

Análisis y diagnósticos territoriales como herramientas para la gobernanza responsable de la tierra:

## “La Planeación y el Ordenamiento como Instrumento para el financiamiento del Desarrollo”

Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad (RICRP)

15 de noviembre 2022



**DESARROLLO TERRITORIAL**

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



**2022** *Ricardo Flores*  
*Año de Magón*

PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA



1

Estatus Nacional de los Instrumentos de Planeación Urbana

---



2

Estrategia de la SEDATU asociada al análisis e instrumentación territorial

---



3

Casos:  
PTO-AIFA  
POT-RIT  
POT-RSS

---

Conclusiones y Reflexiones

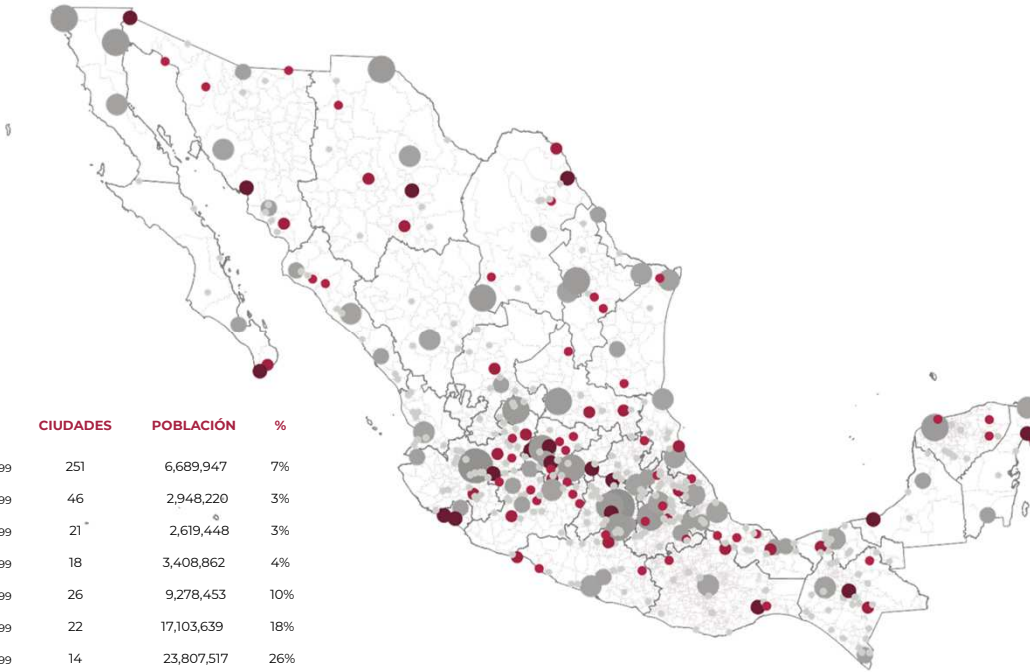


# 1. Estatus Nacional de los Instrumentos de Planeación Urbana en México



**364** Ciudades con algún instrumento de planeación urbana 90 % del total\*

SUN 2018:  
**760** Municipios Urbanos  
31 % del total nacional



RANGOS DE POBLACIÓN	CIUDADES	POBLACIÓN	%
15,000 a 49,999	251	6,689,947	7%
50,000 a 99,999	46	2,948,220	3%
100,000 a 149,999	21	2,619,448	3%
150,000 a 249,999	18	3,408,862	4%
250,000 a 499,999	26	9,278,453	10%
500,000 a 999,999	22	17,103,639	18%
1,000,000 a 4,999,999	14	23,807,517	26%
5,000,000 a más	3	26,861,070	29%
<b>TOTAL</b>	<b>403</b>	<b>100</b>	

**403** Ciudades  
Ajustado al censo 2020 (INEGI)

**74** ZM  
En proceso de revisión y ajuste

**132** Conurbaciones  
En proceso de revisión y ajuste

**195** Centros Urbanos

**Seis escalas de planeación urbana:** Nacional, Regional, Estatal, Zonas Metropolitanas, Conurbadas y Centros de Población

\* NOTA: la existencia de un instrumento no es representativo respecto a su vigencia y vinculación.

