas administrativas respecto al uso de suelo, obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones, modificaciones, alineamientos y número oficial, entre otras relacionadas con la normatividad en materia de desarrollo urbano, y de tal manera emitir la resolución que en derecho corresponda;
12. Archivar, clasificar y tener a su resguardo los expedientes generados por la Subdirección; y
13. Realizar las demás funciones inherentes en el ámbito de su competencia y/o aquellas asignadas por el Director.

1.1.1. Departamento de Construcción

Objetivo:

Coordinar y supervisar el procedimiento para expedición de licencias de construcción, conforme a los lineamientos, procesos y requisitos fundamentados en la legislación vigente, a fin de ordenar el crecimiento de los asentamientos humanos por medio de la expedición de las licencias y permisos de construcción.

Funciones:

1. Recibir, registrar y dar seguimiento a las solicitudes de licencias de construcción; dando respuesta fundada y motivada;



2. Supervisar al personal que forma parte del Departamento para verificar que se dé continuidad a los trámites, con base a los requisitos establecidos;
3. Analizar la documentación requerida para la integración de expedientes para la obtención de la Licencia de Construcción;
4. Asesorar a la ciudadanía respecto a los trámites que brinda la Dirección;
5. Inspeccionar las obras de impacto regional para el cumplimiento del proyecto previa solicitud de la licencia de terminación de obra;
6. Elaborar las licencias y constancias que cumplan con los requisitos una vez realizado el pago de derechos correspondiente;
7. Archivar, clasificar y tener a su resguardo los expedientes generados por la expedición de licencias, constancias, orden de pago y llevar un libro de gobierno; y
8. Realizar las demás funciones inherentes en el ámbito de su competencia y/o aquellas asignadas por la Dirección o la Subdirección de Desarrollo Urbano.

1.1.2. Departamento de Uso del Suelo

Objetivo:

Ordenar y regular el destino del suelo, determinando el aprovechamiento del mismo, fundamentado con la legislación vigente en la materia, asegurando con ello la existencia de elementos para planear y observar que el crecimiento se de, en forma equilibrada y armónica, contribuyendo así con la dinámica económica y poblacional.

Funciones:

1. Recibir, registrar y dar seguimiento a las solicitudes de licencias de uso de suelo, cédulas informativas de zonificación, cambios de uso de suelo, densidad, intensidad y cambio de altura, coeficiente de ocupación, de utilización y números oficiales;



2. Analizar, dictaminar y cuantificar las solicitudes para la obtención de licencias de uso de suelo, cédulas informativas de zonificación, cambios de uso de suelo, densidad, intensidad y cambio de altura, coeficiente de ocupación y de utilización y números oficiales;
3. Elaborar las licencias y cédulas que cumplan con los requisitos, y una vez que se haya realizado el pago de derechos correspondiente;
4. Archivar, clasificar y tener a su resguardo los expedientes generados por la expedición de licencias, cédulas, constancias, orden de pago y llevar un libro de gobierno y;
5. Realizar las demás funciones inherentes en el ámbito de su competencia y/o aquellas asignadas por la Dirección o la Subdirección de Desarrollo Urbano.

1.1.3. Departamento de Verificadores-Notificadores - Ejecutores

Objetivo:

Vigilar el estricto cumplimiento de las disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano, a través de inspecciones y operativos en todas y cada una de las construcciones, establecimientos y la instalación de anuncios publicitarios que se lleven a cabo dentro del territorio municipal.

Funciones:

1. Elaborar programas de zonificación del municipio para tener un mejor control del desarrollo urbano;
2. Analizar la documentación requerida para la obtención de Permisos de Publicidad;
3. Elaborar un plan de inspección para la adecuada operación de las actividades del Departamento;



4. Realizar visitas de inspección en construcciones para verificar si cuentan con el Permiso correspondiente;
5. Realizar visitas de inspección en los establecimientos comerciales nuevos que pretendan instalar y/o colocar anuncios publicitarios;
6. Notificar los procedimientos de garantía de audiencia, clausuras e infracciones para su cuantificación;
7. Coordinar operativos de retiro de publicidad de la vía pública del territorio municipal;
8. Archivar, clasificar los expedientes generados por la expedición de permisos de publicidad, orden de pago y llevar un libro de gobierno; y
9. Realizar las demás funciones inherentes en el ámbito de su competencia y/o aquellas asignadas por la Dirección o la Subdirección de Desarrollo Urbano.

