



DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

INSUS

INSTITUTO NACIONAL DEL
SUELO SUSTENTABLE

Manual de procedimientos para la planeación y evaluación de Proyectos de Gestión del Suelo

Instituto Nacional del Suelo Sustentable

Actualización número:	1
Fecha:	Diciembre 2022



ÍNDICE

Instituto Nacional del Suelo Sustentable

1. Introducción	1
2. Objetivos	4
3. Marco legal	5
4. Definiciones y glosario de términos	7
5. Ámbito de aplicación	13
6. Cuerpo normativo	14
6.1. Funciones	14
Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos (DPEP)	14
Dirección de Gestión del Suelo (DGS)	15
Dirección de Asuntos Jurídicos (DAJ)	16
Dirección de Regularización (DR)	17
Dirección de Administración y Finanzas (DAF)	18
Coordinación Operativa de Representaciones Regionales (CORR)	19
Representaciones Regionales (RR)	20
6.2 Procedimiento	20
6.3. Diagrama de flujo para la planeación y evaluación de Proyectos de Gestión del Suelo	21
6.4 Tablas de descripción de actividades	22
Etapa A. Actividades preliminares de gestión	22
Etapa B. Solicitud del proyecto	25
Etapa C. Planeación y evaluación del proyecto	26
Etapa D. Visto bueno del proyecto	27
Etapa H. Ejecución, seguimiento y evaluación	27
6.5 Sincronización	28
6.6 Formatos	29
FORMATO DPEP/1.1/01. Ficha de caracterización del proyecto	29
FORMATO DPEP/1.1/02. Modelo de gestión del proyecto	39
7. Emisor, fecha y firma	78



1. Introducción

“Desde 1974 y hasta 2018, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), ahora Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), ha regularizado 2.5 millones de lotes, con un promedio anual de 71,000 lotes. Sin embargo, la tendencia en el número y superficie de lotes regularizados es notablemente decreciente. Si se considera que una vivienda equivale a un lote, esta cantidad ha sido absolutamente insuficiente para dar atención al rezago histórico de regularización”. (Política Nacional Suelo, 2020).

“A pesar de que las políticas de regularización y de constitución de reservas territoriales de la CORETT interactuaron inevitablemente en la conformación de las ciudades mexicanas, sus resultados no necesariamente fueron los deseados. Contrariamente, se ha enviado un claro mensaje a los propietarios de tierra y a los demandantes de vivienda respecto a que la urbanización irregular es una manera rentable de operar”. (Política Nacional Suelo, 2020)

Todos los elementos anteriores, en un contexto de debilidad de las políticas de planeación urbana, con mercados de suelo disfuncionales y mal regulados, han generado el acceso inequitativo al mercado de suelo urbano formal y bien localizado, cuyo resultado ha sido el incremento en las condiciones de pobreza y segregación socio espacial en las ciudades mexicanas.

Como consecuencia de este proceso de urbanización expansivo y desigual, se han reproducido múltiples costos públicos y sociales con impactos negativos en la calidad de vida urbana, en los cuales, se destacan los siguientes:

1. Costos de urbanización periférica e irregular. Los propietarios especulan con el suelo mejor localizado e integrado a los programas urbanos, y es casi nula la disponibilidad de suelo adecuado y asequible para la construcción de vivienda para la población de menores ingresos. Por ejemplo, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, mientras que la oferta central inmobiliaria se compone en más de la mitad por vivienda formal en departamento, al menos 58% de la oferta lejana se compone por vivienda social, mientras que 22% por lotes irregulares (Benlliure, 2017).

En estas zonas, ONU-Habitat estima que los costos de introducción de servicios son entre 2 y 3 veces mayores en comparación con zonas intraurbanas (ONU Habitat, 2018: 110), mientras que el INSUS estima que podría llegar hasta 4 y 8 veces más. Como consecuencia, anualmente los municipios dejan de cobrar aproximadamente 11 mil millones de pesos de ingresos propios en zonas irregulares que no pagan impuesto predial.

2. Costos de transporte. Los tiempos y costos de traslado han crecido debido a la lejanía y mala conectividad entre hogares y centros de empleo, al tiempo que se mantienen importantes superficies de suelo intraurbano subutilizado. Actualmente se estima que 34% de los hogares urbanos (10.6 millones) en situación de pobreza se localizan en zonas periféricas y que destinan más



de 2.5 horas para llegar a sus destinos (ONU-Habitat, 2016), lo que implica una pérdida del empleo productivo anual de más de 180 mil millones de pesos (1.09% del PIB nacional) (INEGI, 2015). Adicionalmente, se estima que 20% del ingreso promedio de los hogares se destina al transporte, en tanto que los hogares más pobres gastan hasta 60% de su ingreso (INEGI, 2016).

3. Costos por localización en zonas de riesgo. Se estima que la población marginada es la peor localizada, ya sea por los bajos niveles de accesibilidad o por ubicarse en zonas de riesgo. De 2008 a 2017, más de la tercera parte de los recursos del FONDEN se han destinado a la recuperación de zonas urbanas marginadas de las 10 entidades con mayor rezago en el país. Actualmente se destinan aproximadamente 16 mil millones de pesos para el rescate y construcción de asentamientos humanos afectados por desastres naturales, y el presupuesto destinado tiende a ser creciente. En 10 años, se registraron 132,000 viviendas afectadas, de las cuales sólo se atendió a 47% y 70,553 familias afectadas no recibieron apoyo debido, entre otros factores, a su condición de irregularidad.

4. Costos por inseguridad. La localización urbana periférica, con bajas condiciones de habitabilidad y accesibilidad ha creado espacios de constante deterioro, inseguridad y violencia. De acuerdo con el Índice de Paz México (2018), 90% del costo de la violencia en México lo asumen los hogares, y se estima que el impacto económico de la violencia en zonas urbanas marginadas asciende a 968 mil millones de pesos (5.36% del PIB).

En síntesis, la suma de los costos públicos, ambientales y sociales, han provocado un acceso inequitativo al mercado de suelo. El valor especulativo deja fuera del mercado central a la vivienda de bajo ingreso; se generan un alto gasto de tiempo y recursos familiares en transporte; y la población marginada continúa siendo la peor localizada, en zonas de alto riesgo y con altos índices de inseguridad.

Por lo anterior, la falta de suelo adecuado y asequible; la expansión informal y su impacto en el incremento a la pobreza, la segregación socio espacial y la inseguridad, así como la falta de una coordinación institucional entre los distintos órdenes de gobierno, son problemas claves derivados de la ausencia de una política de suelo integral e integradora en el país.

Justificación de la necesidad del presente documento normativo

El “Manual de procedimientos para la planeación y evaluación de proyectos de gestión del suelo” es un documento normativo que tiene como objetivo definir el procedimiento operativo para la planeación y evaluación de los proyectos de gestión de suelo para el cumplimiento de las atribuciones conferidas en el Decreto por el que se reestructura la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra para transformarse en el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, el Estatuto Orgánico y el Manual General de Organización del Instituto Nacional del Suelo Sustentable.



El INSUS tiene por objeto planear, diseñar, dirigir, promover, convenir y ejecutar programas, proyectos, estrategias, acciones, obras e inversiones relativos a la gestión y regularización del suelo, con criterios de desarrollo territorial, planificado y sustentable, de acuerdo con los ejes rectores sustantivos que se desprenden de los programas, documentos e instrumentos normativos que contienen y regulan la política del Sector, con fundamento en el Artículo Tercero del Decreto de creación del INSUS.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 1.1 del Manual General de Organización del INSUS, uno de los objetivos de la Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos es: Instrumentar la planeación, programación y evaluación de acciones para la regularización, desincorporación y gestión del suelo en sus diferentes tipos y modalidades. A su vez, conforme al numeral 1.3, uno de los objetivos de la Dirección de Gestión de Suelo es: el Desarrollo de proyectos de gestión del suelo y de desarrollo urbano integral, que permitan generar una oferta de suelo apto y que sirvan para consolidar y densificar las zonas urbanas, y ordenar el crecimiento de las ciudades."

Además, el presente manual tiene como propósito dar cumplimiento al reto estratégico 4.2.4 "Gestionar suelo apto y bien localizado con sentido social" de la Política Nacional de Suelo, con el cual se busca fomentar la planeación y gestión de suelo apto y bien localizado para su incorporación al desarrollo urbano, incluyendo la generación de oferta institucional de suelo desde la administración pública mediante la coordinación, colaboración y asociación con los actores del sector público, social y privado. En síntesis, la identificación y gestión de suelo apto y bien localizado es un elemento fundamental para mejorar las capacidades de planeación territorial, cubrir las necesidades de vivienda, equipamiento, infraestructura urbana y usos productivos para las personas en situación de pobreza.

Se reitera que el "Manual de procedimientos para la planeación y evaluación de proyectos de gestión del suelo" es necesario debido a la publicación del Manual de Organización del INSUS en el Diario Oficial de la Federación el 10 de febrero de 2020, con lo cual se hace necesario establecer con claridad la distribución de atribuciones y los mecanismos de coordinación entre las unidades administrativas involucradas en la planeación y evaluación de proyectos de gestión del suelo.

Finalmente, en atención a la aprobación de los Lineamientos para la Administración de Proyectos de Gestión del Suelo mediante Dictamen COMERI/1.5/ORD.01-02/2022, de fecha 15 de febrero del 2022, los cuales tienen por objeto regir la administración de proyectos de gestión del suelo, se realiza la primera actualización al presente Manual de Procedimientos.



2. Objetivos

Objetivo General

- Establecer las tareas, actividades y responsabilidades que las unidades administrativas del Instituto Nacional del Suelo Sustentable deberán observar para la realización del procedimiento de planeación y evaluación de proyectos de gestión del suelo, en cumplimiento de las atribuciones conferidas en el Estatuto Orgánico, el Manual General de Organización, al Programa Institucional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable 2020 - 2024, y a la Política Nacional del Suelo.

Objetivos particulares

- Describir las actividades, alcances y la secuencia operativa que cada unidad administrativa desarrolla desde la etapa de actividades preliminares de gestión, hasta el visto bueno de la propuesta de proyecto.
- Identificar y definir los documentos y formatos necesarios para la eficaz operación del procedimiento.



3. Marco legal

El Manual de procedimientos para la planeación y evaluación de proyectos de gestión del suelo se presenta en el marco de las atribuciones y responsabilidades establecidas en el Estatuto Orgánico y Manual General de Organización del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, en concordancia con el Sistema Nacional de Planeación Democrática referido en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el cumplimiento de los artículos 41, fracción XII y 45 al 50 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

El presente documento normativo se expide de conformidad con las siguientes disposiciones normativas:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917, última reforma publicada el 8 de mayo de 2020.
- Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, última reforma publicada el 16 de febrero de 2018, en el Artículo 2.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1976, última reforma publicada el 22 de enero de 2020.
- Ley Federal de las Entidades Paraestatales, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de mayo de 1986, última reforma publicada el 1 de marzo de 2019.
- Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992, última reforma publicada el 25 de junio de 2018, Artículo 87.
- Ley Federal de Procedimiento Administrativo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de agosto de 1994, última reforma publicada el 18 de mayo de 2018.
- Ley de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, última reforma publicada el 14 de mayo de 2019, Artículos 8, fracciones X y XI, Artículo 16, fracciones IV, XV y XVI.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 2020, artículos 8, Fracción VI y 77 fracción I y II.
- Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de noviembre de 2019, Artículos 9 fracciones IV, VII y XXV y 25.
- Decreto por el que se reestructura la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra para transformarse en el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre de 2016, artículos 3 y 4.
- Estatuto Orgánico del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de enero de 2020.



