



# AYUNTAMIENTO DE TEMASCALCINGO 2016-2018

---

MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



---

RIGOBERTO DEL MAZO GARDUÑO  
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

---



Código

MTM/MODDU/2016-2018

Versión: 2 Vigencia: 2016-2018



Derechos reservados

Segunda edición enero de 2016

Ayuntamiento de Temascalcingo 2016-2018

Dirección de Desarrollo Urbano Municipal

Plaza Benito Juárez no. 1, (a espaldas del Palacio Municipal)

Colonia Centro, Temascalcingo, México.

La reproducción total o parcial de este documento solo se realizara mediante la autorización expreso de la fuente y dándole el crédito correspondiente.





Código

MTM/MODDU/2016-2018

Versión: 2 Vigencia: 2016-2018

**Directorio:**

**Rigoberto del Mazo Garduño**  
Presidente Municipal Constitucional

**Miguel Ángel Flores Miranda**  
Director

**Elizabeth Hernández Arzate**  
Secretaria

**Nathalia de la Cruz Estrada**  
Secretaria

**Daniel Gutiérrez Alva**  
Auxiliar





Código

MTM/MODDU/2016-2018

Versión: 2 Vigencia: 2016-2018

## CONTENIDO

**I. DIRECTORIO**

**II. INTRODUCCIÓN**

**III. RESEÑA HISTÓRICA DEL ÁREA**

**IV. MISIÓN, VISIÓN, OBJETIVO, POLÍTICAS Y NORMAS**

**V. MARCO JURÍDICO**

**VI. SERVICIOS QUE PROPORCIONA EL ÁREA**

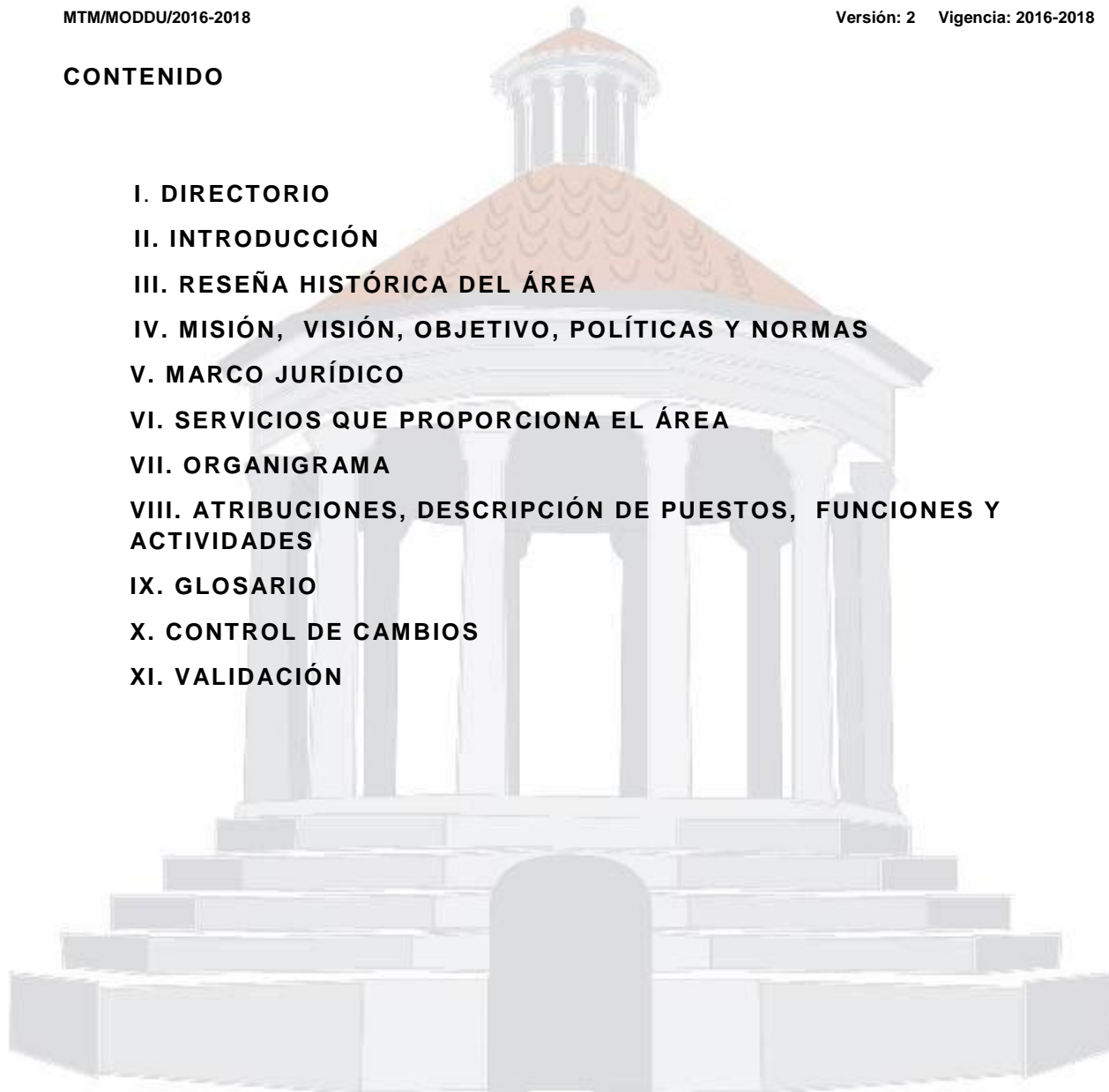
**VII. ORGANIGRAMA**

**VIII. ATRIBUCIONES, DESCRIPCIÓN DE PUESTOS, FUNCIONES Y ACTIVIDADES**

**IX. GLOSARIO**

**X. CONTROL DE CAMBIOS**

**XI. VALIDACIÓN**





## I. INTRODUCCIÓN.

La Administración Pública municipal es el instrumento básico para cristalizar los objetivos, planes y programas en acciones y resultados concretos que tiendan a responder las expectativas de la ciudadanía de Temascalcingo, es por ello que la Dirección de Desarrollo Urbano, en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 111 del Bando Municipal de Temascalcingo, considerando que uno de los propósitos de la presente Administración cumpla con sus atribuciones y funciones de satisfacer las demandas primordiales de la población relativas al desarrollo urbano de nuestro Municipio, garantizando el derecho en el marco de legalidad y justicia.