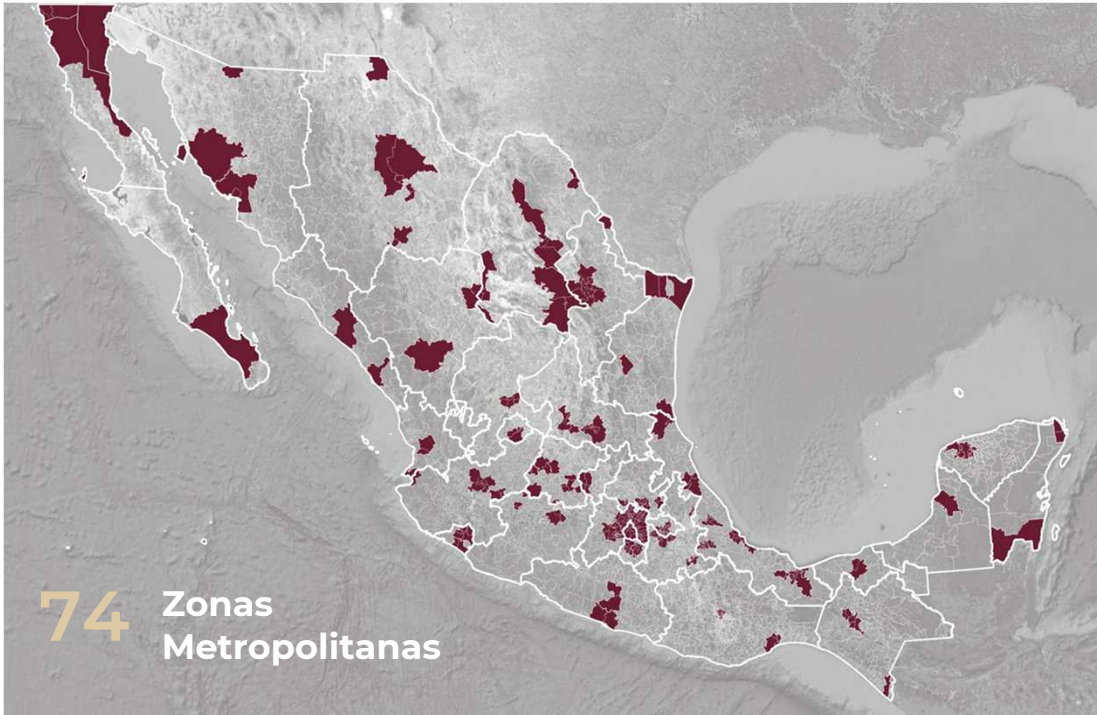


**Análisis y Diagnósticos Territoriales** herramientas de gobernanza  
Estatus Nacional de los Instrumentos de Planeación Urbana



**DESARROLLO TERRITORIAL**  
SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

**1 Zonas Metropolitanas de México (2015)**



**Programas de Ordenamiento Metropolitano (Actualizados – Vigentes)**

En 2018

**6**

En 2022

**24**

**63.3%**

del total de la **población** vive en una ZM



**80,164,508**  
habitantes

Población total en México  
126,014,024

**78%**

Del **PIB** Nacional



Producto Interno Bruto (PIB- VACB) de las 74 ZM:  
**9,983,800 MDP**

**41%**

de la población de la población metropolitana vive en situación de **pobreza**





**Análisis y Diagnósticos Territoriales** herramientas de gobernanza  
Estatus Nacional de los Instrumentos de Planeación Urbana