- Manual General de Organización del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de febrero de 2020.
- Programa Institucional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable 2020 - 2024, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 02 de diciembre de 2020.
- Política Nacional del Suelo, publicada en la página institucional del INSUS el 11 de agosto de 2020.
- Lineamientos para la Administración de Proyectos de Gestión del Suelo, aprobado el 15 de febrero de 2022.

Documentos de apoyo:

- Políticas de Operación por las que se establece el proceso de calidad regulatoria en el Instituto Nacional Suelo Sustentable. COMERI, publicados en la Normateca Interna del INSUS.
- Guía para emitir Documentos Normativos. Secretaría de la Función Pública, Subsecretaría de la Función Pública. Unidad de Políticas de Mejora de la Gestión Pública. Tercera Edición. Junio 2011. Documento de adopción voluntaria.
- Prontuario para el uso de lenguaje incluyente y no sexista en la Función Pública. Dirección General de Género, Secretaría de la Función Pública.



4. Definiciones y glosario de términos

- I. **Acceso a bienes y servicios urbanos:** Es la posibilidad real que una persona o grupo tiene, para hacer uso o beneficiarse de los recursos y servicios que ofrece la ciudad dado que son accesibles geográfica y materialmente, así como asequibles económicamente.
- II. **Administración de proyectos:** Acciones requeridas para guiar e integrar los procesos necesarios para iniciar, planificar, ejecutar, controlar y cerrar proyectos con el fin de culminar todo el trabajo requerido para desarrollar un proyecto y cumplir con el alcance estipulado dentro de los límites de tiempo y presupuesto definidos. En el ámbito técnico es sinónimo de conceptos de gestión, gerencia, administración o dirección de proyectos.
- III. **Análisis prospectivo:** Estudios de gabinete y trabajo de campo, a través de los cuales se solicitará la coordinación con las Representaciones Regionales y las unidades administrativas del INSUS, de acuerdo al ámbito de su competencia. Contempla la revisión y análisis preliminar que las diversas unidades administrativas del INSUS participantes en los proyectos de gestión del suelo, que conforme a sus atribuciones, los cuales son: análisis espacial y territorial; análisis de regularización, análisis jurídico y análisis presupuestal y administrativo.
- IV. **Banco de proyectos de gestión del suelo:** Mecanismo en el que se establecen las reglas para identificar, priorizar, autorizar, registrar, administrar y dar seguimiento a los proyectos destinados a la oferta de suelo urbano, con la finalidad de lograr los objetivos de la institución y de la planeación del desarrollo.
- V. **Ciclo de vida de los proyectos:** Fases por las que atraviesa un proyecto de gestión del suelo, en el que transita partiendo de la idea conceptual a la producción de bienes y servicios que resuelven problemas públicos a través de inversiones concretas, hasta que finaliza la fase de inversión y se concluye el proceso de gestión del proyecto.
- VI. **Cierre del proyecto:** La finalización de los procesos en forma ordenada, para obtener la verificación formal de los resultados de los proyectos de gestión del suelo, al finalizar la intervención del INSUS o bien el ciclo de vida del proyecto.
- VII. **CORR:** Coordinación Operativa de Representaciones Regionales.
- VIII. **DAF:** Dirección de Administración y Finanzas del Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- IX. **DAJ:** Dirección de Asuntos Jurídicos del Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- X. **Desarrollo urbano:** Proceso de adecuación y ordenamiento a través del ejercicio de la planificación de los aspectos físicos, geográficos, sociales, económicos y ambientales. Alude a una intervención orientada de transformación cuantitativa y cualitativa de las condiciones de vida de la población, a la conservación y uso adecuado de los recursos naturales, así como al mejoramiento en la economía.



- XI. **Derecho de propiedad:** Facultad que tiene una persona para gozar, disponer y reivindicar sobre un bien o cosa de su propiedad, sin afectar los derechos de los demás, ni sobrepasar los límites impuestos por la ley.
- XII. **Desarrollo sostenible:** Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de desarrollo del futuro. Contempla una noción de equilibrio dinámico entre el progreso económico, el bienestar social y el aprovechamiento responsable de los recursos naturales.
- XIII. **DGS:** Dirección de Gestión del Suelo del Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- XIV. **DPEP:** Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos del Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- XV. **DR:** Dirección de Regularización del Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- XVI. **EOINSUS:** Estatuto Orgánico del INSUS
- XVII. **Equipamiento urbano:** Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, a través de los cuales, la población puede acceder a los servicios urbanos en los cuales son desarrolladas diversas actividades económicas, sociales, recreativas, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.
- XVIII. **Espacio público:** Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.
- XIX. **Estudios de preinversión:** Estudios que son necesarios para reducir el grado de incertidumbre sobre los resultados de los proyectos de inversión y que permiten tomar la decisión de llevar a cabo un programa o proyecto de inversión.
- XX. **Evaluación a nivel de factibilidad:** Etapa de la preinversión que consiste en estudiar a mayor detalle, respecto a la etapa de prefactibilidad, la alternativa que haya surgido como la más conveniente, incluyendo estudios de oferta, demanda y técnicos a profundidad, a los efectos de lograr una mayor precisión y disminuir el riesgo involucrado en el proyecto (Ferrá, 2007).
- XXI. **Evaluación a nivel de perfil:** Etapa de la preinversión en la que se incorpora información específica referente a la cuantificación del mercado y tamaño del proyecto, análisis de alternativas técnicas, estimación de los montos de cada componente de la inversión, de los costos operativos y de los beneficios. A partir de esta información se realiza una evaluación preliminar del proyecto. En muchos aspectos, en esta etapa se suele utilizar información básica secundaria, es decir, elaborada con anterioridad por otras personas o instituciones. (Ferrá, 2007).
- XXII. **Evaluación a nivel de prefactibilidad:** Etapa de la preinversión en la que, a diferencia de la evaluación a nivel de perfil, se trata de obtener información más precisa e incorporar datos adicionales generados por el equipo evaluador, a los efectos de seleccionar las alternativas de tecnología, tamaño, localización, entre otros, que resulten más promisorias, con el objeto de profundizar su estudio en la etapa de factibilidad. (Ferrá, 2007).



- XXIII. Evaluación Ex Ante:** Se entenderá aquella evaluación que se realiza antes de la ejecución de un programa o proyecto, en donde se realiza la comparación de los costos y beneficios que se estima generará el proyecto si es ejecutado. Si dicha comparación se realiza desde la perspectiva de la sociedad en su conjunto, se tratará de una evaluación social o socioeconómica. (ILPES, 2003).
- XXIV. Evaluación Ex Post:** Se realiza una vez que se ha ejecutado el proyecto y ha operado por algún tiempo y, en su caso, cuando la intervención ha concluido. La intención es identificar los factores de éxito o fracaso, evaluar la sostenibilidad de los resultados, las repercusiones y extraer conclusiones que puedan ser útiles para otras intervenciones. En la literatura de evaluación de proyectos se concibe como aquella que busca determinar sistemática y objetivamente la pertinencia, eficiencia, eficacia e impacto de todas las actividades desarrolladas a la luz de los objetivos planteados en un proyecto. Con el propósito de cerrar el ciclo de proyectos se hace un seguimiento posterior de aquellas variables que puedan mostrar si efectivamente el programa o proyecto está alcanzando o alcanzó lo estimado en la evaluación Ex Ante.
- XXV. Evaluación intermedia o durante:** Se realiza durante la ejecución y operación del proyecto o programa, consiste en el análisis crítico del conjunto de datos recogidos y en la medida en la que se están logrando los objetivos propuestos, evalúa la validez de la intervención, la pertinencia de los objetivos y la calidad del sistema de gestión y seguimiento (J.L. Osuna).
- XXVI. Expediente del proyecto:** Unidad documental constituida por uno o varios documentos de archivo, ordenados y relacionados, que se recaban en el marco de un proyecto de gestión del suelo.
- XXVII. Expediente digital o electrónico:** Conjunto de documentos digitales o electrónicos correspondientes a un procedimiento administrativo, cualquiera que sea el tipo de información que contengan.
- XXVIII. Factibilidad:** Nivel de estudio a mayor detalle de la alternativa que haya surgido como la más conveniente en los estudios de prefactibilidad, con el fin de lograr una mayor precisión y disminuir el riesgo involucrado en el proyecto.
- XXIX. Gestión del suelo:** Proceso público que conjunta la creación de canales de comunicación con diversos actores; la aplicación de la legislación vigente, políticas e instrumentos, para la ejecución de acciones integrales de incorporación de suelo al desarrollo urbano.
- XXX. Gobernabilidad del proyecto:** Es el marco en el que se engloban las pautas, procesos, modelos de toma de decisiones y herramientas para llevar a cabo el proyecto.
- XXXI. GTI:** Grupo de Trabajo Institucional de proyectos de gestión del suelo.
- XXXII. Idea de proyecto:** Identificación de una necesidad u oportunidad a partir de la cual es posible comenzar el diseño de un proyecto que surge como respuesta a la solución de un problema u oportunidad social específica.



- XXXIII. INSUS:** Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- XXXIV. Instrumento jurídico:** Acuerdo de voluntades, pacto, protocolo, convenio, contrato que sea suscrito entre el Instituto Nacional del Suelo Sustentable y los integrantes de la Administración Pública Federal, Estatal, Municipal, incluyendo las Alcaldías, así como con personas físicas o morales, grupos sociales legalmente constituidos, quienes están interesados en el desarrollo de un proyecto de gestión del suelo, permitiendo dar comienzo y continuidad a las actividades para llevar a cabo las fases de preinversión, ejecución y operación del proyecto.
- XXXV. Inversión:** Corresponde a la etapa en donde se lleva a cabo la realización de las obras, los componentes, el equipamiento, las reglas de operación, el diseño de procesos y procedimientos, la liberación de afectaciones y la gestión de los recursos humanos, es decir, es la etapa en donde se desarrollan todas aquellas acciones necesarias para la operación del proyecto.
- XXXVI. Junta de Gobierno:** Honorable Junta de Gobierno del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, establecida conforme al Estatuto Orgánico del Instituto.
- XXXVII. LAPGS:** Lineamientos para la Administración de Proyectos de Gestión del Suelo.
- XXXVIII. Manual de procedimientos:** Manual de procedimientos para la planeación y evaluación de proyectos de gestión del suelo del INSUS.
- XXXIX. MGOINSUS:** Manual General de Organización del INSUS
- XL. Modelo de gestión de suelo:** Instrumento que contempla la propuesta conceptual de diseño urbano y zonificación primaria de usos de suelo, el análisis de prefactibilidad financiera y la estrategia de instrumentación para la implementación de un proyecto de gestión de suelo.
- XLI. Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos:** Política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.
- XLII. Operación:** Corresponde a la etapa en la que el proyecto atiende el problema, la necesidad o la oportunidad por la que surgió, es decir, es la etapa en la que el proyecto genera beneficios. En esta etapa el proyecto también incurre en costos de operación, mantenimiento y reinversiones de activos que van concluyendo con su vida útil. (CEPEP, 2017).
- XLIII. Perfil del proyecto:** Propuesta preliminar de inversión formulada en forma general, identificando su justificación, objetivos, beneficiarios, cronograma de implementación, estimando aproximadamente sus costos y beneficios.
- XLIV. Planeación territorial:** Proceso que consiste en la elaboración de un diagnóstico, pronóstico, estrategias e instrumentos para ordenar una porción determinada de territorio.