Es importante establecer que la estructura organizacional y la descripción de funciones de cada puesto, muestran las finalidades principales que cada ocupante debe desarrollar para alcanzar los objetivos y metas, trazados dentro del Plan de Desarrollo Municipal así como en los planes operativos.

En ese sentido, se presenta el “Manual de Organización de la Dirección de Desarrollo Urbano”, con la finalidad de distribuir las responsabilidades que deben atender las unidades administrativas que la integran; y con ello guiar el desempeño de los servidores públicos en un marco de orden en la realización de las actividades cotidianas.

El presente manual, contiene la base legal que norma la actuación del Ayuntamiento de Temascalcingo y en lo particular de la Dirección de Desarrollo Urbano, para que cumpla con el objeto y las atribuciones que tiene al interior de la Administración Pública; el objetivo general que le da razón de ser a las actividades que se realizan en actos relativos a la planeación, programación, ejecución, control, la estructura orgánica y el organigrama, representa jerárquicamente la forma en que está integrada y organizada la Dirección; otorgando mayor certeza jurídica, eficiencia y eficacia administrativa, y así promover cultura de respeto a la ley y a la presente Administración Municipal así como a las autoridades municipales que en ella intervienen.

Nota: La información reunida en este documento describe las funciones que se realizan en cada puesto, sin embargo, no marcan una limitante de las responsabilidades para el que las desempeña en su área de trabajo.





