

"2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MEXICO"

MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DE ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO.

2025-2027

JUNIO 2026





ZUMPANGO
La transformación continúa!
2025-2027

“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MEXICO”

© Ayuntamiento Constitucional de Zumpango

2025-2027

Dirección de Desarrollo Urbano

Plaza Juárez, s/n. Col. Centro Bo. De San Juan,
Zumpango Estado de México. C.P. 55600.

Teléfonos: 591-100-14-10

Dirección de Desarrollo Urbano

Junio 2026

Impreso y Hecho en Zumpango, Estado de México

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



ÍNDICE

PRESENTACIÓN	4
I.- ANTECEDENTES	5
II.- MARCO JURÍDICO - ADMINISTRATIVO	6
III.- OBJETO Y ATRIBUCIONES	8
IV.- ESTRUCTURA ORGÁNICA.....	28
V.- ORGANIGRAMA	29
VI.- OBJETIVO Y FUNCIONES POR UNIDAD ADMINISTRATIVA.....	29
VII.- DIRECTORIO	29
VIII.- VALIDACIÓN	31
IX.- HOJA DE ACTUALIZACIÓN	32



PRESENTACIÓN

El crecimiento y desarrollo de un Municipio demanda una gestión gubernamental eficaz y eficiente, que sea capaz de enfrentar y responder de manera positiva a los retos que se identifican en materia social, económica, territorial, administrativa y política, para ofrecer un mayor bienestar a los habitantes, principalmente en materia de infraestructura, equipamiento y servicios.

Para lo anterior es indispensable tener las herramientas necesarias para darle a la Administración Pública Municipal el impulso en el desempeño de sus labores, mejorando así, la eficiencia y eficacia de su gestión.

El Manual de Organización tiene como finalidad, servir como instrumento administrativo de soporte, formación y consulta sobre las funciones que ejecuta la Dirección de Desarrollo Urbano, de conformidad a los ordenamientos jurídicos aplicables; documento que se pone a disposición del personal adscrito a esta dependencia, así como a la ciudadanía en general como medio de información y guía respecto a las atribuciones que asumen cada una de las unidades administrativas que la conforman.

El presente Manual contiene la base legal que norma la actuación de la Dirección, su objeto y las atribuciones que tiene al interior de la administración pública del municipio, el objetivo general que le da razón de ser a las actividades que se realizan, la estructura orgánica y el organigrama, que representa jerárquicamente la forma en que está integrada y organizada la unidad administrativa; el objetivo y funciones de cada área que forma parte de ésta dependencia, y el apartado de validación por parte de las autoridades municipales que en ella intervienen.

Por último, cabe mencionar que el presente manual estará sujeto a cambios derivados de reformas a la normatividad estatal o municipal; así como, por las transformaciones que presente la política de modernización e innovación Administrativa Municipal.



I.- ANTECEDENTES

El área de desarrollo urbano como Dirección tiene su origen en la administración pública municipal del periodo 1994 – 1996, formándose como Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con la finalidad de dar un mayor enfoque al ordenamiento territorial en el municipio, para regular la actividad urbana con plena participación del Estado.

Fue durante el periodo del año 2000 – 2003, que el municipio contó con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, facultando el área de desarrollo urbano la competencia plena sobre el territorio del municipio para la normatividad en el tema de planeación, ordenación y regulación urbana. En los siguientes periodos que conformaron la administración pública municipal se menciona la titularidad del área de desarrollo urbano en el municipio.

- 1991 - 1993. Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- 1994 - 1996. Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 1996 - 1997. Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, y Ecología.
- 1997 - 2000. Dirección Desarrollo Urbano y Ecología.
- 2000 - 2003. Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología
- 2003 - 2006. Dirección de Desarrollo Urbano.
- 2009 - 2012 Dirección de Desarrollo Urbano.
- 2013 - Dirección de Desarrollo Urbano.
- 2014 - 2015 Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.
- 2016 - 2017 Dirección de Desarrollo Urbano, Agropecuario y Medio Ambiente.
- 2017 - 2018 Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.
- 2019 - 2020 Dirección de Desarrollo Urbano
- 2020 - 2021 Dirección de Desarrollo Urbano



II.-MARCO JURÍDICO – ADMINISTRATIVO

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El artículo 115, Fracción V

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 05 de febrero del 1917 y sus reformas y adiciones.

2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)

Art1, Art 4, Art 7, Art 11 que comprende todas sus fracciones, Art 19, Art 22, Art 23 que comprende todas sus fracciones, Art 41, Art 45, Art 92 y 93 que comprende todas sus fracciones, Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, sus reformas y adiciones.

3. Ley de Planeación

Art 1, Art 2, Art 3 y 33. Publicada en el diario oficial de la federación el 5 de enero de 1983 y sus reformas y adiciones.