- XLV. Política Nacional del Suelo:** Documento institucional que establece las bases conceptuales, principios y estrategias para que el INSUS instrumente acciones relativas a la gestión y regularización del suelo en el país.
- XLVI. Preinversión:** Considera todas aquellas actividades y estudios previos a la inversión que son necesarios para reducir lo máximo posible la incertidumbre de los resultados que se esperan del proyecto en las subetapas de diseño, ejecución y operación. Se consideran generalmente 3 niveles de profundidad para el desarrollo de los estudios de preinversión: perfil, prefactibilidad y factibilidad, mismos que se definen en este mismo glosario.
- XLVII. Proceso para la formulación de proyectos:** Serie de estudios y actividades sucesivos, selectivos y con ciclos de retroalimentación, iniciado con la identificación de una idea generadora de proyecto, seguido por su perfil, por el proyecto de prefactibilidad, llegando finalmente a la formulación del proyecto ejecutivo. En las mencionadas etapas se valoran y seleccionan alternativas, incrementándose en cada una el nivel de detalle y, consecuentemente, la confiabilidad de las evaluaciones y estudios elaborados.
- XLVIII. Proyecto ejecutivo:** Propuesta de diseño e inversión formulada y evaluada con detalle suficiente para proceder a su inmediata implementación. Conjunto de documentos que respaldan en lo técnico, financiero y legal, la ejecución y conclusión satisfactoria de un proyecto.
- XLIX. Proyecto de Gestión del Suelo (PGS):** Es el proceso mediante el cual el INSUS crea canales de comunicación, coordinación y concertación con propietarios de suelo y autoridades de diferentes niveles de gobierno para que, en el marco de las leyes, normas, políticas e instrumentos de gestión urbana, se planifiquen y ejecuten acciones integrales de desarrollo urbano, vivienda, cuidado del ambiente y desarrollo económico local.
- L. Proyectos integrales de desarrollo urbano:** Acciones públicas que generan una oferta de suelo para vivienda y otros usos urbanos, con prioridad para la población de menores ingresos, mediante la inclusión de usos, destinos, densidades y valores comerciales mixtos, con accesibilidad a equipamientos e infraestructuras urbanas, a espacio público, al sistema de transporte público y a los lugares de empleo.
- LI. Regularización:** Conjunto de regulaciones urbanas, procedimientos jurídicos y administrativos que conducen a la legalización de los asentamientos de origen irregular (Azuela, 1997).
- LII. Relocalización:** Proceso de reubicar o cambiar de localización a un asentamiento humano por causas de situación de riesgos o irregularidad en el asentamiento.
- LIII. RR:** Representaciones Regionales del Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- LIV. Servicios Urbanos:** Actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de Población.



- LV. **Suelo apto:** Suelo con cualidades de ubicación, geología, topografía, disponibilidad de agua, costos de desarrollo y otros factores físicos que permiten que sea apropiado para el desarrollo urbano.
- LVI. **Suelo:** Una porción de tierra, territorio, superficie, con características geológicas y naturales, considerada en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso, servicio ambiental, explotación o aprovechamiento, susceptible a adquirir características, jurídicas, económicas, sociales y culturales.
- LVII. **Sustentabilidad ambiental:** Administración eficiente y racional en el uso de los recursos naturales, sin comprometer el equilibrio ecológico.
- LVIII. **Usos del suelo:** Fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano.



5. **Ámbito de aplicación**

El presente Manual de Procedimientos considera las siguientes unidades administrativas del INSUS involucradas en la planeación y evaluación de proyectos de gestión del suelo en el ejercicio de sus atribuciones y funciones contenidas en el Estatuto Orgánico, así como en el Manual General de Organización del Instituto Nacional del Suelo Sustentable:

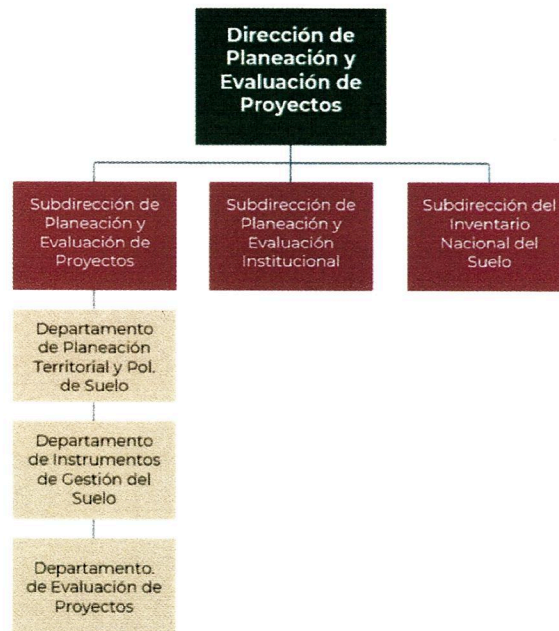
- Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos (DPEP)
 - Subdirección de Planeación y Evaluación de Proyectos
- Dirección de Gestión de Suelo (DGS)
 - Subdirección de Proyectos de Gestión del Suelo
 - Subdirección de Gestión de inmuebles
- Dirección de Asuntos Jurídicos (DAJ)
 - Subdirección de Normatividad y de Apoyo Jurídico
- Dirección de Regularización (DR)
 - Subdirección de Regularización
- Dirección de Administración y Finanzas (DAF)
 - Subdirección de Finanzas
 - Subdirección de Recursos Materiales y Servicios
- Representaciones Regionales (RR)



6. Cuerpo normativo

6.1. Funciones

Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos (DPEP)

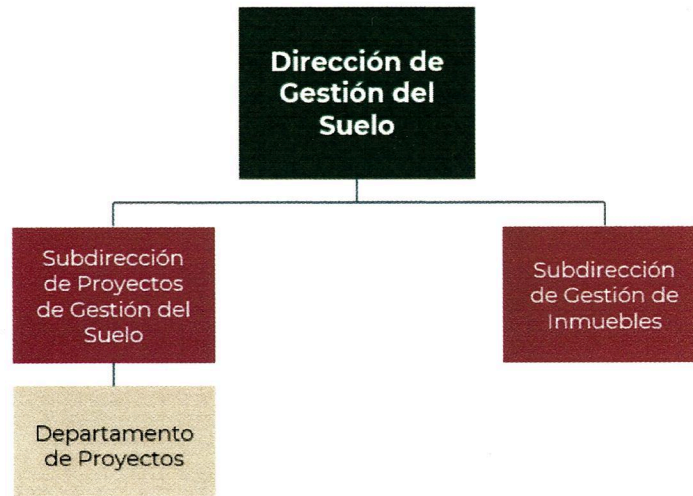


Principales actividades vinculadas al procedimiento:

- Llevar a cabo la propuesta conceptual y modelo de gestión del proyecto;
- Evaluar el proyecto con fundamento en lo establecido en la Política Nacional del Suelo (PNS).



Dirección de Gestión del Suelo (DGS)

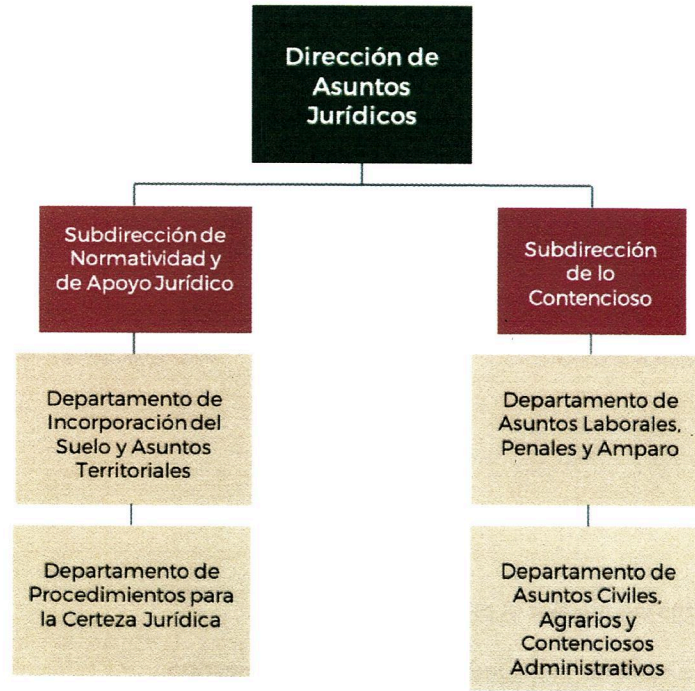


Principales actividades vinculadas al procedimiento:

- Llevar a cabo las actividades preliminares de gestión;
- Integrar el expediente del proyecto;
- Elaborar la solicitud del proyecto para su envío a la Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos;
- Gestionar la información necesaria para la planeación y evaluación del proyecto;
- Dar el visto bueno al modelo de gestión del proyecto.



Dirección de Asuntos Jurídicos (DAJ)



Principales actividades vinculadas al procedimiento:

- Definir la propuesta de instrumento jurídico para dar inicio al proyecto;
- Elaborar el análisis jurídico del proyecto.



Dirección de Regularización (DR)



Principales actividades vinculadas al procedimiento:

- Realizar el análisis técnico de regularización.

Y



Dirección de Administración y Finanzas (DAF)

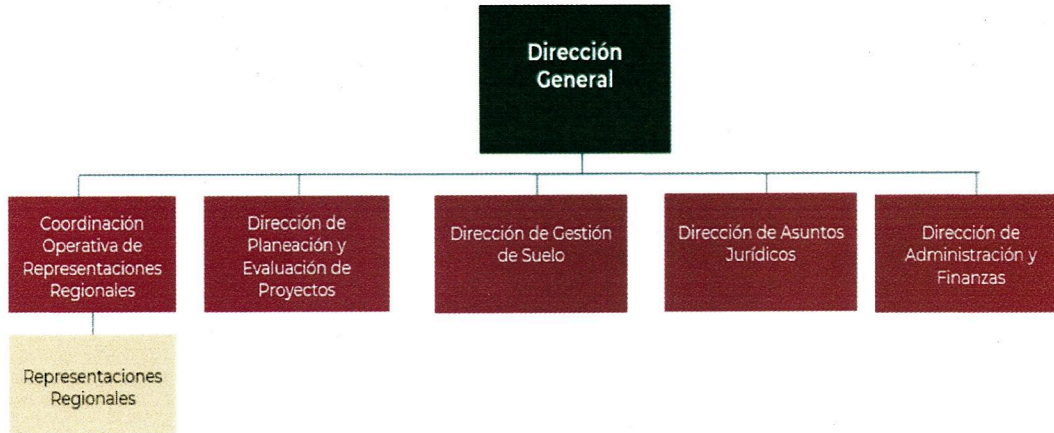


Principales actividades vinculadas al procedimiento:

- Elaborar el análisis presupuestal y administrativo del proyecto.



Coordinación Operativa de Representaciones Regionales (CORR)

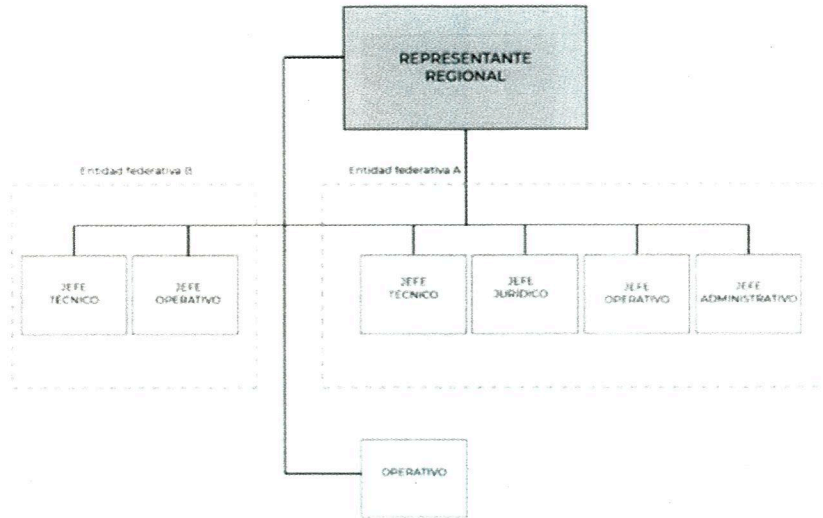


Principales actividades vinculadas al procedimiento:

- Coordinar con las Representaciones Regionales la recopilación de información del proyecto en cada entidad federativa.