1.2 Subdirección de Planeación Urbana

Objetivo:

Apoyar al Director en el diagnóstico y desarrollo de lineamientos, estrategias, políticas e instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial que deban ser de observancia general en el municipio, a fin de promover el desarrollo urbano sostenible.

Funciones:

1. Asesorar y orientar a la comunidad en general a efecto de que cuenten con la información mínima necesaria para la realización de sus trámites en materia de Desarrollo Urbano;
2. Coordinar la formulación, evaluación y seguimiento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, así como de los planes parciales o sectoriales;



3. Participar en la formulación de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano y Metropolitanos, en los cuales se encuentre incluido el Municipio de Chalco;
4. Coordinar la emisión de los dictámenes urbanos que sean necesarios para la expedición de la Licencia de Construcción y Uso del Suelo;
5. Participar en coordinación con el director en los comités en que sea parte la dirección;
6. Analizar y revisar técnicamente proyectos y propuestas para obtener los permisos de uso de suelo y construcción;
7. Proponer técnicamente los procedimientos que considere necesarios para mejorar las condiciones y atender de forma oportuna a los solicitantes;
8. Coadyuvar con la Dirección, en el apoyo técnico para la regularización de la Tenencia de la Tierra y la ampliación de los Servicios Públicos Municipales;
9. Coadyuvar y supervisar con la Dirección en el proceso de regularización de la tenencia de la tierra ante las instancias competentes;
10. Elaborar, proponer y dar seguimiento a los instrumentos, normativa, manuales y reglamentos en materia de planeación del Desarrollo Urbano;
11. Mantener actualizado el Programa de Sectorización Nomenclatura y Números Oficiales de Chalco;
12. Archivar, clasificar y tener a su resguardo los expedientes generados por la Subdirección y llevar un libro de gobierno; y
13. Realizar las demás funciones inherentes en el ámbito de su competencia y/o aquellas asignadas por el Director.



1.2.1. Departamento de Tenencia de la Tierra

Objetivo:

Otorgar certeza jurídica a los vecindados en situación de vulnerabilidad e incorporar las superficies regularizadas al desarrollo urbano, de conformidad con los planes y programas en la materia.

Funciones:

1. Promover y proponer el proceso de regularización de la tenencia de la tierra ante las instancias competentes;
2. Registrar en cartografía la existencia de asentamientos humanos irregulares en el territorio municipal;
3. Dar seguimiento a los convenios celebrados con las dependencias gubernamentales de carácter estatales y federal en materia de regularización de la tenencia de la tierra;
4. Coadyuvar con las dependencias municipales encargadas del patrimonio municipal, brindando el apoyo técnico que soliciten;
5. Proponer acciones que garanticen la seguridad de los predios mediante su escrituración;
6. Archivar, clasificar y resguardar la documentación generada por el Departamento y llevar un libro de gobierno; y
7. Realizar las demás funciones inherentes en el ámbito de su competencia y/o aquellas asignadas por la Dirección o la Subdirección de Planeación Urbana.

1.2.2. Departamento de Planeación Urbana

Objetivo:

Actualizar y revisar los procedimientos técnicos para la atención de peticiones a la ciudadanía, con fundamento en la legislación vigente con el fin de que en materia de construcción y planeación urbana se respeten



los lineamientos y la normatividad establecida para el desarrollo urbano, como lo es el uso de suelo, obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones, modificaciones, entre otras acciones.