**2,469** municipios en el país  
**134** municipios tienen los tres escalas de planeación local 5.4 % del total

**813** | 33 %

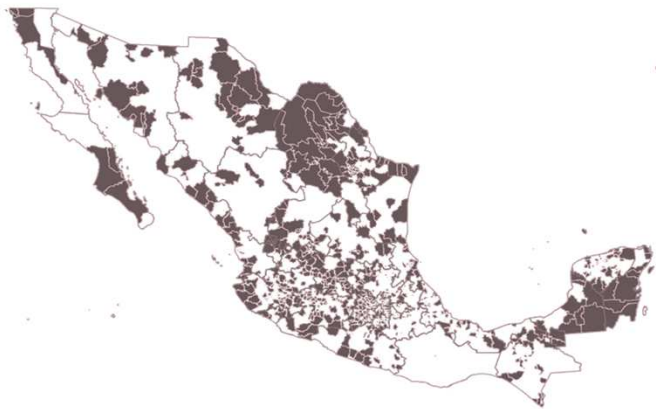
**280** | 11 %

**322** | 13 %

Plan o Programa **Municipal de Desarrollo Urbano**

Plan o Programa **de Centro de Población**

Plan o Programa **Parcial de Desarrollo Urbano**



FUENTE: Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2019, INEGI  
NOTA: la existencia de un instrumento no es representativo respecto a su vigencia



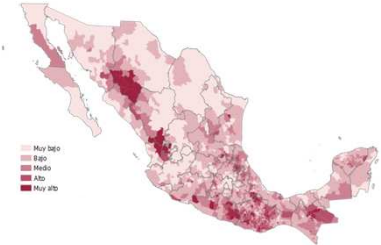


- 1 **Financiamiento a través del Programa de Mejoramiento Urbano: Vertiente Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial (PUMOT)**
- 2 **Diseño de lineamientos, guías y manuales en el marco del fortalecimiento de capacidades y asistencia técnica y metodológica.**
- 3 **Regularización, gestión e intercambio información geoestadística en el marco del Sistema de Información Territorial y Urbano (SITU)**