Representaciones Regionales (RR)



Principales actividades vinculadas al procedimiento:

- Integrar las Ideas de proyecto;
- Recopilar la información del proyecto en cada entidad federativa.

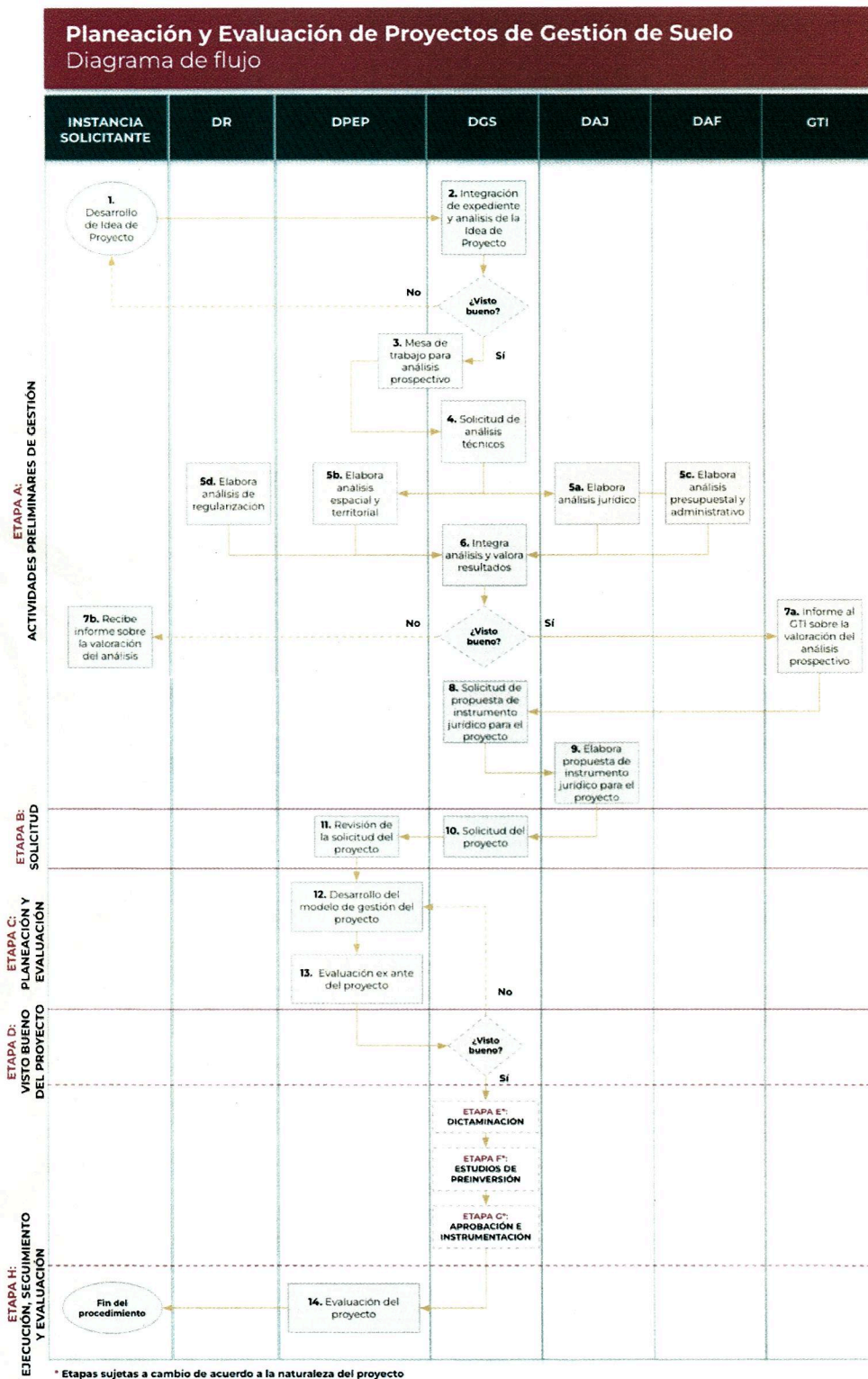
6.2 Procedimiento

Diagrama general de flujo operativo para los Proyectos de Gestión del Suelo





6.3. Diagrama de flujo para la planeación y evaluación de Proyectos de Gestión del Suelo





Nota:

INSTANCIA SOLICITANTE: Coordinación Operativa de Representaciones Regionales (CORR), Representaciones Regionales (RR)

DPEP: Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos

DGS: Dirección de Gestión del Suelo

DR: Dirección de Regularización

DAJ: Dirección de Asuntos Jurídicos

DAF: Dirección de Administración y Finanzas

GTI: Grupo de Trabajo Institucional

6.4 Tablas de descripción de actividades

Actividades por unidad administrativa responsable, de acuerdo con la normativa aplicable:

Etapa A. Actividades preliminares de gestión

No. de Actividad	Responsable	Descripción de la Actividad	Documentos entregados
1	Instancia Solicitante EOINSUS Artículo 24, II, V, VI MGOINSUS Numeral 1.3 2, 3	Desarrollo de la Idea del Proyecto Las ideas de proyecto podrán ser desarrolladas por la Instancia Solicitante y serán canalizadas a la DGS para su análisis (Art. 21. LAPGS). Las Representaciones Regionales podrán identificar suelo apto y bien localizado, que pondrán a consideración de la DGS para que sea analizado y considerado para un posible proyecto de gestión del suelo (Art. 22. LAPGS).	Formato DGS 01 Datos Básicos de Intención de Proyecto (Contenido en los LAPGS)
2	Dirección de Gestión de Suelo Subdirección de Proyectos de Gestión del Suelo EOINSUS Artículo 24, II, V, VI MGOINSUS Numeral 1.3 2, 3	Integración de expediente y análisis de la Idea de Proyecto La Subdirección de Proyectos de Gestión del Suelo integrará un expediente de la idea de proyecto, con la información recibida de la Instancia Solicitante. El expediente contará, de manera no limitativa, con la siguiente información: I. Documentación necesaria para la identificación del suelo. II. Documentación sobre la situación jurídica de los polígonos. III. Bases de datos con información pública, de particulares, nacionales e internacionales. IV. Documentación obtenida a partir del acercamiento con las partes interesadas y actores relevantes en el territorio.	Expediente y documento de análisis de la Idea de Proyecto



No. de Actividad	Responsable	Descripción de la Actividad	Documentos entregados
		V. Informes de las visitas de corroboración en campo. (Art. 26. LAPGS).	
	Dirección de Gestión de Suelo EOINSUS Artículo 24, II, V, VI MGOINSUS Numeral 1.3 2, 3	Visto bueno No: Regresa a actividad 1. Sí: Pasa a actividad 3.	Oficio con respuesta de visto bueno de la idea de proyecto
3	Dirección de Gestión de Suelo Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos EOINSUS Artículo 24, II, V, VI MGOINSUS Numeral 1.3 2, 3	Mesa de trabajo para análisis prospectivo La DGS convocará a mesas de trabajo para llevar a cabo el análisis prospectivo, a fin de mejorar la gestión y promover la coordinación entre las áreas del INSUS. El análisis prospectivo se realizará a través de estudios de gabinete y trabajo de campo, en los cuales se solicitará la coordinación con las Representaciones Regionales y las unidades administrativas, según sea el caso. (Art. 30 y 31. LAPGS).	Informe de análisis prospectivo del proyecto, Minutas
4	Dirección de Gestión de Suelo Subdirección de Proyectos de Gestión del Suelo EOINSUS Artículo 24, II, V, VI MGOINSUS Numeral 1.3 2, 3	Solicitud de análisis técnicos En esta fase se podrán solicitar análisis técnicos u opiniones a las unidades administrativas del INSUS, según su ámbito de competencia, y realizar estudios de manera externa, considerando la suficiencia presupuestaria, así como los elementos programáticos, administrativos y presupuestales para su contratación. (Art. 32. LAPGS).	Oficios de solicitud de análisis técnicos
5a	Dirección de Asuntos Jurídicos	Elabora análisis jurídico La Subdirección de Gestión de Inmuebles solicitará a la DAJ su opinión sobre el estatus jurídico de estos inmuebles. Se podrá incorporar información adicional de acuerdo con las características y necesidades del proceso de prospección. (Art. 33. LAPGS).	Oficio con el análisis jurídico
5b	Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos Subdirección de Planeación y Evaluación de Proyectos	Elabora análisis espacial y territorial Se incluirá como parte del análisis prospectivo, el resultado del análisis territorial, elaborado de acuerdo con el Manual de Procedimientos para el Análisis Espacial de Polígonos Susceptibles de Regularizar y Gestionar (Art. 31 LAPGS)	Oficio con el análisis espacial y territorial



No. de Actividad	Responsable	Descripción de la Actividad	Documentos entregados
	Subdirección del Inventario Nacional del Suelo EOINSUS Artículo 20 III, IV, V. MGOINSUS Numeral 1.1 5. 6.	La Subdirección de Planeación y Evaluación de Proyectos en conjunto con la Subdirección del Inventario Nacional del Suelo elaboran el análisis espacial y territorial respecto a la aptitud del polígono y en cumplimiento a lo establecido en la Política Nacional del Suelo.	
5c	Dirección de Administración y Finanzas MGOINSUS Numeral 1.5, 1 y 4	Elabora análisis presupuestal y administrativo En su caso, se realiza un análisis respecto a la factibilidad administrativa y presupuestal con relación a los recursos institucionales disponibles, así como los procedimientos de adquisición y contratación de bienes y servicios del INSUS.	Oficio con el análisis presupuestal y administrativo
5d	Dirección de Regularización MGOINSUS Numeral 1.4, 1	Elabora análisis de regularización En su caso, se elabora un análisis en materia técnica respecto a las vías de regularización del suelo para el proyecto.	Oficio con el análisis de regularización
6	Dirección de Gestión de Suelo Subdirección de Proyectos de Gestión del Suelo EOINSUS Artículo 24, II, V, VI MGOINSUS Numeral 1.3 2, 3	Integra análisis y valora resultados Se elabora y presenta a la DGS el análisis prospectivo con una valoración sobre las condiciones, oportunidades y riesgos del proyecto con el fin de contar con una valoración adecuada sobre la idoneidad de continuar, detener o retrasar la solicitud del proyecto. (Art. 35 LAPGS)	Informe con el análisis prospectivo
	Dirección de Gestión de Suelo EOINSUS Artículo 24, II, V, VI MGOINSUS Numeral 1.3 2, 3	Visto bueno Sí: Pasa a actividad 7a. No: Pasa a actividad 7b.	Oficio con análisis prospectivo
7a	Dirección de Gestión de Suelo EOINSUS Artículo 24, II, V, VI MGOINSUS Numeral 1.3 2, 3	Informe al GTI sobre la valoración del análisis prospectivo Se realiza una valoración sobre la madurez del proyecto a partir de la información presentada por la Subdirección. Se podrán incorporar nuevos criterios que permitan una valoración más precisa. La valoración de la DGS se deberá hacer del conocimiento del	Minuta



No. de Actividad	Responsable	Descripción de la Actividad	Documentos entregados
		CTI. En el seno del grupo se podrá definir la necesidad de establecer mesas de trabajo para atender problemas u oportunidades relacionados con el proyecto. (ART. 37 Y 38 LAPGS)	
7b	Instancia Solicitante EOINSUS Artículo 24, II, V, VI MGOINSUS Numeral 1.3 2, 3	Recibe informe sobre la valoración del análisis En caso de que la DGS determine la necesidad de pausar la integración del expediente del proyecto, basado en la información integrada, remitirá oficio a la instancia solicitante, con copia a la Dirección General, explicando las razones y, en su caso, indicando la documentación faltante. (Art. 39. LAPGS).	Oficio con la valoración del análisis prospectivo
8	Dirección de Gestión de Suelo EOINSUS Artículo 24, II, V, VI MGOINSUS Numeral 1.3 2, 3	Solicitud de propuesta de instrumento jurídico para el proyecto. Una vez realizado el análisis prospectivo, solicitará a la DAJ una propuesta de instrumento jurídico para formalizar la vinculación con otros actores. (Art. 40. LAPGS).	Oficio con la solicitud de propuesta de instrumento jurídico
9	Dirección de Asuntos Jurídicos	Elabora propuesta de instrumento jurídico para el proyecto Se elabora la primera propuesta de instrumento jurídico, a la cual se deberá de apegar la propuesta de proyecto susceptible de ser ejecutado. Promueve un primer acercamiento con los actores involucrados en el proyecto. El tiempo de ejecución dependerá de cada proyecto.	Proyecto de instrumento jurídico para el inicio del proyecto.