Funciones:

1. Coadyuvar en los trabajos para la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
2. Participar en la formulación de los Planes Regionales y en aquellos en que se encuentre incluido el Municipio de Chalco;
3. Emitir los dictámenes urbanos que sean necesarios dentro de sus facultades;
4. Analizar y revisar técnicamente los proyectos en materia de planeación urbana, propuestos por la Dirección de Desarrollo Urbano;
5. Archivar, clasificar y resguardar la documentación generada por el Departamento y llevar un libro de gobierno;
6. Coordinar levantamientos topográficos;
7. Brindar apoyo técnico a la ciudadanía en materia de Desarrollo Urbano;
8. Coadyuvar con la Tesorería Municipal para la elaboración de levantamientos topográficos;
9. Coadyuvar con la Secretaría del Ayuntamiento para la emisión de constancias de no afectación de bienes del dominio público;
10. Tener actualizado el Diagnóstico e Indicadores de Desarrollo Urbano.
11. Actualizar la evaluación y seguimiento de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano;



12. Realizar las demás funciones inherentes en el ámbito de su competencia y/o aquellas asignadas por la Dirección o la Subdirección de Planeación Urbana.



XI. DIRECTORIO INTERNO

Bernardo Martínez Palma
Dirección de Desarrollo Urbano

Reyna Guerrero Méndez
Subdirección de Desarrollo Urbano

Julio Cesar Galicia García
Subdirección de Planeación Urbana

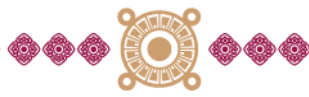
Martha Patricia Romero Martínez
Departamento de Construcción

Héctor Iván Trejo de Jesús
Departamento de Uso del Suelo

José Juan Zúñiga Vega
Departamento de Verificadores-Notificadores-Ejecutores

Juan Alberto Domínguez de la Cuz
Departamento de Tenencia de la Tierra

Said Soriano Fonseca
Departamento de Planeación Urbana



XII. GLOSARIO

Área (s) administrativa (s) interna (s): A las que se le confieren funciones específicas en el Manual de Organización.

Alineamiento: A la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, indicando restricciones o afectaciones de carácter urbano que señale el Libro Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

Anuncio: Al mensaje con el que se hace publicidad de un producto o servicio para convencer al público de que lo compre o lo use.

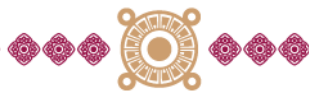
Asentamiento Humano: Al lugar donde se establece una persona o una comunidad. El término asentamiento también puede referirse al proceso inicial en la colonización de tierras, o las comunidades que resultan.

Ayuntamiento: A la organización que se encarga de la administración local en un municipio, compuesta por una presidenta (e) municipal, síndica (o) y varios regidoras (es) para la administración de los intereses de un municipio.

Bando Municipal: Al documento de orden público, interés social y de observancia general dentro de su territorio, el cual tiene por objeto regular la organización política y administrativa del Municipio, establecer derechos y obligaciones de sus habitantes.

Clausura: Al cierre temporal o definitivo de un edificio o un establecimiento, en especial por orden gubernamental.

Crecimiento Urbano: A la urbanización extendida fuera de los centros de las ciudades, por lo general, en terrenos sin urbanizar. Se caracteriza por una baja densidad de población por hectárea, por lugares donde las casas están separadas de las zonas comerciales e industriales y por patrones de calles ramificadas. El crecimiento urbano, también llamado crecimiento suburbano, a menudo se desencadena al urbanizar terrenos agrícolas, bosques y zonas húmedas.



Dependencia (s) Administrativa (s): A las que se refiere el artículo 28 del Bando Municipal 2025.

Dictamen: A la opinión y juicio que se forma o emite sobre algo.

Gobierno de Chalco: A la Administración Pública Municipal de Chalco 2025-2027.

Infraestructura Urbana: A las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

Licencia de Construcción: Al documento oficial expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, a petición de la persona interesada (Física o Moral), en el cual, se autoriza a los propietarios o poseedores de un bien inmueble para: construir por primera vez; ampliar, modificar o demoler una edificación o construir una barda.

Manual de Organización: Al documento administrativo que brinda, en forma ordenada y sistemática, información de diversa índole para la operación de una Dependencia Administrativa: atribuciones, estructura orgánica, objetivos y funciones.