**A CRITERIOS URBANOS TERRITORIALES      B TERRITORIOS DE PROYECTOS PRIORITARIOS      C FINANCIAMIENTO PUMOT**

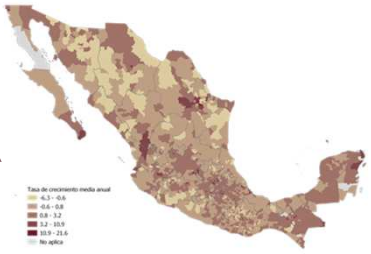
**GRADO DE REZAGO SOCIAL**

- 152 MUY ALTO
- 243 ALTO
- 504 MEDIO
- 893 BAJO
- 677 MUY BAJO

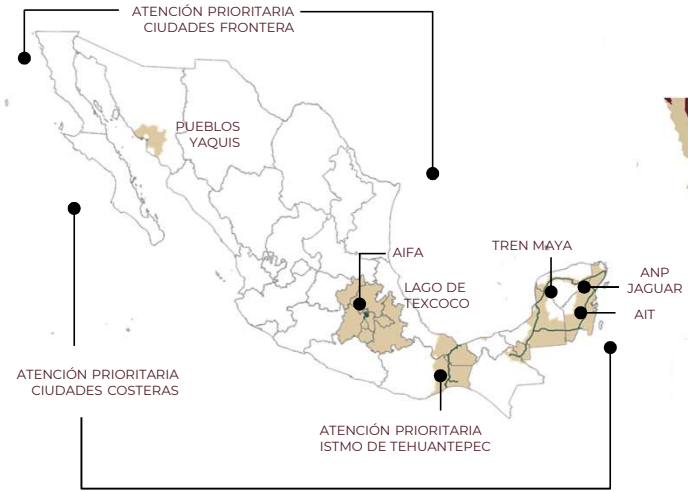


**TASA DE CRECIMIENTO URBANO**

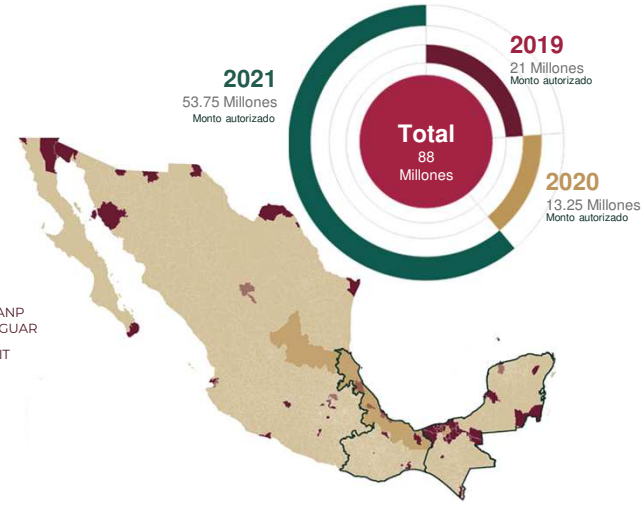
- 5 (0.20%) MUY ALTA TCMA ARRIBA DE 10 %
- 193 (7.81%) ALTA TCMA
- 1599 (64.76%) CERCANA A LA MEDIA NACIONAL
- 13 (0.52%) MUNICIPIOS CREADOS DESPUÉS DE 2010