Etapa B. Solicitud del proyecto

No. de Actividad	Responsable	Descripción de la Actividad	Documentos entregados
10	Dirección de Gestión de Suelo EOINSUS Artículo 24, II, V, VI MGOINSUS Numeral 1.3 2, 3	Solicitud del proyecto Una vez integrada la propuesta de instrumento jurídico para la vinculación con otros actores al expediente del proyecto, se envía la solicitud de proyecto a la DPEP, mediante el envío de la información generada en el análisis prospectivo, los análisis técnicos y de la ficha de caracterización del proyecto.	Oficio de solicitud del proyecto y Ficha de caracterización del proyecto (Formato DPEP/1.1/01)



No. de Actividad	Responsable	Descripción de la Actividad	Documentos entregados
11	<p>Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos</p> <p>Subdirección de Planeación y Evaluación de Proyectos</p> <p>EOINSUS Artículo 20 III, IV, V. MGOINSUS Numeral 1.1 5. 6.</p>	<p>Revisión de la solicitud de proyecto</p> <p>La DGS y la DPEP se coordinarán a través de reuniones de coordinación y talleres para verificar conjuntamente la integración de la información y los elementos centrales para apoyar el proceso de planeación del proyecto. (Art. 43. LAPGS).</p>	Minutas de reuniones de coordinación.

Etapa C. Planeación y evaluación del proyecto

No. de Actividad	Responsable	Descripción de la Actividad	Documentos entregados
12	<p>Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos</p> <p>Subdirección de Planeación y Evaluación de Proyectos</p> <p>EOINSUS Artículo 20 III, IV, V. MGOINSUS Numeral 1.1 5. 6.</p>	<p>Desarrollo del modelo de gestión del proyecto</p> <p>Se elabora el modelo de gestión del proyecto, el cual contempla la propuesta conceptual de diseño urbano y zonificación primaria de usos de suelo, el análisis normativo para la instrumentación del proyecto y el análisis de prefactibilidad financiera.</p> <p>La DPEP podrá requerir a la DGS información adicional la elaboración del modelo de gestión del proyecto, quien gestionará la información con las Representaciones Regionales, en caso de que así aplique.</p>	Modelo de gestión del proyecto (Formato DPEP/1.1/02)
13	<p>Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos</p> <p>EOINSUS Artículo 20 III, IV, V. MGOINSUS Numeral 1.1 5. 6.</p>	<p>Evaluación ex ante del proyecto</p> <p>Se elabora la evaluación del proyecto, de acuerdo con criterios de factibilidad técnica territorial, social y de gestión.</p>	Oficio con el envío del modelo de gestión del proyecto

**Etapa D. Visto bueno del proyecto**

No. de Actividad	Responsable	Descripción de la Actividad	Documentos entregados
	Dirección de Gestión del Suelo EOINSUS Artículo 24.- II, VI, VII. MGOINSUS Numeral 1.3, 3. 4. LAPGS Art. 48 a 75	Visto bueno Sí: Pasa a Etapa E Dictaminación. No: Regresa a actividad 12.	Oficio con el visto bueno del modelo de gestión del proyecto.

Etapa E. Dictaminación ***Etapa F. Estudios de preinversión *****Etapa G. Aprobación e instrumentación *****Etapa H. Ejecución, seguimiento y evaluación**

No. de Actividad	Responsable	Descripción de la Actividad	Documentos entregados
14	Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos Subdirección de Planeación y Evaluación de Proyectos EOINSUS Artículo 20 III, IV, V. MGOINSUS Numeral 1.1 5. 6.	Evaluación ex-post del proyecto Se elabora la matriz de indicadores del proyecto, siendo la DGS la encargada de gestionar la información que se requiera para su atención. (Art. 79. LAPGS). La DPEP establecerá los criterios de evaluación de los proyectos de gestión que sean aplicables de acuerdo a sus características particulares. (Art. 80. LAPGS).	Indicadores de evaluación del proyecto

Notas:**EOINSUS:** Estatuto Orgánico del INSUS.**LAPGS:** Lineamientos para la Administración de Proyectos de Gestión del Suelo.**MGOINSUS:** Manual General de Organización del INSUS.

* Etapas descritas en los Lineamientos para la Administración de Proyectos de Gestión del Suelo.



6.5 Sincronización

Para establecer los mecanismos de sincronización y coordinación entre las unidades administrativas involucradas, se comienza por la identificación de las funciones concurrentes.

Etapa	Actividades	Responsable	Mes 1				Mes 2				Mes 3				Mes 4				Mes dinámico			
			S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13	S14	S15	S16	S17	S18	S19	S20
A. Actividades preliminares de gestión	1. Desarrollo de la idea del proyecto	Instancia solicitante	█																			
	2. Integración de expediente y análisis de la idea de Proyecto	DGS		█																		
	3. Informe al GTI sobre proyectos en análisis prospectivo	GTI			█																	
	4. Análisis prospectivo y solicitud de análisis técnicos	DGS				█																
	5a. Elaboración de análisis jurídico	DAJ					█															
	5b. Elaboración de análisis espacial y territorial	DPEP						█														
	5c. Elaboración de presupuestal y administrativo	DAF							█													
	5d. Elaboración de análisis de regularización	DR								█												
	6. Integración de análisis y valoración de resultados	DGS									█											
	7a. Informe al GTI sobre la valoración del análisis prospectivo	GTI										█										
7b. Recibe informe sobre la valoración de análisis	Instancia solicitante																					
B. Solicitud	8. Solicitud de propuesta de instrumento jurídico para el proyecto	DGS																				
	9. Elaboración de propuesta de instrumento jurídico	DAJ																				
C. Planeación y evaluación	10. Solicitud de proyecto	DGS																				
	11. Revisión de la solicitud de proyecto	DPEP																				
D. Visto bueno del proyecto	12. Desarrollo de la propuesta conceptual de proyecto	DPEP																				
	13. Evaluación ex ante del proyecto	DPEP																				
D. Visto bueno del proyecto	14. Coordinación para la dictaminación del proyecto	DGS																				
	15. Evaluación ex post del proyecto	DPEP																				

NOTA: La estimación de tiempos para cada actividad, dependerá del tipo de proyecto y de las gestiones realizadas con los diversos actores participantes.



6.6 Formatos

FORMATO DPEP/1.1/01. Ficha de caracterización del proyecto

DATOS GENERALES

Fecha:

Clave del proyecto:

Entidad federativa:

Municipio:

Localidad o ciudad:

Datos generales	
1. Ubicación:	
2. Motivos y razones fundamentales del proyecto:	
3. Racionalidad y propósitos del proyecto:	
4. Actores principales:	
5. Acciones puntuales:	



1. TIPO DE PROYECTO

* Seleccionar con una X el proyecto que corresponda.

1.1 Por categoría de proyecto.	
A. Proyecto Integral de desarrollo urbano y ordenamiento territorial (vivienda adecuada, usos mixtos, espacios públicos y equipamiento, o movilidad urbana)	
B. Relocalización de asentamientos humanos	
C. Proyecto para el desarrollo económico basado en aprovechamiento sustentable	
D. Proyecto de conservación ambiental	
E. Proyecto de reserva territorial	
F. Otro	

1.2 Justificación del tipo de proyecto elegido

2. REQUISITOS NORMATIVOS

2.1 Del Proyecto

Requisitos	Sí	N o	NA	Observaciones
A. Origen legal de la propiedad. Documentación jurídica que acredite la propiedad del suelo.				
B. Constancia de uso de suelo.				
C. Dictamen de no riesgo, que incluya mapa de zonificación de riesgos (en su caso) o estatus de la situación con base en la información disponible.				
D. Certificado de libertad de gravamen y/o antecedentes registrales.				

2.2 Legislación aplicable al proyecto

A. Legislación General y Federal		
Tipo de legislación	Nombre de la disposición normativa	Artículos o referencia legal aplicable
Ley		
Reglamento		
Lineamientos		
Acuerdo		



Otro		
B. Legislación Local - Estatal y Municipal		
Ley		
Reglamento		
Lineamientos		
Acuerdo		
Otro		

2.3 Alineación al sistema de planeación

A. Alineación al Sistema de Planeación Nacional

Plan / Programa	Objetivo / Eje	Estrategias y/o Líneas de Acción

B. Alineación al Sistema de Planeación Local

Plan / Programa	Objetivo / Eje	Estrategias y/o Líneas de Acción

2.4 Alineación a la Política Nacional De Suelo (PNS)

A. Alineación a la Política Nacional de Suelo (PNS)

Proyecto	Principios PNS	Retos PNS	Contenido alineado del Proyecto

3. JUSTIFICACIÓN SOCIAL

3.1 Problema público

Descripción e identificación del problema que justifica la presentación del Proyecto; se refiere a la situación problemática que se quiere atender. Deberá contener los siguientes elementos:

- a. ¿Cuál es el problema para resolver?
- b. ¿Cuáles son las causas que dan origen al problema?
- c. ¿Cuáles son los efectos que genera el problema?
- d. Características de la población que presenta el problema o necesidad

3.2 Beneficio social

Descripción de los beneficios sociales estimados. Deberá contener al menos los siguientes elementos:

- a. Estimación de la población beneficiada.
- b. Impactos esperados, una vez que haya sido ejecutado el proyecto.



3.3 Antecedentes de conflictos y soluciones relacionados con el proyecto

Descripción de los antecedentes de conflictos sociales y soluciones propuestas, vinculadas al Proyecto.

- a. Identificación y antecedentes de conflictos sociales, políticos y/o de intereses en torno a la realización del Proyecto.
- b. Antecedentes de proyectos, políticas públicas o soluciones para atender rezagos habitacionales, productivos o de desarrollo urbano en la localidad vinculados al Proyecto.