Código

MTM/MODDU/2016-2018

Versión: 2 Vigencia: 2016-2018

## II. RESEÑA HISTÓRICA DEL ÁREA.

La Dirección de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento de Temascalcingo, fue creada en la Administración Municipal 2003 – 2006, con la finalidad de impulsar el ordenamiento territorial y ofrecer a toda la ciudadanía del Municipio a través de trámites y servicios que se brindan para dar una mejor y pronta atención al público.

## III. MISIÓN, VISIÓN, OBJETIVO, POLÍTICAS Y NORMAS.

### Misión

Planear, ordenar, orientar y promover las acciones relativas al desarrollo urbano, así como la ejecución de mecanismos legales en materia de obra pública, a efecto de que se aumente y se mantenga la infraestructura municipal, promoviendo con ello el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Municipio.

### Visión

Contar con un Municipio totalmente ordenado, resultado de la buena planeación, con el propósito de que la vida urbana sea práctica, elevando el nivel de vida de los Temascalcinguenses.

### Objetivo

Conformar y coordinar un equipo de trabajo dedicado al desarrollo y visualización de proyectos conceptuales de espacios y edificios públicos, elementos y aplicaciones impresas de obras públicas, además de proporcionar una imagen institucional coordinada.

### Políticas

se constituye como el Instrumento que pone en práctica las disposiciones jurídicas, que regulan las políticas y estrategias que determine la existencia de mecanismos legales en materia de planeación y regularización del ordenamiento de los asentamientos humanos en el territorio municipal, mediante la zonificación de su espacio, los destinos y las normas de uso y aprovechamiento del suelo. Promover la coordinación de esfuerzos federales, estatales y municipales que de manera conjunta impulsen las condiciones de desarrollo de las comunidades del Municipio y su cabecera, además del potencial económico que permita orientar las áreas aptas para el desarrollo urbano, definir los requerimientos totales de suelo, infraestructura y equipamiento, acordes a la dinámica económica y poblacional que garanticen un desarrollo sustentable así como las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en los centros históricos de población.



Código

MTM/MODDU/2016-2018

Versión: 2 Vigencia: 2016-2018

## Normas

Esta Dirección tiene como normas fundamentales las de igualdad de trato a todas las personas que requieren de servicio; la de equidad de género; la de atención pronta y expedita.

## IV. MARCO JURÍDICO.

El presente ordenamiento tiene por objeto reglamentar la organización, estructura y funcionamiento interno de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Temascalcingo, de conformidad con lo dispuesto en los ordenamientos siguientes:

Art. 14, 16 y 115 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Art. 5, 6, 112, 122 y 125 Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.

Art. 25, 26, 27, 28, 111 y 112 Código de Procedimientos Administrativos.

Art. 5.1, 5.2, 5.3, 5.5, 5.6 y 5.10 Código Administrativo del Estado de México.

Art. 94, 118, 119, 129, 135, 143 y 144 Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Temascalcingo

Bando Municipal vigente de Temascalcingo.

Inventario de Monumentos Históricos.





## **V. SERVICIOS QUE PROPORCIONA EL ÁREA.**

La Dirección de Desarrollo Urbano es la responsable de planear, ordenar, regular, vigilar y supervisar la observancia y cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos. Para el ejercicio de sus atribuciones, tendrá a su cargo el despacho de los siguientes asuntos:

- 1.- Ejercer las atribuciones que en materia de ordenamiento y administración urbana, consignan a favor de los Municipios y demás preceptos consignados en la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones legales reglamentarias.
- 2.- Formular, aprobar, ejecutar, evaluar y modificar los programas municipales de desarrollo urbano, así como los programas parciales de crecimiento, conservación y mejoramiento.
- 3.- Otorgar licencias de construcción y dictámenes técnicos, en términos del Código Administrativo del Estado de México, la legislación estatal y federal, así como los reglamentos aplicables, condicionando a los fraccionadores y promotores inmobiliarios a introducir, en cada desarrollo que realice, equipamiento urbano y las obras de interés colectivo que se convenga.
- 4.- Preservar todos los derechos de vía señalados en el Plan de Desarrollo Urbano y proponer la apertura y ampliación de las vías públicas realizando las restricciones en el momento que se determine el uso de suelo para su aprovechamiento.
- 5.- Instrumentar programas de reordenamiento de la nomenclatura de las calles, plazas y jardines públicos y número oficial, conforme a las disposiciones reglamentarias municipales.
- 6.- Las facultades que le deleguen expresamente las leyes federales y estatales, así como los reglamentos municipales.
- 7.- Modificar o rechazar conforme a los planes de desarrollo autorizados, los proyectos de construcciones y edificaciones, cuando no se garantice la dotación de servicios, que no cuenten con el equipamiento urbano requerido y las normas de seguridad para cada establecimiento.
- 8.- Evitar la construcción o cualquier tipo de edificación en áreas verdes o nuevas áreas habitacionales en terrenos agrícolas y en aquellas zonas consideradas como de reserva, territoriales y ecológicas del Municipio.







Código

MTM/MODDU/2016-2018

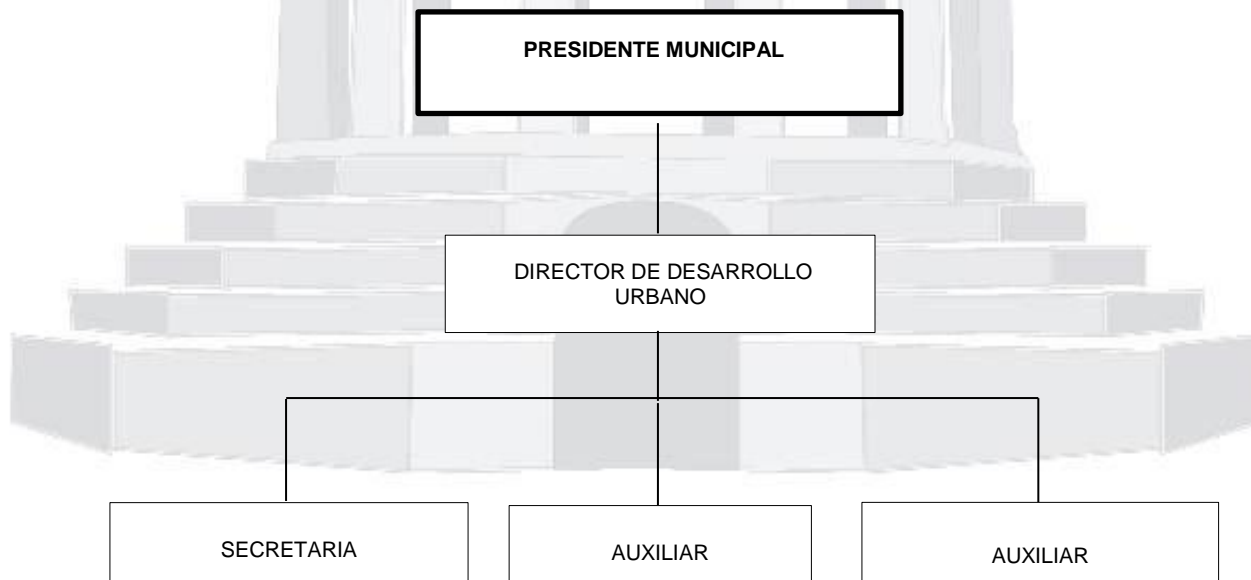
Versión: 2 Vigencia: 2016-2018

**9.-** Formular y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, controlar y vigilar la utilización del uso del suelo en sus jurisdicciones territoriales, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, otorgar licencias y permisos para construcciones.