4. Ley de Vivienda

Art 17 que comprende todas sus fracciones e incisos, Promulgada Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006 sus reformas y adiciones.

5. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA)

Art 1 y Art 23. Promulgada en el diario oficial de la federación el 28 de enero de 1988 sus reformas y adiciones.

6. Ley General de Cambio Climático (LGCC)

Art 29 y 30. Promulgada en el diario de la federación el 6 de junio de 2012 sus reformas y adiciones.

7. Ley Agraria

Art 44, Art 63, Art 87,88 y 89. Promulgada y publicada en el diario de la federación el 26 de febrero de 1992 sus reformas y adiciones.

8. Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos



Art 3, Art 4, Art 7, Art 8, Art 27, Art 28, Art 33, Art 35. Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972, sus reformas y adiciones.

9. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México

Art 5, Art 18, Art 113, Art 124, Art 139. Se promulgó y publico en el diario de la federación el 17 de noviembre de 1917 sus reformas y adiciones.

10. Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

Art 5.1, Art 5.2, Art 5.5, Art 5.10, Art 5.16, Art 5.18, Art 5.19, Art 5.22, Art 5.23, Art 5.25, Art 5.26. Se promulgó el 13 de diciembre de 2001 y su última reforma data del 21 de febrero del 2025, por medio del Decreto 232 publicado en el Periódico Oficial "Gaceta Gobierno del Estado y, a través del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, sus reformas y adiciones.

11. Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

Art 14, Art 15, Art 29, Art 30.

12. Ley de Planeación del Estado de México y Municipio

Art 3, Art 4, Art 13, Art 18, Art 19, Art 25, Art 52. Se promulgó el 21 de diciembre de 2001 y su última reforma data del 13 de septiembre de 2017, cuyo contenido se complementa en su Reglamento promulgado el 16 de octubre del 2002, sus reformas y adiciones.

13. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.

Artículo 139, Fracción I, II Inciso a y b. Publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 6 de enero del 2025 sus reformas y adiciones.

14. Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

Artículo 96 sexies Artículo 31, Fracción XXIV quáter. Publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 24 de mayo del 2024. sus reformas y adiciones. Artículo 5.10, 18.6 Publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 28 de abril del 2026, Decreto Número 72

15. Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Artículo 144 Fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, X, XI, XII y XIII.



Publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 31 de diciembre de 2018, Decreto Número 18 sus reformas y adiciones.

17. Bando municipal de Zumpango 2026, artículos 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161.

III.- OBJETO Y ATRIBUCIONES

Objeto

La Dirección de Desarrollo Urbano es la encargada de ejecutar las disposiciones técnicas y jurídicas que regulan el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en el municipio, para un crecimiento ordenado a través de políticas económicas, sociales ambientales y espaciales, en forma coordinada con los tres órdenes de gobierno.

Atribuciones

Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos

Título Quinto

De Los Estados De La Federación Y De La Ciudad De México

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

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;



ZUMPANGO

La transformación continúa!

2025-2027

“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MEXICO”

- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

Constitución Política Del Estado Libre Y Soberano De México

Título Octavo

Previsiones Generales

Artículo 139.- El desarrollo de la entidad se sustenta en el Sistema Estatal de Planeación Democrática, que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la libertad y la democratización política, social y cultural del Estado y que tiene como base el Plan de Desarrollo del Estado de México:

I. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se integra por los planes y programas que formulen las autoridades estatales y municipales y considerará en su proceso: El planteamiento de la problemática con base en la realidad objetiva, los indicadores de desarrollo social y humano, la proyección genérica de los objetivos para la estructuración de planes, programas y acciones que regirán el ejercicio de sus funciones públicas, su control y evaluación. Las Leyes de la materia proveerán la participación de los sectores público, privado y social en el proceso y el mecanismo de retroalimentación permanente en el sistema.



Los planes, programas y acciones que formulen y ejecuten los ayuntamientos en las materias de su competencia, se sujetarán a las disposiciones legales aplicables y serán congruentes con los planes y programas federales, estatales, regionales y metropolitanos, en su caso.

Los ciudadanos del Estado, individualmente o a través de agrupaciones legalmente constituidas podrán participar en el proceso de planeación democrática en los términos establecidos por las leyes para la formulación de planes y programas estatales, municipales, regionales y metropolitanos para la integración social de sus habitantes y el desarrollo de las comunidades.