3.4 Mapeo de actores vinculados al proyecto

Identificación de los actores que se involucrarán en el proyecto debido a los efectos o al interés que pudieran tener sobre el territorio, y mencionar una estrategia preliminar para lograr apoyos al proyecto.

a. Mapa de Actores

Tipo de actor	Nombre	Tipo de participación
ONG		
Públicos		
Otros		

Estrategia preliminar de gestión del proyecto:

3.5 Propuesta preliminar / conceptual de proyecto

Ideas iniciales sobre usos, vocación y satisfacción de necesidades que habrá de cubrir el proyecto:

4. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS - TERRITORIALES DEL PROYECTO

Tema /Subtema	Información solicitada	Ámbito territorial		
		Región	Municipio	Ciudad
Contexto				
A Antecedentes generales	1 Datos geográficos: altitud, latitud, clima, temperatura, precipitación, asoleamiento y vientos dominantes.	*	*	
	2 Crecimiento histórico de la ciudad al 2010 y 2020, aportando información sobre el contexto económico y social que ha incidido en el proceso, y el registro de inmuebles de valor patrimonial en la ciudad y área de influencia del proyecto. Proporcionar referencias documentales y cartografía, en caso de existir.			*
	3 Acciones y/o políticas de desarrollo urbano vinculadas con el control de la expansión urbana, la		*	*



			marginación y segregación, movilidad, espacio público y mejoramiento urbano; complementado con el registro histórico y localización de barrios en situación de marginación e irregularidad, deterioro urbano y conflictos socioambientales. Proporcionar referencia documental y cartografía, en caso de existir.			
B	Identificación de polígono de intervención	1	Ubicación del predio objeto de la gestión del suelo. Proporcionar cartografía y levantamiento topográfico, en caso de existir.			*
		2	Superficie preliminar, dimensiones, colindancias y nombre de vialidades			*
C	Caracterización y delimitación del área de influencia del proyecto	1	Delimitación preliminar del área de influencia o intervención del proyecto			*
		2	Nombre de barrios y/o colonias que integran el área de intervención			*
Diagnóstico Físico-Territorial						
A	Componente ambiental	1	Localización de ANP's cercanas o dentro del área de influencia del proyecto. Proporcionar referencia documental y cartografía.	*		*
		2	Registros de años y/o estudios sobre riesgos y vulnerabilidades ante fenómenos naturales, con incidencia sobre al área de influencia del proyecto. Proporcionar referencia documental y cartografía, en caso de existir.	*	*	*
		3	Localización de infraestructura existente para mitigar riesgos en el polígono de intervención. Proporcionar cartografía, en caso de existir.		*	*
B	Componente de morfología	1	Traza urbana de la ciudad (2019 o actual). Para ver especificaciones, revisar las características de la cartografía solicitada.			*
		2	Clasificación de vialidades según su jerarquía a nivel de ciudad. Proporcionar cartografía, en caso de existir.			*
C	Componente habitacional	1	Tamaño del parque habitacional y sus características: viviendas totales, viviendas ocupadas, desocupadas, número de habitantes por vivienda y rezago habitacional		*	*



		2	Incremento demográfico 2020 y 2040, y necesidades de vivienda nueva		*	*
D	Componente urbano	1	Proporcionar la tabla de usos del suelo y zonificación, así como la intensidad constructiva (COS y CUS) y particularidades del polígono de intervención (lote) en cuanto a regulación de uso.		*	*
		2	Ubicación de proyectos de obra pública programados para su ejecución en la administración municipal actual. Proporcionar cartografía, en caso de existir.		*	*
		3	Ubicación de acciones de obra y proyectos relacionados con infraestructura, equipamiento y movilidad programados para su ejecución por la administración municipal actual. Proporcionar cartografía, en caso de existir.			*
		4	Características de la infraestructura de agua y saneamiento de la ciudad, incluyendo redes de distribución, cobertura y balance del servicio, así como el número y localización de plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales. Proporcionar cartografía, en caso de existir.			*
		5	Residuos sólidos: cobertura del servicio, recolección diaria, generación de residuos sólidos per cápita y sitios de disposición.			*
		6	Equipamiento: Localización por subsistema y tipo. Proporcionar base de datos.			*
		7	Distribución de los distintos regímenes de propiedad a nivel municipal		*	*
		8	Ubicación de derechos de vía federales: CFE, PEMEX, CONAGUA, SCT. Proporcionar cartografía, en caso de existir.			*
Diagnóstico sociodemográfico						
A	Componente de rezago social	1	Población total y sus características: género y edades.		*	*
		2	Migración: población total.		*	*
		3	Marginación y rezago social: referencia a estudios e indicadores a nivel municipal y del área de influencia del proyecto		*	*
		4	Inseguridad y vulnerabilidad de grupos: mujeres, adultos mayores, jóvenes, población indígena y		*	*



			personas con algún tipo de discapacidad			
A	Componente de actividad económica	1	Indicar las actividades económicas predominantes	*	*	*
		2	Localización de las unidades económicas y clasificación por sector y clase de actividad. Proporcionar cartografía y base de datos		*	*
A	Determinantes	1	Inventario de la oferta de vivienda, especificando el precio definido en el Registro Único de Vivienda (RUV), proporcionar bases de datos.			*

La información cartográfica solicitada debe contener las siguientes características:

- Presentarse en formato .shp o .kml con la proyección y zona correspondiente.
- La información sobre la traza urbana debe incluir límites de colonias, manzanas, AGEB, lotificación de predios (catastro), nombres y tipo de vialidades, derechos de vía, equipamientos, áreas verdes, y la red de distribución de agua potable, drenaje y electricidad, localización de asentamientos irregulares, fraccionamientos, desarrollos habitacionales, ejidos y lotificaciones autorizadas que aún no han sido ocupadas.
- Integrar cartografía sobre las siguientes poligonales: reservas de suelo, protección de ANP, zonas arqueológicas y áreas de valor patrimonial.

5. MECANISMO DE FINANCIAMIENTO

5.1 Se cuenta con propuesta de Mecanismo de Financiamiento para el Proyecto.	Si	No
A. Si la respuesta es Sí, responder numeral 5.2		

5.2 Descripción del mecanismo de financiamiento propuesto



6. DOCUMENTACIÓN ENTREGABLE

Contexto						
Documentación	Año	Vigencia En caso de estar en proceso indicar el año del anterior documento	Digital	Físico	No se cuenta	Observaciones
Anuario Estadístico y Geográfico Estatal						
Prontuario de Información Geográfica Municipal						
Informe del Índice Básico de las Ciudades Prósperas (CPI), ONU-Habitat						
Informe del Índice de Competitividad Urbana (ICU, Instituto Mexicano para la Competitividad A.C. (IMCO)						
Estudios o artículos académicos sobre cómo influye o condiciona el medio natural local la configuración del desarrollo urbano						
Estudios o artículos académicos sobre la fundación, evolución y desarrollo del asentamiento humano						
Diagnóstico Físico-Territorial / Componente Ambiental						
Documentación	Año	Vigencia En caso de estar en proceso indicar el año del anterior documento	Digital	Físico	No se cuenta	Observaciones
Planes de manejo para la conservación y aprovechamiento sustentable						
Estudios y artículos académicos sobre protección de la biodiversidad						



Estudios y artículos académicos sobre mitigación de riesgos						
Programa Estatal de Acción ante el Cambio Climático						
Programa Municipal de Acción ante Cambio Climático						
Atlas de Riesgo Estatal						
Atlas de Riesgo Municipal						
Planes y/o proyectos de manejo del agua, reforestación y restauración ecológica						
Diagnóstico Físico-Territorial / Componente Urbano						
Documentación	Año	Vigencia En caso de estar en proceso indicar el año del anterior documento	Digital	Físico	No se cuenta	Observaciones
Programa o Plan de Desarrollo Urbano Regional						
Programa o Plan de Desarrollo Urbano Estatal						
Programa Estatal de Ordenamiento Territorial-Ecológico						
Programa o Plan de Desarrollo Urbano Municipal						
Programa o Plan de Desarrollo del Centro de población						
Programa o Plan de parcial de desarrollo urbano						
Plan o Programa de ordenación de zona metropolitana o afín						
Plan o Programa de Movilidad Urbana Sustentable o afín						
Estudios o artículos académicos sobre movilidad y transporte en el centro de población						
Mapas contenidos en programa o plan de desarrollo urbano /						



ordenamiento territorial Estatal							
Mapas contenidos en programa o plan de desarrollo urbano / ordenamiento territorial Municipal				Tipo de archivo			
Planes parciales y/o de gestión que regulen los sitios de valor patrimonial							
Proyectos estratégicos de Desarrollo Urbano promovidos por la Administración Pública Federal							
Proyectos estratégicos de Desarrollo Urbano promovidos por Autoridad Estatal							
Proyectos estratégicos de Desarrollo Urbano promovidos la							
Normativas técnicas específicas	Año	Vigencia	Digital	Físico	No se cuenta	Observaciones	
Información catastral (mapas, planos, base de datos y/o documento)			Tipo de archivo				
Mapa de usos de suelo del PMDU o Plan Parcial			Tipo de archivo				
Reglamentos de usos del suelo			Tipo de archivo				
Tabla de compatibilidad de suelo			Tipo de archivo				
Dictamen vigente de protección civil			Tipo de archivo				
Reglamento de construcción							
Constancia de Usos de Suelo del polígono de intervención							

La información de tipo documental requerida debe cumplir con las siguientes características:

- Presentarse principalmente en formato pdf, y en casos de excepción, en archivos digitales adecuados para la visualización y edición de textos.
- Los documentos entregables deben de provenir de fuentes oficiales, consultorías o como resultado de trabajos académicos en el que se garantice que la información sea veraz y objetiva.



FORMATO DPEP/1.1/02. Modelo de gestión del proyecto

DATOS GENERALES

Fecha

Clave del proyecto

Entidad

Nombre del proyecto

Tipo de proyecto

1. CONTEXTO

1.1 Antecedentes generales

1.1.1 Ubicación geográfica

Zona metropolitana/ Región	Municipio	Ciudad/ Centro de población
Indicar el nombre de la zona metropolitana o región	Indicar el nombre del municipio	Indicar el nombre de la ciudad o centro de población
Población actual:	Población actual:	Población actual:



Descripción físico-geográfica¹

Describir brevemente la región a la que pertenece la ciudad contemplando la caracterización de los recursos naturales y su impacto en la ocupación del suelo por los asentamientos humanos.

1.1.2 Antecedentes históricos y de conformación urbana²

Mapa de crecimiento histórico de la ciudad

Indicadores

Área urbana	2000	2010	2020
-------------	------	------	------

Superficie del área urbana:			
-----------------------------	--	--	--

Cronología de eventos en la evolución de la ciudad

Año	Descripción
-----	-------------

Acciones y/o programas implementados por la autoridad local en materia de desarrollo urbano y social

Acciones y/o programas implementados por la autoridad local en materia de asentamientos irregulares

Descripción

Describir brevemente los actores y sucesos históricos que definieron el origen de la ciudad hasta su evolución actual, su expansión y organización funcional.

¹ Fuentes de información

² Fuentes de información





	Viviendas/ lotes que carecen de certeza jurídica:	
--	---	--

1.2 Identificación del polígono de intervención

1.2.1 Identificación del polígono de intervención (predio)		
Plano de localización	Datos	
	Dirección:	
	Superficie:	
	Perímetro:	
	Dimensiones:	
	Colindancias:	
Descripción de la ubicación del polígono³		
Describir brevemente la ubicación del polígono.		

³ Fuentes de información



1.3 Área de impacto

1.3.1 Delimitación ⁴	
Mapa síntesis de delimitación	Descripción general:
Mapa que integre los criterios de delimitación y los límites del área de influencia.	Descripción breve de los criterios de delimitación del área de influencia.
	Indicadores
	Población:
	Superficie:
	Colonias:
Vialidades de acceso:	

1.3.2 Caracterización del área de influencia ⁵			
Mapa síntesis de usos de suelo	Usos de suelo		
	Uso	Superficie	%
	Habitacional		
	Mixto		
	Comercio y servicios		

⁴ Fuentes de información

⁵ Fuentes de información



(Handwritten mark)

	Equipamiento		
	Áreas verdes		
	Otros		
	Total		100%
	Tipo de lotes	No. de lotes	%
	Lotes con inmuebles patrimoniales		
	Lotes ocupados:		
	Lotes baldíos:		
	Total		100%
	Medidas en promedio de los lotes:		
	Descripción del promedio de lotes tipos.		
	Descripción general:		
	Descripción breve de los usos predominantes en el área de influencia.		