**10.-** Realizar inspecciones, suspensiones y clausuras de las obras públicas, así como imponer sanciones a sus responsables cuando incurran en violación a disposiciones legales o reglamentarias.

**11.-** Se realizan los siguientes trámites: Expedición de licencias de construcción, expedición de constancias de alineamiento y no. oficial, autorización para realizar obras de modificación, rotura o corte de pavimento o concreto en calles, guarniciones y banquetas, autorización para la conexión a drenaje.

## VI. ORGANIGRAMA.





Código

MTM/MODDU/2016-2018

Versión: 2 Vigencia: 2016-2018

## **VII. ATRIBUCIONES, DESCRIPCIÓN DE PUESTOS, FUNCIONES Y ACTIVIDADES.**

### **Atribuciones Generales**

Ejercer las atribuciones y funciones con democracia, voluntad de servir a la ciudadanía y con sentido humano, para lograr el bien común en el Municipio, apegado en el marco de la legalidad, honestidad, imparcialidad, eficiencia y eficacia.

Proponer al Ejecutivo del Estado la expedición de las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos que se relacionen con el desarrollo del municipio.

Actualizar, aprobar y ejecutar el Plan de Desarrollo Urbano así como su inscripción en el registro público de la propiedad y en los demás registros que correspondan en razón de la materia.

Expedir reglamentos y disposiciones administrativas de carácter general, normas técnicas, licencias, permisos y constancias en materia de construcción, vigilar que las construcciones en proceso, terminadas o en demolición cumplan con las medidas de seguridad que fueren procedentes a imponer las sanciones que correspondan por las infracciones cometidas conforme a las disposiciones del Libro Quinto del Código Administrativo y las demás que impongan otros ordenamientos legales en materia de desarrollo urbano.

Regularización de la tenencia de la tierra.

La regulación del suelo urbano preferentemente el destinado a la vivienda de los estratos de más bajos ingresos para propiciar un mercado competitivo, incrementar su oferta y frenar su especulación.

Desempeñar la adecuada distribución en el territorio municipal de la población y sus actividades, así como la eficiente interrelación de los centros de población, en funcionamiento del desarrollo social y económico.

La vinculación armónica entre la ciudad y el campo para garantizar un desarrollo urbano sustentable que, a la vez de satisfacer el crecimiento urbano, proteja las tierras agropecuarias y forestales, y distribuya equitativamente los beneficios cargas del proceso de urbanización.

Impulso a centros de población de dimensiones medias para propiciar una estructura regional equilibrada.





Código

MTM/MODDU/2016-2018

Versión: 2 Vigencia: 2016-2018

La racionalización y orientación de los procesos de urbanización que experimentan los centros de población a través de una relación eficiente entre las zonas de producción y trabajo con las de vivienda y equipamiento

Distribución, construcción, conservación y mejoramiento de la urbanización, infraestructura, equipamiento y servicios públicos de los centros de población

Ofrecer los servicios a la ciudadanía enfocados a favorecer un desarrollo equilibrado de zonas para uso urbano.

La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda

Salvaguardar los recursos naturales y preservar el medio ambiente así como la protección del patrimonio histórico artístico y cultural.

Promover acciones para la creación de los mecanismos de participación de los grupos sociales formalmente constituidos y los de mayor representación que integran la comunidad, para que se intervengan como órganos de asesoría y consulta en la elaboración y ejecución de los planes de desarrollo urbano, impulsando en todo momento la participación equitativa de mujeres y hombres

El fortalecimiento del municipio mediante una mayor participación en la planeación, administración, operación del desarrollo urbano y en la vigilancia de su cumplimiento

Vigilar la observancia en el Municipio del Libro Quinto del Código Administrativo para la prevención ordenación y regularización de los asentamientos humanos y desarrollo urbano

### **Descripción de Puestos y Funciones** **Director de Desarrollo Urbano**

La Dirección de Desarrollo Urbano está encabezada por su titular denominado Director de Desarrollo Urbano quien tiene las siguientes funciones:

1. Formular y ejecutar los planes y programas en materia de planeación y regularización del ordenamiento de los asentamientos humanos en el territorio municipal.
2. Proteger las zonas por ocupación y urbanización de áreas con valor arqueológico e histórico y ecológico.
3. Orientar al crecimiento de áreas aptas para el desarrollo urbano de acuerdo a las condiciones y a la disponibilidad de servicios de infraestructura y equipamiento.