II. En materia metropolitana, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos de los municipios deberán en forma coordinada y en términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

- a) Participar en la planeación y ejecución de acciones coordinadas con la Federación y con las entidades federativas colindantes con el Estado, en las materias de: Abasto y Empleo, Agua y Drenaje, Asentamientos Humanos, Coordinación Hacendaría, Desarrollo Económico, Preservación, Recolección, Tratamiento y Disposición de Desechos Sólidos, Protección al Ambiente, Protección Civil, Restauración del Equilibrio Ecológico, Salud Pública, Seguridad Pública y Transporte, Turismo y aquellas que resulten necesarias y conformar con dichas entidades las comisiones metropolitanas en las que concurren y participen con apego a sus atribuciones y conforme a las leyes de la materia. Estas comisiones también podrán ser creadas al interior del Estado, por el Gobernador del Estado y los ayuntamientos cuando sea declarada una Zona Metropolitana.
- b) Integrar invariablemente al proceso de planeación regional y metropolitana a través de las comisiones respectivas para la ejecución de las obras y prestación de los servicios que conjuntamente hubieren aprobado para sus zonas metropolitanas y ejecutarán los programas conjuntos en los distintos ramos de la administración estatal y municipal, en los términos de los convenios suscritos al efecto.



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.



Código Administrativo Del Estado De México.

Libro Quinto

Del Ordenamiento Territorial De Los Asentamientos Humanos Y Del Desarrollo Urbano De Los Centros De Población

Título Primero

De Las Disposiciones Generales

Capítulo Segundo

De Las Autoridades

Artículo 5.10. Los municipios tendrán las atribuciones siguientes:

- I. Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, modificar y actualizar los planes municipales de desarrollo urbano y los parciales que de ellos deriven.
- II. 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;
- III. Aprobar los proyectos ejecutivos, las memorias de cálculo y las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria y de urbanización, que establezcan los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, con excepción de los proyectos que sean de competencia de las autoridades estatales o federales.
- IV. Supervisar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura hidráulica y sanitaria que establezcan los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, que sean de su ámbito de competencia, verificando que éstos cumplan las condiciones para la adecuada prestación de servicios públicos.
- V. Recibir, conservar y operar las áreas de donación establecidas a favor del municipio, así como, las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento



- urbano de los conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios conforme a este Libro y su reglamentación;
- VI. Expedir cédulas informativas de zonificación, licencias de uso de suelo y licencias de construcción;
 - VII. Autorizar cambios de uso del suelo, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización, densidad y altura de edificaciones;
 - VIII. Autorizar, controlar y vigilar la utilización y aprovechamiento del suelo con fines urbanos, en sus circunscripciones territoriales.
 - IX. Difundir los planes de desarrollo urbano, así como los trámites para obtener las autorizaciones y licencias de su competencia;
 - X. Participar en los órganos de coordinación estatal, regional y metropolitana, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano de los centros de población y vivienda;
 - XI. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad.
 - XII. Ejercer indistintamente con el Estado, el derecho de preferencia para adquirir en igualdad de condiciones, predios comprendidos en las áreas urbanizables señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso. En el caso de que el Estado y el Municipio pretendan ejercer el derecho de preferencia, prevalecerá el del Estado;
 - XIII. Crear órganos técnicos de participación social, consulta, coordinación, evaluación y seguimiento municipales o vecinales con carácter honorífico, en materia de desarrollo urbano, así como institutos municipales de planeación.
 - XIV. Celebrar convenios, acuerdos y contratos en las materias de este Libro.



- XV. Emitir dictámenes, factibilidades y opiniones técnicas del ámbito de su competencia; tratándose de aquellos que emita en relación con los trámites competencia de la Secretaría, utilizarán preferentemente previo convenio que se celebre, la plataforma tecnológica que al efecto se establezca;
- XVI. Establecer medidas y ejecutar acciones para evitar asentamientos humanos irregulares;
- XVII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra;
- XVIII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de su competencia, de conformidad con lo dispuesto por este Libro y su reglamentación;
- XIX. Vigilar, conforme a su competencia, el cumplimiento de este Libro y sus disposiciones reglamentarias, de los planes de desarrollo urbano, de las disposiciones administrativas y reglamentarias que emita en la materia y de las autorizaciones y licencias que otorgue;
- XX. Determinar infracciones de los particulares a las disposiciones de este Libro y de su reglamentación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece el presente Libro, así como dar vista a las autoridades competentes para la aplicación de las sanciones penales conducentes.
- XXI. Solicitar a la Secretaría los dictámenes de congruencia de los planes de desarrollo urbano de su competencia, así como su correspondiente inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.
- XXII. Informar anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano.
- XXIII. Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos.
- XXIV. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables.



XXV. Promover con la participación del Estado, polígonos de actuación; polígonos sujetos a densificación y polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población.