Objetivo: A la expresión cualitativa de un propósito que se pretende alcanzar en un tiempo y espacio específico, a través de determinadas acciones.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano: Al Instrumento jurídico con el que se planifica y regula el territorio municipal, mediante la determinación de la zonificación, los destinos y las normas de uso y aprovechamiento del suelo, así como las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en los centros de población.

Planeación Estratégica: Al proceso que orienta a las dependencias y entidades públicas de los gobiernos estatal y municipales para establecer su misión, definir sus propósitos y elegir las estrategias para la



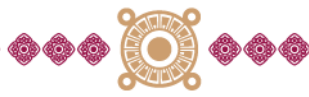
consecución de sus objetivos, así como para determinar el grado de necesidades a los que ofrece sus bienes o servicios y enfatiza la búsqueda de resultados satisfactorios a sus propósitos.

Servidor Público o Servidora Pública: A toda persona que desempeñe un empleo, cargo o comisión, de cualquier naturaleza en la administración pública municipal, con independencia del acto jurídico que les haya dado origen.

Uso de Suelo: Al que engloba los diferentes usos que el hombre puede hacer de la tierra, su estudio y los procesos que llevan a determinar el más conveniente en un espacio concreto.

Urbanización: Al conjunto de viviendas situadas generalmente en un antiguo medio rural junto a otras poblaciones.

Zonificación: A la que indica la división de un área geográfica en sectores homogéneos conforme a ciertos criterios. Por ejemplo: capacidad productiva, tipo de construcciones permitidas, intensidad de una amenaza, grado de riesgo, etc.



XIII. HOJA DE VALIDACIÓN

Valida

Abigail Sánchez Martínez
Presidenta Municipal Constitucional de Chalco
RÚBRICA

Vo. Bo.

Marco Antonio Soto de la Torre
Secretario del Ayuntamiento
RÚBRICA

Elaboró

Bernardo Martínez Palma
Director de Desarrollo Urbano
RÚBRICA



XIV. HOJA DE ACTUALIZACIÓN

Manual de Organización de la Dirección de Desarrollo Urbano del Gobierno de Chalco, Estado de México; Junio de 2025.

Dirección de Desarrollo Urbano

Director

Bernardo Martínez Palma

Historial de actualizaciones:

N/P	Fecha de Actualización	Descripción de la Actualización
1	Abril de 2023	<ul style="list-style-type: none">• En el Apartado IV Marco Jurídico, se adicionó el ordenamiento jurídico denominado: Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Chalco, Plan de Nueva Creación.• En el apartado VIII. Atribuciones, se modificó el contenido del artículo 40, en relación al Bando Municipal de Chalco 2023.• En el apartado IX. Estructura Orgánica, se modificó el nombre del Departamento de Verificadores-Notificadores-Ejecutores por Departamento de Notificadores-Verificadores- Ejecutores.• En el apartado X. Organigrama, se modificó el nombre del Departamento de Verificadores-Notificadores- Ejecutores por Departamento de Notificadores- Verificadores- Ejecutores.• En el apartado XI. Ojetivos y Descripción de Funciones, se modificó el Objetivo de la Subdirección Operativa.• En el apartado XI. Ojetivos y Descripción de Funciones, se adicionaron las funciones marcadas con los numerales 8, 9, 10 y 11 de la Subdirección Operativa.• En el apartado XI. Ojetivos y Descripción de Funciones, se modificó la funcion marcada con el numeral 1 y se adicionaron las funciones marcadas con los numerales 6 y 7 del Departamento de Construcción.• En el apartado XI. Ojetivos y Descripción de Funciones, se modificó la funcion marcada con el numeral 1 y se