**TERRITORIOS DE PROYECTOS PRIORITARIOS**



**FINANCIAMIENTO PUMOT**



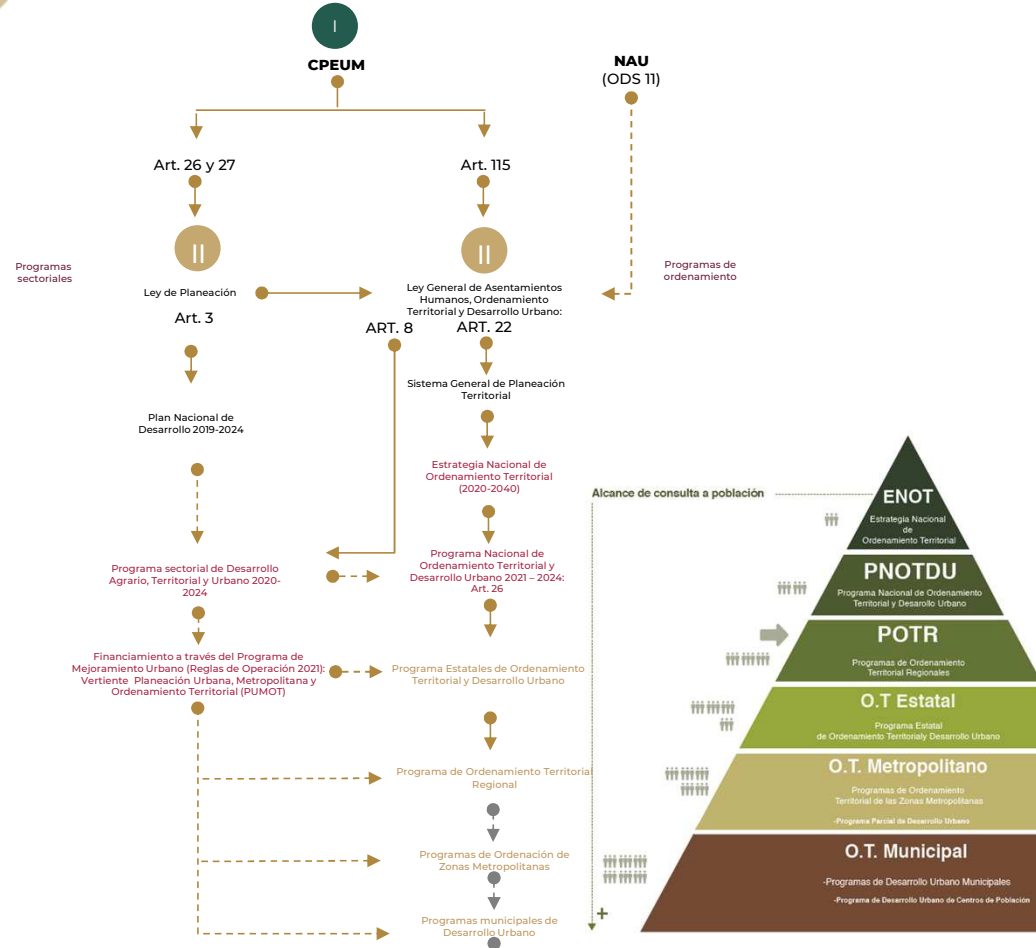


## **2.** Estrategia de la SEDATU asociada al análisis e instrumentación territorial



# Análisis y Diagnósticos Territoriales herramientas de gobernanza

## Estrategia de la SEDATU asociada al análisis e instrumentación territorial



CPEUM: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos  
 NAU: Nueva Agenda Urbana (acuerdo global en el marco de la conferencia Hábitat III de la comunidad internacional).  
 ODS: Objetivo de Desarrollo Sustentable

Otros Programas: Centro de Población, Parciales, Sectoriales, esquemas de planeación simplificada, Centros de Servicios Rurales o los que así determinen las legislaciones estatales en la materia.

### MARCO DE ACTUACIÓN de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

- A** Fortalecer y mejorar las acciones de los tres órdenes de gobierno
- B** Base normativa, conceptual, metodológica y geoestadística
- C** Una definición común de planeación y ordenamiento

### Estructura general de la planeación a nivel nacional y su incidencia en la elaboración de instrumentos de planeación y ordenamiento





**Análisis y Diagnósticos Territoriales** herramientas de gobernanza  
Estrategia de la SEDATU asociada al análisis e instrumentación territorial



**Instrumentos de escala Nacional**



**12 Sistemas Urbanos Rurales**



**Eje 1. Estructuración Territorial.**

Identificación, localización y articulación de los usos de suelo al sistema nacional territorial.

**Eje 2. Desarrollo Territorial.** Bienestar y justicia socio – territorial. Gestión de Riesgos y mitigación y adaptación al Cambio Climático.

**Eje 3. Gobernanza Territorial.** Dialogo, coordinación y concertación. Basado en el sistema general de planeación territorial, normas e instrumentos.

- → **Objetivo 1.** Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno.
- → **Objetivo 2.** - Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas.
- → **Objetivo 3.** Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables.
- → **Objetivo 4.** Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible del sector agrario y rural, desde una visión intercultural.
- → **Objetivo 5.** Promover el hábitat integral y una política de vivienda adecuada.
- → **Objetivo 6.** Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes.

- → **Estrategia 1.** Recuperar la función social del suelo.
- → **Estrategia 2.** - Contribuir a la planeación de ciudades resilientes y sostenibles.
- → **Estrategia 3.** Adaptar la regularización de la tenencia del suelo a los rezagos que ha generado el patrón actual de urbanización y ocupación territorial.
- → **Estrategia 4.** Gestionar suelo apto y bien localizado con sentido social.
- → **Estrategia 5.** Gestionar información territorial para la toma de decisiones.
- → **Estrategia 6.** Avanzar hacia la gobernanza territorial.
- → **Estrategia 7.** Promover la regulación y financiamiento para la gestión del suelo.



**Análisis y Diagnósticos Territoriales** herramientas de gobernanza  
Estrategia de la SEDATU asociada al análisis e instrumentación territorial