XXVI. Las demás que le confieran este Libro, y otras disposiciones jurídicas.

Código Administrativo Del Estado De México

Libro Décimo Octavo

De Las Construcciones

Título Primero

De Las Disposiciones Generales

Capítulo Segundo

De Las Autoridades

Artículo 18.6.- Son atribuciones de los Municipios:

- I. Presentar anteproyectos de Normas Técnicas al Comité;
- II. Expedir licencias, permisos y constancias en materia de construcción, de conformidad con lo dispuesto por este Libro, las Normas Técnicas, los planes municipales de desarrollo urbano y demás normatividad aplicable;
- III. Fijar las restricciones a que deban sujetarse las construcciones;
- IV. Difundir la normatividad y los trámites en la materia en sus respectivos ámbitos territoriales;
- V. Asesorar a los particulares respecto a las disposiciones de este Libro, las Normas Técnicas y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- VI. Vigilar que las construcciones en proceso, terminadas o en demolición, se ajusten a las disposiciones de este Libro, de los planes municipales de desarrollo urbano, de las licencias y permisos de construcción y demás normatividad aplicable;



- VII. Ordenar y ejecutar las medidas de seguridad que fueren procedentes de conformidad con lo establecido por este Libro y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- VIII. Imponer las sanciones que correspondan por las infracciones cometidas a las disposiciones de este Libro, las Normas Técnicas, los planes municipales de desarrollo urbano, las licencias y permisos de construcción y demás normatividad aplicable;
- IX. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de carácter general, que fueren necesarias para la ejecución y cumplimiento del presente Libro;
- X. Auxiliarse de la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones; y
- XI. Las demás que le confieran otras disposiciones legales.

Código Financiero Del Estado De México Y Municipios.

Sección Tercera

De Los Derechos De Desarrollo

Urbano Y Obras Públicas

Artículo 144.- Por los servicios prestados por desarrollo urbano y obras públicas municipales, se pagarán los siguientes derechos:

- I. Por la expedición de licencias municipales de construcción, con vigencia de un año, en cualquiera de sus tipos de obra nueva, ampliación, modificación, reparación que no afecte elementos estructurales, reparación que afecte elementos estructurales y la modificación del proyecto de una obra autorizada, así como las prórrogas de las mismas que serán proporcionales al tiempo solicitado, se pagarán derechos de acuerdo a lo siguiente:



La licencia de construcción incluye además los servicios de ocupación de la vía pública, demoliciones, excavaciones, rellenos y bardas.

Cuando la licencia municipal de construcción se expida o se autorice una prórroga por un período mayor de la vigencia señalada en esta fracción, se pagarán derechos en forma proporcional por el período que exceda de dicha vigencia.

- II. Cuando se autorice alguno o algunos de los siguientes servicios, se pagarán los derechos de acuerdo a la siguiente:

Tarifa	Numero de veces el calor diario de la unidad de medida y actualizacion vigente	
concepto	A	B
derogado	16.87	11.22
Por demoliciones; por cada 100m2 o fracción	6.48	4.33
Por excavaciones y Rellenos por cada 100 m3 o fracción	0.094	0.068
Por construcción de bardas por m2	0.176	0.107
Por cambio de edificios Al régimen en Condominio por m2 Edificado	6.48	4.33
Por la expedición de constancias de Terminación de obra, parcial o total por cada 100m2 de construcción O demolición 1. Tratándose de viviendas de interés social y popular 2. Tratándose de Vivienda social progresiva	5.23	3.49
derogado	2.62	1.15



- III. Por la autorización de la subrogación de los derechos de titularidad de un conjunto urbano, subdivisión o condominio se pagarán derechos equivalentes a 135.23 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.
- IV. Por la autorización de re lotificación de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios se pagarán por cada vivienda prevista o cada 100 m de superficie útil de otros servicios, los siguientes derechos:
- V. Por la autorización para realizar obras de modificación, rotura o corte de pavimento o concreto en calles, guarniciones y banquetas para llevar a cabo obras o instalaciones subterráneas, se causará y pagará por cada metro cuadrado de vía pública afectada 1.0 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, tratándose de obras realizadas por personas físicas y 1.5 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente tratándose de obras realizadas por personas jurídicas colectivas.
- VI. Por la autorización para la instalación, tendido o permanencia anual de cables y/o tuberías subterráneas o aéreas en la vía pública, por metro lineal se pagarán 0.05 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente. Este pago deberá efectuarse dentro de los primeros tres meses de cada año. Se exceptúa el cobro del derecho previsto en esta fracción, tratándose de aquellas autorizaciones en materia eléctrica, de hidrocarburos o de telecomunicaciones.
- VII. Por los servicios prestados por las dependencias y entidades públicas relativos a la supervisión necesaria para la ejecución de obra pública, se cobrará un 2% a las compañías contratistas con quienes se celebren contratos de obra pública o de servicios relacionados con la misma, sobre el importe de cada una de las estimaciones de trabajo generadas. La tesorería cobrará el importe respectivo directamente al pago realizado al contratista por cada una de las estimaciones de trabajo.