Consideraciones. En cada uno de los apartados que componen los diagnósticos físico-territorial, social, económico y jurídico y de actores siguientes se presentarán los datos correspondientes, en caso de que se cuente con ellos, a partir de la información proporcionada en el formato DPEP/1.1/01. Ficha de caracterización del proyecto, en el apartado 4. Requerimientos técnicos territoriales del proyecto.



2. DIAGNÓSTICO FÍSICO-TERRITORIAL

2.1 Componente ambiental

2.1.1 Recurso hídrico⁶

Mapa hidrográfico y de riesgos hídricos	Indicadores			
<p>Mapa que contenga la distribución de los principales cuerpos de agua, zonas con alta y baja probabilidad de inundación, localización de las fuentes de abastecimiento de agua y demás información hidrográfica relevante para el proyecto.</p> <p>El mapa deberá contener los siguientes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cuerpos de agua y presas • Redes hídricas (causes y ríos) • Acuíferos • Cuencas, subcuencas y microcuencas. • Zonas susceptibles a inundación • Localización de fuentes de abastecimiento de agua • Entre otros aspectos relevantes para el proyecto 	Balance hídrico	Consumo promedio	Aportación	Balance/ Déficit
	Nivel local:			
	Nivel regional:			
	Principales cuerpos de agua:			
	Estado de conservación y problemática			
	Amenazas y riesgo			
Conclusiones				
<p>Análisis de las amenazas y riesgos asociados a los cuerpos de agua que impactan en la aptitud del suelo para el desarrollo urbano.</p>				

⁶ Fuentes de información





2.1.2 Suelo ⁷								
Mapa síntesis de las características del suelo y su ocupación				Descripción				
El mapa deberá contener los datos topográficos, geológicos y edafológicos, altimetría, así como zonas de conservación natural que tengan un impacto condicionante o restrictivo en la aptitud del suelo para el desarrollo urbano, además de la distribución de los asentamientos humanos clasificados por su tipología.				Principales elevaciones				
				Pendientes:				
				Edafología:				
				Riesgos geológicos:				
				Descripción	Superficie	%		
Superficie total:						100%		
Zona federal:								
Suelo de conservación:								
				Régimen de Propiedad:	Superficie	%	Población	%
Asentamiento:				Ejido		100%		
Total:		100%		Vivienda			100%	
Formal:				Suelo urbano				
Informal:				Suelo urbano en ejido				
				Suelo urbano en zona federal				
Conclusiones:								
Análisis de la aptitud del suelo para el desarrollo urbano y cómo ello impacta en la configuración de los asentamientos humanos formales e informales.								

⁷ Fuentes de información



2.1.3 Riesgos antropógenos y por cambio climático

Mapa de incidencia de eventos amenazadores	Tipo de fenómeno	Descripción
Mapa que contenga información de eventos amenazadores presentados en los Atlas de Riesgos municipal y/o estatal con relevancia en el área de influencia, en caso de que se cuente con los documentos referidos.		
Conclusiones:		
Análisis de susceptibilidad de la zona de estudio ante amenazas.		



[Handwritten signature]

2.2 Componente de morfología urbana

2.2.1 Trazados viales⁸			
Mapa de clasificación de trazados viales	Indicadores	Extensión	%
Mapa de la red vial del área de influencia, clasificada como: trazado lineal; trazado red y trazado arbóreo.	Total:		100%
	Trazado lineal:		
	Trazado en red:		
	Trazado arbóreo:		
Conclusiones:			
Análisis de la estructura vial del área de influencia, identificando los beneficios y desventajas de su trazo de acuerdo con su tipología, y su relación con el asentamiento que configura.			

⁸ Fuentes de información

[Handwritten mark]



2.3 Componente habitacional

2.3.1 Densidad, tipología y calidad de la vivienda⁹

Mapa síntesis de densidad, tipología y calidad de la vivienda

Mapa que contenga la densidad de vivienda, identificación de aglomerados con viviendas precarias y demás información referente a la ocupación y calidad de la vivienda con relevancia en el área de influencia.

Indicadores

Características de la Vivienda	Parque habitacional	Viviendas Ocupadas	Viviendas Desocupadas
	Habitantes por vivienda	Densidad de vivienda	Vivienda no durable (%)
	Incremento demográfico 2020-2040	Necesidad de vivienda nueva al 2040 por incremento demanda	Necesidad de vivienda nueva al 2040 por rezago
Características de los hogares			
Total de hogares			
Jefatura del hogar		Tipo de hogar	
Masculina	Femenina	Familiares	No familiares
%	%	%	%

Conclusiones:

Análisis sobre la ocupación, distribución, tipología y calidad constructiva de la vivienda en el área de influencia para caracterizar las condiciones de habitabilidad de la población e identificar las necesidades y áreas de oportunidad de mejoras.

⁹ Fuentes de información





2.3.2 Acceso a servicios urbanos¹⁰			
Mapa síntesis de la cobertura de servicios urbanos	Indicadores	Número de viviendas	%
Mapa que contenga la cobertura de servicios urbanos a nivel de manzana identificando zonas con mayor y/o menor cobertura.	Total, de viviendas		100%
	Viviendas con acceso a agua potable		
	Viviendas con acceso a drenaje		
	Viviendas con acceso a energía eléctrica		
Conclusiones:			
Análisis del grado de cobertura y disponibilidad de servicios básicos en la zona de estudio para identificar necesidades y problemáticas que limitan su provisión.			

¹⁰ Fuentes de información



2.4 Componente urbano

2.4.1 Infraestructura urbana¹¹

Mapa síntesis de infraestructura urbana	Descripción	
Mapa que contenga la cobertura de los servicios de agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público, manejo de residuos sólidos y telecomunicaciones.	Sistema de agua potable:	
	Drenaje y saneamiento:	
	Electricidad:	
	Alumbrado público:	
	Manejo de residuos sólidos:	
	Telecomunicaciones:	
Conclusiones:		
Indicar el grado de acceso, disponibilidad y problemáticas en la provisión de los servicios a la población.		

¹¹ Fuentes de información



2.4.2 Equipamiento urbano¹²

Síntesis de cobertura de equipamiento a nivel municipal

Indicadores

	Indicadores			
	Subsistema	Oferta (Unidades)	Déficit	Superávit
Educación				
Cultura				
Salud				
Asistencia Social				
Comercio y abasto				
Comunicaciones y Transporte				
Recreación				
Deporte				
Administración Pública				
Servicios Urbanos				

Conclusiones:

Análisis de la disponibilidad y cobertura del equipamiento urbano existente a nivel municipal, para determinar problemáticas de dotación y necesidades de servicio.

¹² Fuentes de información



2.4.3 Áreas verdes y espacios públicos¹³

Mapa síntesis de la distribución y cobertura de áreas verdes y espacios públicos

Indicadores

Mapa que contenga la distribución de las áreas verdes y espacios públicos, así como un radio de cobertura.

Unidades de espacios públicos y áreas verdes

Dotación (m²/hab)

Accesibilidad al espacio público

Acciones y/o programas implementados por la autoridad local en materia de espacio público y áreas verdes urbanas

Conclusiones:

Identificar la distribución, el grado de dotación de áreas verdes por habitante y de accesibilidad a espacios públicos, acotado al área de influencia, para determinar los beneficios sociales y ambientales generados.

¹³ Fuentes de información





2.4.4 Movilidad, transporte y conectividad¹⁴	
Mapa síntesis de conectividad	Descripción
<p>Mapa que contenga una síntesis del análisis de conectividad realizado por medio de sintaxis espacial, así como la identificación de las principales características de la movilidad en cuanto a cada uno de los medios de transporte.</p>	Intersecciones o vialidades mejor integradas
	Caracterización de la movilidad
	Transporte público
	Movilidad peatonal
	Movilidad ciclista
	Transporte motorizado
	Especiales
	Acciones y/o programas implementados por la autoridad local en materia de movilidad
Conclusiones:	
<p>Análisis del estado actual de la movilidad y la conectividad en el área de influencia en cuanto a los diversos medios de transporte y el nivel de integración de la red vial del área de influencia.</p>	

¹⁴ Fuentes de información



3. DIAGNÓSTICO SOCIAL

3.1 Componente demográfico

3.1.1 Estructura demográfica ¹⁵							
Gráfico de tasa de crecimiento de población	Escala	Población				Proyección	
		2000	2005	2010	2015	2020	2040
	Municipio						
	Ciudad						
	Área de influencia						
	Indicadores		Municipio		Ciudad		Área de influencia
Pirámide de edades municipal	Población masculina						
	Población femenina						
	Población 0-14 años						
	Población 15-64 años						
	Población de 65 años y más						
	Edad media						
	Razón de dependencia						
	Bono demográfico						
Conclusiones:							
Análisis de la composición actual de la población por edad y sexo para identificar las tendencias del cambio demográfico a nivel municipal y área de influencia.							

3.1.2 Densidad de población ¹⁶			
Mapa síntesis de densidad de población	Indicadores		
	Densidad bruta	2010	2015

¹⁵ Fuentes de información

¹⁶ Fuentes de información





Mapa de densidad de población identificando las zonas con mayor y menor densidad.	Municipio		
	Ciudad		
	Densidad neta	2010	2015
	Ciudad		
Conclusiones:			
Identificar la dinámica de ocupación del suelo y el grado de consolidación urbana de acuerdo con la densidad de población que reside en la ciudad y área de influencia.			

3.2 Componente social

3.2.1 Contexto social¹⁷

Indicadores			
Grado de escolaridad promedio municipal		Grado de escolaridad promedio del área de influencia	
Grado de analfabetismo		Grado de analfabetismo	
Nivel rezago social		Descripción del nivel rezago social	
Grado de marginación		Descripción del grado de marginación	

¹⁷ Fuentes de información



3.2.2 Grupos vulnerables ¹⁸					
Indicadores		Total	%	Indicador	
Población total				Población joven desocupada	
Población migrante				Población con algún tipo de discapacidad	
Mujeres jefas de hogar				Adultos mayores	
Población de grupos indígenas				Otros	
Población afroamericana					

3.2.3 Acceso a la salud ¹⁹			
Indicadores			
Población derechohabiente por tipo de servicio	INSABI		PEMEX, Defensa o Marina
	IMSS		Clínica u hospital privado
	ISSSTE		Ninguna
Conclusiones:			
Identificar las condiciones generales de salud entre la población, el nivel de cobertura de los equipamientos y la accesibilidad a los servicios para identificar rezagos y problemáticas.			

3.2.4 Problemáticas sociales ²⁰		
Indicadores		
Mapeo de los conflictos sociales	Tipo de conflicto	Descripción
Conclusiones:		
Identificar las condiciones generales de salud entre la población, el nivel de cobertura de los equipamientos y la accesibilidad a los servicios para identificar rezagos y problemáticas.		

¹⁸ Fuentes de información

¹⁹ Fuentes de información

²⁰ Fuentes de información





[Handwritten signature]

4. DIAGNÓSTICO ECONÓMICO

4.1 Componente de ingresos

4.1.1 Participación laboral²¹					
Indicadores					
	Total	Mujeres	%	Hombres	%
Población total					
PEA (Población económicamente activa)					
Población ocupada					
Población desocupada					
Población no económicamente activa					
	Numero de salario	Mujer	%	Hombres	%
Mayores salarios percibidos					
Menor salarios percibidos					
Conclusiones:					
Análisis de la participación en el mercado laboral de la población por sexo a nivel municipal y área de influencia para identificar los efectos de las divisiones de género en la economía local y las complejidades que se derivan al interior de los hogares.					