**DESARROLLO TERRITORIAL**  
SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

## **Debilidad Institucional en los Municipios**

Falta de recaudación, regulación, poca transparencia

### **Recaudación Predial Muy Baja**

**México recauda 0.2% PIB** mientras **otros países de la región 2 a 3% PIB (10 a 15 veces menos)**

**Municipios con fuerte Dependencia de Recursos Federales**

**72% aportaciones y participaciones (promedio nacional)**

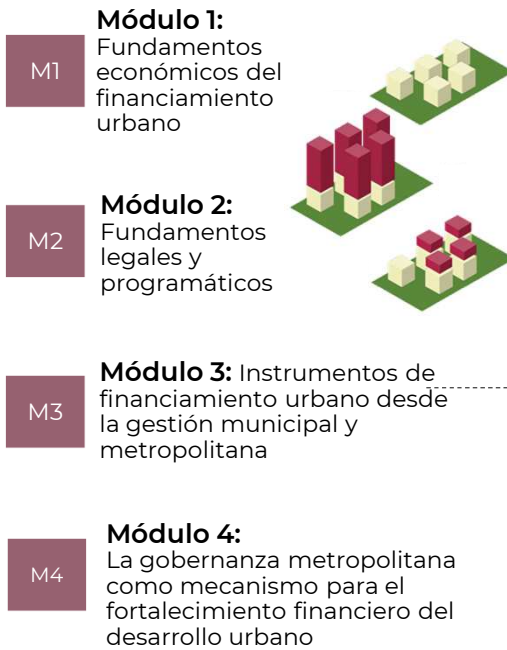
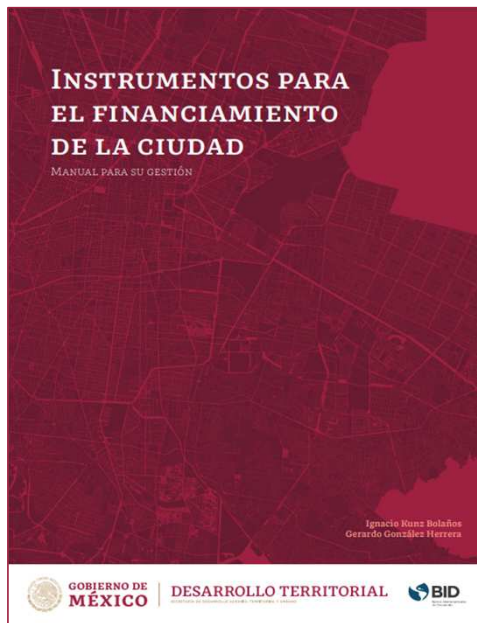
**80% Predial recurso de los Municipios**

**Municipios sin instrumentos de Planeación del Desarrollo Urbano u Obsoletos, Desactualizados**



# Instrumentos para el financiamiento de la ciudad

Cursos de Capacitación y Manual para su gestión



## Instrumentos y técnicas:

- A Instrumentos de gestión de la valorización
- B Zonificación flexible
- C Venta de derechos de edificabilidad
- D Polígonos de actuación concertada



**¡Escanéame!**

### Objetivos:

1. Apoyar en el proceso de implementación de la LGAHOTDU
2. Promover el uso de herramientas de gestión de la valorización para apoyar las finanzas de los municipios y zonas metropolitanas
3. Fortalecimiento de las capacidades institucionales y de gobernanza con mecanismos metodológicos, pedagógicos y prácticos
4. Ofrecer herramientas para el reparto equitativo de cargas y beneficios como base para la construcción de acuerdos

Documento descargable en:  
<https://www.gob.mx/sedatu/documentos/instrumentos-para-el-financiamiento-de-la-ciudad?state=published>