- VIII. Por la expedición de licencias de uso de suelo, con vigencia anual, se pagará una cuota equivalente a 10.0 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.

En el caso de que para la expedición de licencia de uso del suelo se requiera de inspección de campo, se pagará una cuota adicional equivalente a 25.0 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.

Cuando se requiera realizar estudios técnicos, se pagará una cuota equivalente a 50.0 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.

Tratándose viviendas de interés social, popular y social progresivo, no se pagarán los derechos previstos en el párrafo primero de esta fracción.

- IX. Cuando la licencia de uso del suelo, se expida por un periodo mayor al determinado en la fracción VIII, o se emita prórroga, se pagarán derechos en forma proporcional por el período correspondiente.
- X. Cuando la licencia de uso de suelo, se expida solamente para el alineamiento y número oficial o asignación de número oficial, se pagarán los derechos de acuerdo a la siguiente:

Tarifas		Numero de veces el calor diario de la unidad de medida y actualizacion vigente
Concepto	A	B
a) Por el alineamiento Y numero oficial cuando Este no se incluya en la Licencia de uso de suelo, Así como el uso general del suelo en centros de Población no estratégicos	8.39	5.67
1. en predios con frente a vía pública hasta 15 metros		
2. por cada metro excedente o fracción el 10% de la tarifa anterior		
b) asignación de número oficial	2.83	1.89



- XI. Por la autorización de cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento, así como por cambios de altura de edificaciones, se pagará una cuota equivalente a 50.0 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.
- XII. Por la expedición de cédulas informativas de zonificación, se pagará una cuota equivalente a 2.84 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.
- XIII. Por la expedición de duplicados de documentos y planos existentes en archivo, se pagarán los derechos conforme a la siguiente: Por la expedición certificada de estos documentos, se pagará un tanto adicional de la tarifa anterior correspondiente.

Bando Municipal De Zumpango, Estado De México.

De la Dirección de Desarrollo Urbano

Artículo 155.- La Dirección de Desarrollo Urbano es el área encargada de ejecutar las disposiciones técnicas y jurídicas que regulan el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en el municipio, para un crecimiento ordenado a través de políticas económicas, sociales ambientales y espaciales, en forma coordinada con los tres órdenes de gobierno.

Artículo 156.- Para su funcionamiento, la Dirección de Desarrollo Urbano a través de la figura del Director, quien será el responsable único de la conducción administrativa, operativa y técnica de la Dirección, así como de la planeación, ejecución, control y evaluación de todas las acciones y atribuciones que le correspondan.

Artículo 157.- Sin perjuicio a las atribuciones conferidas en el artículo 96. Sexies de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y demás legislaciones aplicables en la materia, la Dirección de Desarrollo Urbano a través de su titular, contará con las siguientes atribuciones:

I. Participar en la elaboración, modificación y actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, de los parciales que de él se deriven, y de los equivalentes en ámbito regional,



Estatual y Federal cuando incluya parte o la totalidad del municipio, con previa autorización del cabildo;

II. Participar con el gobierno Estatal y Federal en la promoción de polígonos de actuación, polígonos sujetos a densificación, y polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población; con previa autorización del cabildo;

III. Autorizar las licencias y permisos de trámites relacionados en la materia, con fines urbanos o la edificación en cualquier predio ubicado en el municipio, que cumplan con la legislación aplicable;

IV. Emitir Dictamen Técnico en materia de Desarrollo Urbano, para la instalación, tendido de cables y/o mantenimiento, modificación de fachadas en la vía pública de jurisdicción municipal y que den cumplimiento al Reglamento Interno de Imagen Urbana, de la Dirección de Desarrollo Urbano de Zumpango, Estado de México, con el pago de derecho correspondientes equivalente a cincuenta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización Vigente;

V. Expedir mediante acuerdo fundado y motivado autorizaciones para el aprovechamiento urbanístico en lotes resultantes de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios, en aquellos que el uso no haya quedado comprendido en su acuerdo de autorización;

VI. Emitir la opinión técnica en materia de desarrollo urbano en las siguientes modalidades, previo al pago de los derechos estimados en el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México

y Municipios:

- a. Para la autorización de proyectos de condominios y conjuntos urbanos en el municipio;
- b. Para los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y las especificaciones técnicas de obras de infraestructura y de urbanización que establezcan los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos, subdivisiones, lotificaciones y condominios;
- c. En actos o actividades tendientes a transmitir o modificar el dominio directo de un predio y/o modificar las características técnicas o administrativas de los inmuebles, que particulares,



empresas e instituciones soliciten para su inscripción y registro en el sistema catastral del municipio;

d. Para la ejecución de un proyecto urbanístico, la explotación de bancos de material para construcción, obras de mejoramiento y mantenimiento, cambio de imagen; en un predio, inmueble o construcción determinada, aun cuando no exista modificación de elementos estructurales en edificación existente.