²¹ Fuentes de información

[Handwritten mark]



4.1.2 Sectores y unidades económicas²²

Mapa de concentración de unidades económicas	Indicadores		
<p>Mapa que contenga la distribución de las unidades económicas y su concentración en el territorio en centros, subcentros y corredores.</p>	Total de unidades económicas		
	<p>Clasificación de unidades económicas</p>	Total	%
	Servicios		
	Comercio al por menor		
	Comercio al por mayor		
	Industria		
	Turismo		
Actividades primarias			
Conclusiones:			
<p>Análisis del número, tipo y distribución de las unidades económicas existentes en el área de influencia, así como los sectores con mayor predominio asociados a éstas, para determinar el carácter o vocación de las principales actividades.</p>			

²² Fuentes de información



5. DIAGNÓSTICO INTEGRADO

5.1 Síntesis general

5.1.1 Síntesis general de diagnóstico		
Diagnóstico	problemáticas	Potencialidades
Contexto		
Físico-territorial		
Social		
Económico		



Mapa de problemáticas

Mapa de potencialidades

Mapa esquemático que contenga el análisis espacial del diagnóstico presentando de las principales conclusiones de las problemáticas de cada uno de los temas anterior de manera sintética en el área de influencia y el interior del predio.

Mapa esquemático que contenga el análisis espacial del diagnóstico presentando de las principales conclusiones de las potencialidades de cada uno de los temas anterior de manera sintética en el área de influencia y el interior del predio.



6. PROGRAMA DE NECESIDADES

6.1 Programa de necesidades

6.1.1 Programa de necesidades		
Tema	Necesidad	Propuesta de solución, Caracterización, Usos y actividades
Conclusiones:		
Identificar las necesidades puntuales a las que debe atender el proyecto de gestión de suelo integrado a partir de un enfoque técnico, de las aportaciones de la ciudadanía y de los actores sociales.		



7. PROPUESTA DE PROYECTO

7.1 Lineamientos generales

7.1.1 Condicionantes normativas para la propuesta

Normatividad aplicable en uso de suelo actual

Uso de suelo:			
Clave:			Superficie del predio:
Intensidad de uso	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):		Superficie de desplante:
	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):		Superficie de área libre:
	Número de niveles permitidos:		Superficie máxima de construcción:

Especificaciones normativas

Identificar las particularidades normativas del predio o predios a intervenir a partir de la normatividad aplicable vigente en cuanto a usos especiales, potencial constructivo, etc.

7.1.2 Imagen objetivo

Visión y alcances del proyecto

Definición de los objetivos generales de diseño, así como la conceptualización del escenario esperado al que se pretende llegar con el desarrollo del proyecto.

Esquema síntesis de legibilidad potencial y propuesta de integración

Elementos formales de legibilidad y estrategia de integración

Esquema de las estrategias de integración de los elementos significativos de la estructura urbana al proyecto a través de sendas, la relación con nodos, barrios y la secuencia de hitos urbanos.

Senderos:



	Nodos:	
	Hitos:	
	Bordes:	
	Zonas:	
Conclusiones		
Definir el potencial de legibilidad y propuesta de integración de elementos formales que conforman la legibilidad e imagen urbana del proyecto y del área de influencia.		

7.1.3 Principios y criterios de diseño del proyecto		
Principios generales de diseño	Criterios y estrategias de diseño urbano	Criterios y estrategias de usos y destinos



7.1.4 Descripción de sitio	
Contexto actual del predio	Descripción
Mapa de la descripción del contexto actual del predio, en el que se muestre los elementos existentes, así como la distribución de suelo actual.	Descripción del contexto actual del predio, en el que se muestre los elementos existentes, así como la distribución de suelo, destacando los usos de suelo y la superficie de este. Lo anterior mediante una gráfica de pastel.

7.1.5 Esquema de propuesta	
Esquema de propuesta de acuerdo con el contexto actual.	Descripción
Mapa de propuesta de integración del contexto espacial considerando el contexto externo del predio mediante la Identificación del sistema vial y trama manzanera externa e interna.	Descripción del mapa de propuesta, en el que se describa los elementos existentes, así como la distribución de suelo propuesto de acuerdo con las necesidades del proyecto y la superficie de este. Lo anterior mediante una gráfica de pastel.



7.1.6 Actividades y usos²³

Esquema de organización de usos, actividades económicas y flujos

Representación en formato libre de las actividades específicas establecidas para el polígono de intervención con base en el sistema de calles, el potencial de legibilidad y el esquema funcional.

Conclusiones

Definir la organización de actividades urbanas, funcionamiento y flujos. Contempla la integración funcional de la propuesta conceptual en el entorno inmediato.

²³ Considerando el análisis de actividades, usos, variedad y versatilidad para la caracterización funcional de la zona de estudio y primera propuesta de actividades.



7.1.7 Movilidad

Esquema de movilidad²⁴

Esquema síntesis de movilidad

Mapa que contenga los esquemas de movilidad en el entorno y su potencial de conexión al proyecto.

Conclusiones

Establecer el esquema de movilidad, integrado por: propuesta de itinerarios peatonales de acceso a los principales focos de actividad del proyecto; propuesta de ciclovías e infraestructura ciclista; rutas, paraderos y terminales de transporte público existentes y propuestos; esquema de circulación al interior del polígono; y esquema de circulación de vehículos pesados, de carga o de servicios y sus puntos de carga y descarga.

²⁴ Considerando la integración de los distintos medios de transporte y la infraestructura correspondiente necesaria para su funcionamiento priorizando a los medios sustentables.



8. CONCEPTO

8.1 Propuesta conceptual

8.1.1 Desarrollo de alternativas		
Alternativas de solución		
Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Descripción Definir los criterios empleados para la formulación de esta alternativa y sus características principales en cuanto a los temas anteriormente analizados, así como sus ventajas y desventajas para el cumplimiento de la visión y alcances del proyecto.		
Descripción 1	Descripción 2	Descripción 3



Alternativa seleccionada	Descripción		
	Uso	Superficie	%
Mapa esquemático de la alternativa seleccionada, identificando sus principales características en el espacio con referencia a los temas analizados anteriormente.			
	Total		100%



8.2 Programa urbano

8.2.1 Lineamientos de usos del suelo de acuerdo con el proyecto							
Uso	Zona general asignada	Género de edificio	Superficie	Número de niveles	COS	CUS	% de área libre

8.2.2 Requerimientos de vivienda y servicios			
Vivienda y población			
Superficie uso habitacional:		Número de viviendas totales:	Densidad de vivienda:
Índice de ocupación:		Población del proyecto:	Población proyectada al 2040:
Agua potable	Consumo promedio por habitante: ²⁵		Consumo diario estimado: ²⁶
Energía eléctrica	Consumo promedio por habitante		Consumo diario estimado:
Drenaje	Descarga promedio por vivienda:		Descarga diaria estimada:
Residuos sólidos	Generación promedio por habitante:		Generación diaria estimada:

²⁵ Fuente

²⁶ Fuente



8.2.3 Vialidad y trama manzanera

Mapa de sistema vial interno y conectividad

Descripción

Mapa de propuestas del sistema vial interno y su conectividad con la red existente, tipo de calles y diseño de cruces.

Secciones tipo

Conclusiones

Definición del sistema vial al interior del polígono y su conectividad con la red existente.





8.2.4 Equipamiento, espacios públicos y áreas verdes

Mapa de equipamientos y sistema de espacios públicos

Mapa que contenga la distribución de los equipamientos, espacios públicos y áreas verdes propuestos así como su integración a los elementos existentes en el área de influencia.

Descripción

Unidad

Subsistema

Cobertura

Espacios público y áreas verdes

Unidad

Descripción

Conclusiones

Definición de las estrategias de intervención urbana para la conformación del sistema de espacios públicos y el funcionamiento de los equipamientos.



8.2.5 Lotificación			
Mapa de lotificación de vivienda	Descripción		
Mapa que contenga el patrón de lotificación al interior del polígono.	Tipo de lote de vivienda	No. de lotes	%
	Total	00	100%
	Modelo de lote tipo		
Conclusiones			
Definición de la propuesta de lotificación al interior del polígono.			



8.3 Programación por etapas

8.3.1 División de la propuesta seleccionada en etapas y/o escenarios de desarrollo.		
Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3
Mapa del primer proceso de la etapa para ejecutar el proyecto, contemplando las áreas destinadas a la urbanización si es el caso.	Mapa de la primera y segunda etapa del proceso del proyecto a ejecutar, contemplando las áreas destinadas a la urbanización si es el caso.	Mapa de la tercera etapa del proceso del proyecto a ejecutar (considerando que la primera y segunda etapa estén representado con un diferenciador visual), contemplando las áreas destinadas a la urbanización.
Descripción 1	Descripción 2	Descripción 3
Definición de las principales características de usos, conectividad y funcionamiento de la primera etapa.	Definición de las principales características de usos, conectividad y funcionamiento de la primera etapa.	Definición de las principales características de usos, conectividad y funcionamiento de la primera etapa.

Y



8.4 Planta de conjunto

8.4.1 Planta de conjunto

Planta de conjunto de anteproyecto

Planta general de conjunto a nivel anteproyecto que contenga la red vial propuesta, la trama manzanera, lotificación y propuesta de ocupación constructiva. Considerando técnica de representación libre (mapa de usos de suelo, montaje de foto satelital, etc.).

Conclusiones

Determinar las estrategias de diseño e intervención urbana para la formulación del proyecto y su integración en el contexto inmediato, así como escenarios de funcionamiento con base en la imagen objetivo.



9. ANÁLISIS NORMATIVO PARA LA INSTRUMENTACIÓN DEL PROYECTO

9.1 Descripción básica de los posibles Instrumentos

9.1.1 Instrumentos de gestión del suelo			
Elemento de los Instrumentos	Instrumento A	Instrumento B	Instrumento C
Instrumento			
Tipo de Instrumento			
Definición			
Descripción			
Objetivo			
Análisis normativo			

1



9.2 Descripción básica de los Incentivos de financiamiento

9.2.1 Elemento de los Incentivos de Financiamiento Indicador	Programa o Apoyo "A"	Programa o Apoyo "B"	Programa o Apoyo "C"
Datos generales de la fuente de financiamiento			
Vertientes y objetivo			
Tipos y montos de apoyo			
Criterios de elegibilidad y elementos básicos para su acceso			
Aplicación al proyecto			
Datos de contacto			
Comentarios			



10. ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD FINANCIERA

10.1 Análisis de la prefactibilidad financiera del proyecto

10.1.1 Resumen Financiero	
Dato	Valor
Monto de Inversión:	
Ingresos:	
Tasa Interna de Retorno TIR:	
Valor Presente Neto VPN:	
Periodo de retorno de la inversión:	
Aumento estimado en el valor del suelo por el proyecto:	
Absorción de Mercado (% de ventas por año):	
Comentarios	

NOTAS:

- El alcance de la presente ficha no es limitativo y dependerá del tipo de proyecto a desarrollarse.
- La escala de análisis dependerá del tipo de proyecto a desarrollarse.



7. Emisor, fecha y firma

Ciudad de México, a 21 de diciembre del 2022

José Alfonso Iracheta Carroll

Director General

Instituto Nacional del Suelo Sustentable

Dulce María Franco Pérez

Directora de Planeación y Evaluación de Proyectos

Instituto Nacional del Suelo Sustentable

Por acuerdo número **COMERI/1.5/ORD04/2020** tomado en la Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Mejora Regulatoria Interna (COMERI) del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), celebrada el 14 de diciembre del 2020, fue aprobado por unanimidad el presente manual.

Primera actualización del Manual de procedimientos para la planeación y evaluación de Proyectos de Gestión del Suelo, por acuerdo número **COMERI/1.5/ORD.04-01/2022** tomado en la Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Mejora Regulatoria Interna (COMERI) del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), celebrada el 15 de diciembre del 2022, en la cual fue aprobado por unanimidad el presente manual.