Código

MTM/MODDU/2016-2018

Versión: 2 Vigencia: 2016-2018

4. Propiciar la generación de oferta de uso de suelo y establecer los mecanismos para que la población pueda resolver sus necesidades de vivienda de acuerdo a su capacidad económica, integrándose a un desarrollo urbano ordenado.
5. Instruye al personal auxiliar encargado de notificación e inspección a realizar recorridos en la cabecera municipal y las comunidades.
6. Dar trámite a los asuntos sometidos a su consideración.

### Secretaria

Es la encargada de recibir y atender al público en general, así como llevar la agenda del Director y la elaboración de documentos, de igual forma recibe los trámites del área y tiene las siguientes funciones:

1. Atender a la ciudadanía que se presente en esta Dirección, dándole información sobre sus peticiones.
2. Llevar la agenda del área de Desarrollo Urbano.
3. Hacer y recibir llamadas telefónicas.
4. Organizar el archivo del área.
5. Revisa documentación que acredite el trámite y da respuesta al ciudadano para que realice el trámite correspondiente.
6. Cumplir con las instrucciones que sean giradas por el jefe inmediato, con relación a las actividades inherentes al trabajo.
7. Elaborar los documentos de trámites de alineamientos, suspensiones de obras, constancias de factibilidad de servicios, licencias de construcción, licencias de conexión a drenaje, permisos para roturas de calle y banquetas.

### Auxiliar

1. Como su nombre lo dice auxilia en las labores propias del área a instrucción del Director, generalmente realiza labores de campo y notificaciones, y tiene las siguientes funciones:
2. Es el cargado de notificación e inspección en campo notifica o verifica inmuebles donde haya construcciones, obstrucción de vía pública o uso de suelo.



Código

MTM/MODDU/2016-2018

Versión: 2 Vigencia: 2016-2018

3. Notificar obras en proceso de construcción para que acudan a esta dependencia a realizar el trámite de la misma.
4. Acude a dependencias tanto federales, como estatales y municipales, a entregar documentación generada por el área.
5. Acudir a petición del interesado a realizar verificaciones de medidas y colindancias de predios.
6. Supervisión de invasiones derechos de vía y alineamientos.
7. Se apoya al Director de Catastro y Oficial Conciliador en medición de caminos, invasiones de predios y conflictos referentes a inmuebles.
8. Atender al ciudadano que acude a la oficina en el área de recepción y trámite, para recepción de su solicitud y recibir orientación.

#### VIII. GLOSARIO.

**Actividad:** Conjunto de operaciones realizadas por un individuo o grupo, para conseguir ciertos objetivos.

**Alineamiento:** colocación de varias cosas o personas en línea recta.

**Asentamiento Irregular:** Un asentamiento irregular, asentamiento informal o infravivienda es un lugar donde se establece una persona o una comunidad que está fuera del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano.