VII. Participar en las diferentes comisiones y comités relacionados en materia de desarrollo urbano de ámbito municipal, regional, metropolitano, Estatal y Federal, incluyendo los de límites intermunicipales y planeación territorial;

VIII. Proponer, aplicar y evaluar los convenios que suscriba el municipio en materia de desarrollo urbano con las dependencias de los gobiernos Federal, Estatal e intermunicipal, así como con instituciones y organizaciones públicas, autónomas y privadas;

IX. Coadyuvar con las diferentes áreas administrativas municipales en aquellas funciones inherentes a las áreas de su competencia, con el objeto de garantizar el cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano, incluyendo la elaboración, modificación y/o actualización de programas o planes de atlas de riesgo y de ordenamiento ecológico;

X. Proporcionar a la Coordinación de Recaudación e Ingresos (CREI) las facilidades e informes necesarios para el desempeño de sus funciones;

XI. Autorizar la actualización del Plano Único de Nomenclatura y Vialidades del territorio municipal, por la apertura, prolongación, ampliación, modificación y/o registro oficial de vías públicas no previstas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zumpango, Estado de México, vigente, en concordancia con la cartografía catastral municipal.

XII. Promover ante la Secretaría encargada del desarrollo urbano del Estado de México, la actualización del Plano Único de Nomenclatura y Vialidades del territorio municipal, previa aprobación del cabildo;

XIII. Participar en los recorridos de supervisión en conjuntos urbanos, subdivisiones, lotificaciones y condominios, previa convocatoria de la Secretaría encargada del desarrollo urbano en el Estado de México;



- XIV. Verificar que las áreas de donación a favor del municipio, la ejecución de los proyectos autorizados de equipamiento urbano y la infraestructura primaria que establezcan los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos, subdivisiones, lotificaciones y condominios, cumplan con las condiciones para la adecuada prestación de servicios públicos;
- XV. Proponer y elaborar los reglamentos de ámbito municipal en materia de imagen urbana, anuncios publicitarios, de régimen en condominio, de construcción, de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- XVI. Participar en el ámbito de sus facultades con los programas Federales y Estatales de regularización de la tenencia de la tierra para los asentamientos humanos irregulares con objetivo de su incorporación ordenada al desarrollo planificado del municipio;
- XVII. Ubicar e identificar las reservas territoriales del municipio;
- XVIII. Realizar visitas de campo en el caso de que para la expedición de licencias y/o permisos para algún aprovechamiento de uso específico en un determinado predio o inmueble se requiera, previo al pago de los derechos estimados en el artículo 144 fracción VIII del Código Financiero del Estado de México y sus Municipios;
- XIX. Desarrollar todas aquellas funciones inherentes al área de su competencia y demás que le encomiende la Presidenta Municipal;
- XX. Vigilar y autorizar la elaboración y ejecución de las resoluciones de edificación existente;
- XXI. Evitar la construcción o cualquier tipo de edificación en áreas verdes, áreas de donación o nuevas áreas habitacionales, aquéllas que el Gobierno Federal y/o Estatal, y cualquiera que se haya decretado como reserva ecológica;
- XXII. Se constituye como autoridad para investigar, determinar e iniciar procedimientos administrativos, a las personas físicas y morales que violenten por acción u omisión disposiciones jurídicas municipales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos de suelo, destinos de áreas y predios, así como para la cancelación de permisos, licencias y autorizaciones, cuando se contravengan las disposiciones y condiciones en que fueron, dicha área será quien determine la resolución definitiva que en derecho corresponda;
- XXIII. Autorizar licencias de uso de suelo, cuyo constitutivo tiene vigencia de un año; la cual deberá ser actualizada anualmente con base al Plan de desarrollo Urbano de Zumpango



vigente, la cual indistintamente de las modificaciones de uso de suelo tendrá que ser renovada anualmente; y

XXIV. 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 la Coordinación General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo Municipal.