		<p>adicionaron las funciones marcadas con los numerales 2, 3 y 4 del Departamento de Usos de Suelo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En el apartado XI. Ojetivos y Descripción de Funciones, se modificó el nombre del Departamento de Verificadores-Notificadores- Ejecutores por Departamento de Notificadores- Verificadores- Ejecutores. • En el apartado XI. Ojetivos y Descripción de Funciones, se modificaron las funciones marcada con los numerales 2 y 4; así mismo, se adicionaron las funciones marcadas con los numerales 5 y 8 del Departamento de Notificadores-Verificadores- Ejecutores. • En el apartado XI. Ojetivos y Descripción de Funciones, se adicionaron las funciones marcadas con los numerales 8, 10 y 11 de la Subdirección de Planeación Urbana. • En el apartado XI. Ojetivos y Descripción de Funciones, se adicionaron las funciones marcadas con los numerales 2, 4 y 6 del Departamento de Tenencia de la Tierra. • En el apartado XI. Ojetivos y Descripción de Funciones, se adicionaron las funciones marcadas con los numerales 5, 10, 11 y 12 del Departamento de Planeación Urbana.
2	Junio de 2025	<ul style="list-style-type: none"> • En el Directorio Institucional se sustituyó el Ayuntamiento 2022-2024 por el actual 2025-2027. • En el Índice se sustituyó el punto 1.1 Subdirección Operativa por Subdireccion de Desarrollo Urbano; en el punto número 1.1.2. se sustituyó el Departamento de Usos de Suelo por el Departamento de Uso del Suelo y en el punto 1.1.3 se sustituyó el Departamento de Notificadores-Verificadores-Ejecutores por el Departamento de Verificadores-Notificadores-Ejecutores. • El apartado I. Presentación fue modificado en su totalidad. • El apartado II. Introducción fue suprimido y por consecuencia el numeral de los apartados se recorre. • En el apartado VII. Atribuciones, se actualizó de acuerdo al Bando Municipal de Chalco vigente. • En el apartado VIII. Estructura Orgánica, en el punto 1.1. se modificó el nombre de la Subdireccion Operativa por el de la Subdireccion de Desarrollo Urbano; en el punto número 1.1.2. se sustituyó el Departamento de Usos de Suelo por el Departamento de Uso del Suelo y en el punto 1.1.3. el Departamento de Notificadores-Verificadores- Ejecutores por el Departamento de Verificadores-Notificadores-Ejecutores.



		<ul style="list-style-type: none">• En el apartado IX. Organigrama, se sustituyó el nombre de la Subdirección Operativa por el de la Subdirección de Desarrollo Urbano, el Departamento de Usos de Suelo por el Departamento de Uso del Suelo y el Departamento de Notificadores- Verificadores- Ejecutores por el Departamento Verificadores- Notificadores- Ejecutores. <p>En el apartado X. Objetivos y Descripción de Funciones:</p> <ul style="list-style-type: none">• Se modificó el título del punto 1.1. Subdirección Operativa por Subdirección de Desarrollo Urbano se modificó el contenido de la actividad número 10 y se le adicionó la actividad número 12.• En el punto 1.1.1. del Departamento de Construcción se modificó la actividad 8.• El título del punto 1.1.2. Departamento de Usos de Suelo se sustituyó por Departamento de Uso del Suelo y se modificaron sus actividades 4 y 5.• El título del punto 1.1.3. del Departamento de Notificadores-Verificadores-Ejecutores se sustituyó por el del Departamento de Verificadores-Notificadores-Ejecutores y se modificó su actividad 9.• Se modificó el contenido de las actividades 1 y 8 y se adicionó la actividad número 12 del punto 1.2. Subdirección de Planeación Urbana.• Se modificó la actividad número 6 del punto 1.2.1. Departamento de Tenencia de la Tierra.• Se modificó la actividad número 5 del punto 1.2.2. Departamento de Planeación Urbana. <ul style="list-style-type: none">• En el apartado XI. Directorio Interno, se sustituyó la denominación de la Subdirección Operativa por la Subdirección de Desarrollo Urbano y la denominación del Departamento de Notificadores-Verificadores- Ejecutores por el de Departamento de Verificadores-Notificadores-Ejecutores. <ul style="list-style-type: none">• En el apartado de XII. Glosario, se suprimió el término Organismo Descentralizado y Tesorería Municipal; y se actualizó el periodo actual del término Gobierno de Chalco. <ul style="list-style-type: none">• En el apartado XIII. Hoja de Validación se actualizó el nombre de la Presidenta Municipal Constitucional de Chalco y el nombre del Secretario del Ayuntamiento.
--	--	---



GOBIERNO DE
CHALCO
2025-2027