**Desarrollo Urbano:** Proceso de adecuación y ordenamiento, a través de la planeación del medio urbano, en sus aspectos físicos, económicos y sociales; implica además de la expansión física y demográfica, el incremento de las actividades productivas, la elevación de las condiciones socioeconómicas de la población, la conservación y mejoramiento del medio ambiente y el mantenimiento de las ciudades en buenas condiciones de funcionamiento. El desarrollo urbano persigue el equilibrio entre los aspectos físicos, económicos y sociales, siendo diferente del crecimiento parcial de algunos de estos que en ocasiones es interpretado como desarrollo. El desarrollo urbano debe ser concebido en forma integral con el desarrollo regional o territorial, ya que difícilmente se da en forma independiente

**Inmueble:** Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como



Código

MTM/MODDU/2016-2018

Versión: 2 Vigencia: 2016-2018

las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

**Licencia:** contrato mediante el cual una persona recibe de otra el derecho de uso, de copia de distribución y de modificación de varios de sus bienes, normalmente de carácter no tangible o intelectual, pudiendo darse a cambio el pago de un monto determinado por el uso de los mismos.

**Nomenclatura:** lista de nombres de personas o cosas.

**Ordenamiento:** es una normativa, con fuerza de ley, que regula el uso del territorio, definiendo los usos posibles para las diversas áreas en que se ha dividido el territorio, ya sea el país como un todo o una subdivisión político-administrativa del mismo.

**Permiso:** consentimiento dado por una persona que tiene autoridad para hacerlo.

**Predio Rural:** está situado a las afueras y por lo general los predios también pueden definirse o clasificarse de acuerdo a su uso.

**Predio Urbano:** aquel que se encuentra en un sitio poblado.

**Predio:** Es una propiedad inmueble que se compone de una porción delimitada de terreno.

**Predio:** pertenencia e inmueble de una cierta extensión superficial. Por lo general un predio es una extensión de tierra.

Si es comercial, quiere decir que sólo puedes construir ahí un inmueble para establecer un negocio, tienda, etc. Si tu tienes un terreno con un determinado uso de suelo y quieres usarlo para otra cosa, tienes que pedir autorización.

**Uso de suelo:** es una categoría que le da la Dirección de Desarrollo Urbano a tu terreno: habitacional, comercial, etc. Si es habitacional quiere decir que sólo puedes construir una casa habitacional (vivienda), algo para habitar.

**Verificación:** En el sentido más general, la verificación es el establecimiento de la veracidad de algo. Este término se utiliza especialmente en las ciencias, ingeniería, derecho y computación. La verificación y reproducibilidad en un experimento o investigación científica es un paso necesario para probar una teoría, pero, aunque resulte positiva, no nos asegura que el resultado verificado sea correcto.

## IX. CONTROL DE CAMBIOS.



Código

MTM/MODDU/2016-2018

Versión: 2 Vigencia: 2016-2018

Edición	Fecha	Motivo	Modificación
Primera	14/Mayo/2013	Toda vez que se carecía de manual, el cual es importante para tener bien delimitada la función y atribución del área de Desarrollo Urbano Municipal.	Se actualizaron contenidos e imagen institucional
Segunda	26/Enero/2016	Se requería actualizar información de relevancia.	Se actualizaron contenidos e imagen institucional

## X. VALIDACIÓN.

El presente Manual de Organización de la Dirección de Desarrollo Urbano, tiene como objetivo, servir de instrumento de consulta e inducción para el personal que integra la unidad administrativa.

**ELABORO**

**VALIDO**

**AUTORIZO**

C. Miguel Ángel Flores  
Miranda  
Director de Desarrollo Urbano

Lic. Juan Carlos Bello  
García  
Secretario Técnico de  
la C.M.R.

C. Rigoberto del Mazo  
Garduño.  
Presidente Municipal  
Constitucional.

Dado en el palacio municipal del ayuntamiento de Temascalcingo, Estado de México, en la sesión de cabildo a los 25 días del mes de febrero del año dos mil dieciséis.

**AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TEMASCALCINGO  
2016-2018**

**Rigoberto Del Mazo Garduño.**  
Presidente Municipal Constitucional

**Rey Martin Bautista Castro.**  
Secretario del Ayuntamiento

**Fecha de aprobación: 25 de febrero de 2016.**

**Fecha de publicación: 29 de febrero de 2016.**