XXIV. Coordinar, dirigir, controlar y supervisar el manejo general de los trámites y servicios que otorga la Dirección;

XXV. Analizar las cédulas informativas de zonificación, licencias de uso de suelo, licencias de construcción y permisos;

XXVI. Revisar los anteproyectos, proyectos definitivos y memorias de cálculo relacionados con el trámite de licencias y permisos haciendo las observaciones que les correspondan de conformidad al Libro Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México, y someterlos a la consideración del Director para su aprobación; y

XXVII. Llevar un control electrónico de las licencias de construcción expedidas, organizadas de acuerdo con sus distintas modalidades

Artículo 158. - Sin perjuicio a lo establecido en los artículos 5.61, 5.62, 5.63, 5.64, 18.69, 18.70, 18.71, 18.72, 18.73, 18.74, 18.75 y 18.76 del Código Administrativo del Estado de México y de las medidas de apremio que prevé el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, son medidas de seguridad, infracciones y sanciones contra del desarrollo urbano: I. Las medidas de seguridad que podrá adoptar la autoridad municipal en el orden legal y el estado de derecho, son:

- a. Clausura o suspensión provisional o definitiva, mediante colocación de sellos gubernamentales, del uso y aprovechamiento del suelo, de la construcción, instalación, explotación y obras en inmuebles y/o en la vía pública;
- b. Desocupación parcial o total de predios o inmuebles;
- c. Evacuación o desalojo de personas y bienes;
- d. Remisión a la autoridad competente;
- e. Evacuación o desalojo de personas y bienes;



f. Remisión a la autoridad competente;

g. Cualquier otra acción o medida que tienda a garantizar el orden y el estado de derecho.

Las medidas de seguridad son resoluciones provisionales de inmediata ejecución y carácter urgente que constituyen un instrumento para salvaguardar el interés público, prevenir daños, mitigar los efectos que pudiera ocasionar en la infraestructura y el equipamiento urbano, evitar asentamientos humanos irregulares, promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos regulares e irregulares y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales, las que podrán ejecutarse en cualquier momento y durarán todo el tiempo en que persistan las causas que las motivaron, pudiendo ejecutarse más de una cuando las circunstancias lo exijan, independientemente de la responsabilidad civil o penal que pudiere resultar de los mismos actos, hechos u omisiones que los originaron. Serán ordenadas por el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano, y tendrán por objeto evitar la consolidación de acciones o hechos contrarios a las disposiciones contenidas en Libro Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México, su reglamento; el presente Bando, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Zumpango, Estado de México y demás normatividad aplicable a la materia.

II. Las infracciones por acciones y hechos que trasgredan las disposiciones legales en la materia se sancionará por la autoridad municipal, con:

a) Clausura provisional o definitiva, parcial o total del uso y aprovechamiento del suelo, de las instalaciones, obras y/o construcciones;

b) Demolición parcial o total de construcciones;

c) Retiro de materiales, instalaciones y equipos;

d) Suspensión de actividades;

e) Suspensión temporal de la actividad;

f) Revocación de las autorizaciones, licencias o permisos otorgados;

g) Amonestación por escrito y/o impedimento al Director Responsable de Obra para suscribir licencias de construcción en el municipio mediante acuerdo fundado y motivado; y



h) Multa, tomando en cuenta la gravedad, las modalidades alto, mediano o bajo impacto y demás circunstancias en que la misma se haya cometido y las condiciones económicas del infractor, de acuerdo con los siguientes parámetros:

h.1. De diez a quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, tratándose de hechos que transgredan las normas técnicas por uso del suelo dispuestas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano;

h.2. De diez a quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, el valor antes referido es por la colocación de cada uno de los sellos de suspensión, cuando realicen construcciones sin haber obtenido previamente la licencia de construcción o su prorrogación correspondiente, incluyendo el de movimiento de tierras, excavaciones u otras obras;

h.3. De diez a quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, cuando se haga uso indebido, modifiquen, invadan, obstruyan, destruyan, se hagan roturas o cortes, parcial o totalmente en banquetas, arroyos, guarniciones y/o pavimentos, derivado de alguna actividad comercial, ejecución de instalaciones subterráneas o aéreas, sin contar con el permiso correspondiente;

h.4. De diez a quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, cuando sin conocimiento y aprobación de la autoridad municipal, se modifique la construcción o proyecto autorizado sin apegarse a las condiciones previstas en la licencia correspondiente;

h.5. De diez a quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, tratándose de hechos que transgredan los alineamientos oficiales determinados por la autoridad competente en la materia;

h.6. De diez a cien veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, al titular o el simple detentador del bien o poseedor derivado, que, por la ejecución de una obra o construcción sea obligado a presentarse para aclarar la situación mediante un requerimiento de la autoridad municipal;



h.7. De diez a doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, cuando el titular o el simple detentador del bien o poseedor derivado, que refiere el número anterior, sea omiso al requerimiento de la autoridad municipal;

h.8. De treinta a doscientos veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, por cada medida de seguridad que se viole, al alterar, destruir o quitar los sellos puestos por orden de la autoridad municipal o quebrante la restricción impuesta aun cuando los sellos permanezcan intactos; independientemente de la responsabilidad penal que pudiere resultar de los mismos actos y hechos. Las multas se duplicarán en caso de reincidencia y se podrán aplicar conjuntamente con cualquiera de las otras sanciones contempladas en este artículo. El quebrantamiento de sellos es un delito que se encuentra contemplado en el Código Penal del Estado de México. Este delito es cometido por aquella persona que, sin contar con la autorización necesaria, rompe los sellos que han sido puestos por orden de la autoridad pública en algún objeto o lugar, asimismo, a quien continúe con actividades en el inmueble con los sellos aun colocados será acreedor a una sanción económica.

h.9. De cincuenta a quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, cuando se continúen cualquier tipo de edificación o construcción en la que se hayan colocado sellos de suspensión o clausura, con independencia de la denuncia ante la autoridad competente por la probable comisión de un hecho delictuoso.

h.10. De cincuenta a quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, cuando se impida el paso al personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano para realizar las diligencias pertinentes de suspensión, clausura, verificación o ejecución de algún tipo de Resolución Administrativa obstaculizando sus funciones.

Artículo 159.- Previo cumplimiento de la normatividad aplicable, por la expedición de licencia para modificación, rotura o corte de pavimento de concreto hidráulico, asfáltico o similares en calles y banquetas, tratándose de aquellas autorizaciones en materia eléctrica, de hidrocarburos o de telecomunicaciones, cuando el pavimento quede en mal estado o no regrese a su estado original, se impondrán de diez a quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.



Artículo 160.- Las construcciones existentes, remodelaciones, así como en la regularización de obra en cualquier uso de suelo establecidos por los Planes de Desarrollo Urbano, que no cumplan con los cajones de estacionamiento al interior del predio, que dicte la norma vigente, el propietario tendrá que pagar la multa correspondiente a 124.17 número de veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente por cada cajón al año. 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.

Artículo 161.- Enunciativa más no limitativamente, son causas de sanción haber expirado la licencia, permiso o autorización de construcción y continuar con actividades, al igual al no haber dado informe a la Dirección de Desarrollo Urbano, de la solicitud de termino de obra, dentro del plazo establecido para ello. 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.

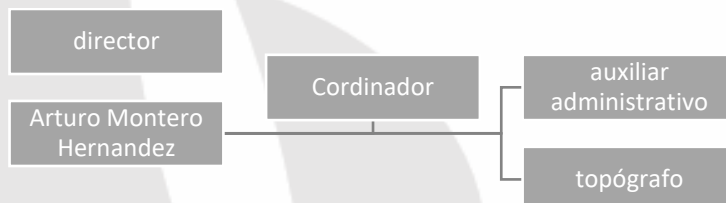
IV.- ESTRUCTURA ORGÁNICA.

La estructura orgánica de la Dirección de Desarrollo Urbano, está contemplada de la siguiente manera:

1. Director
2. Coordinación
3. Auxiliar Administrativo
4. Topógrafo



V.- ORGANIGRAMA ESPECÍFICO DE DESARROLLO URBANO



VI.- OBJETIVO Y FUNCIONES POR UNIDAD ADMINISTRATIVA

Desarrollo Urbano

planificar, regular y ordenar el crecimiento físico y territorial del Municipio de Zumpango

Funciones

1. Garantizar el crecimiento sustentable y seguro del municipio.
2. Elaborar y actualizar el plan municipal de desarrollo urbano
3. Autorizar licencias de construcción, usos de suelo, cédulas informativas de zonificación, asignar número oficiales y constancias de alineamiento
4. Inspeccionar obras en proceso para asegurar que cumplan con los reglamentos de construcción, códigos administrativos y normativas de seguridad.
5. Evaluar y emitir dictámenes de factibilidad para garantizar que los nuevos desarrollos o fraccionamientos cuenten con los servicios básicos (agua, drenaje y vialidades) antes de ser construidos.
6. Imponer sanciones correspondientes cuando se incumpla con lo establecido en las normatividades correspondientes.



VII.- DIRECTORIO

1. Director
2. Coordinación
3. Auxiliar Administrativo
4. Topógrafo



VIII.- VALIDACIÓN

APROBÓ

RÚBRICA

LIC. ROSELIA VERIDIANA GARCÍA ALQUICIRA
PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO

REVISÓ

RÚBRICA

LIC. CESAR RODRIGO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
DE ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO

ELABORÓ

RÚBRICA

ARQ. ARTURO MONTERO HERNANDEZ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
DE ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO



IX.- HOJA DE ACTUALIZACIÓN

Fecha de actualización	Descripción de la actualización
ABRIL 2026	ELABORACIÓN DEL MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.
JUNIO 2026	ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA DEL MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.