### **3.** Casos aplicables al análisis e instrumentación territorial

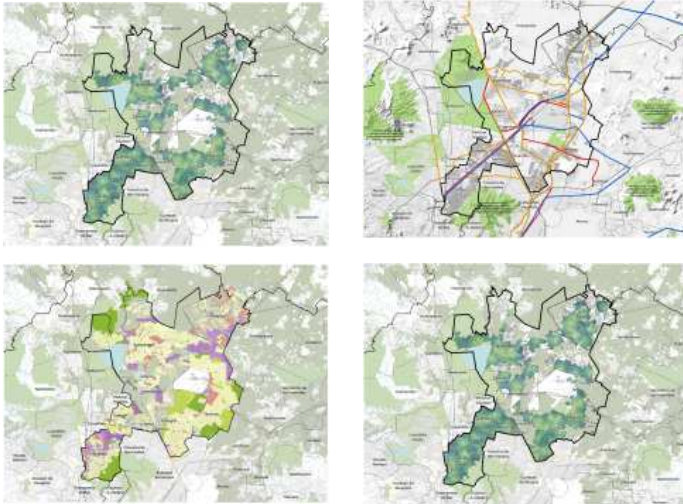


## Modelo de Aptitud Territorial

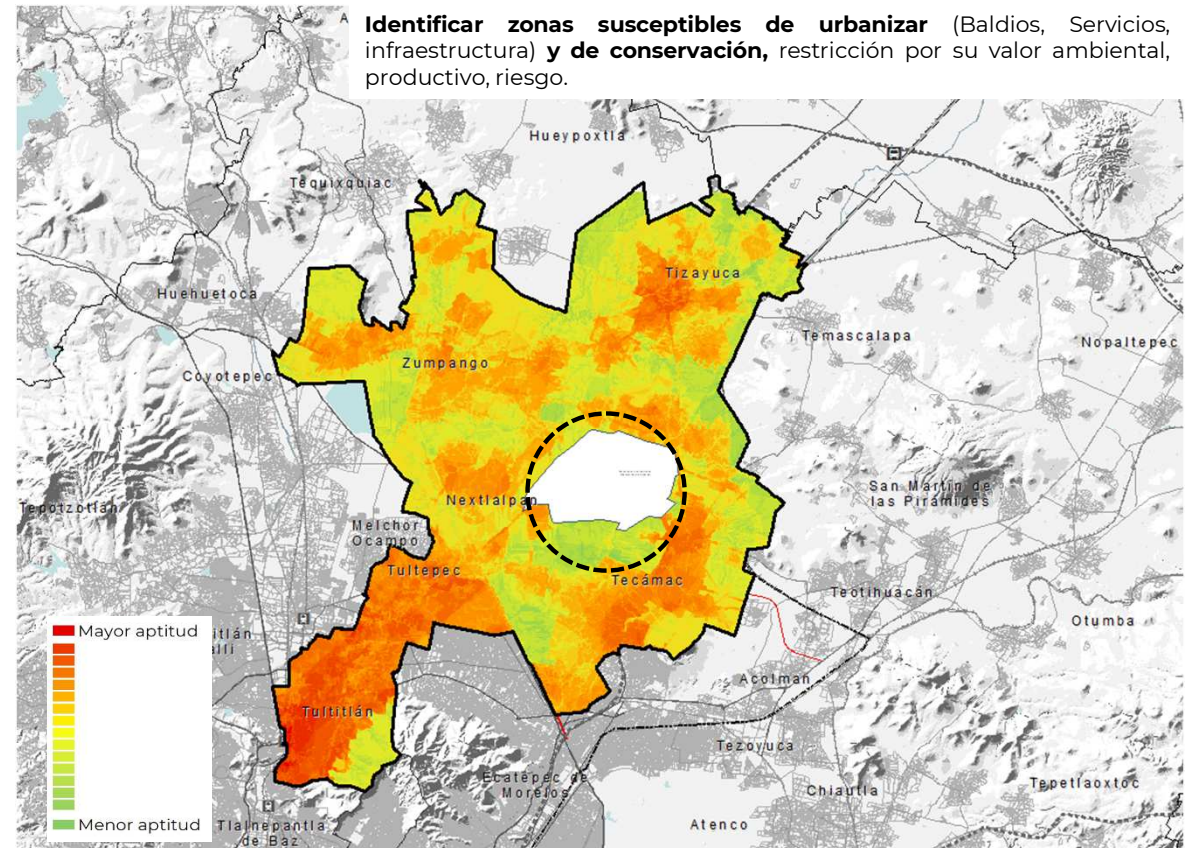
Suelo urbanizable con mayor aptitud

**VARIABLES:** Restrictivas y Positivas

1. Zonas de Riesgo
2. Áreas de Valor Ambiental
3. Áreas con potencial agrícola
4. Zonas "Servidas" EQ – IN
5. Vacíos Urbanos
6. Proyectos estratégicos

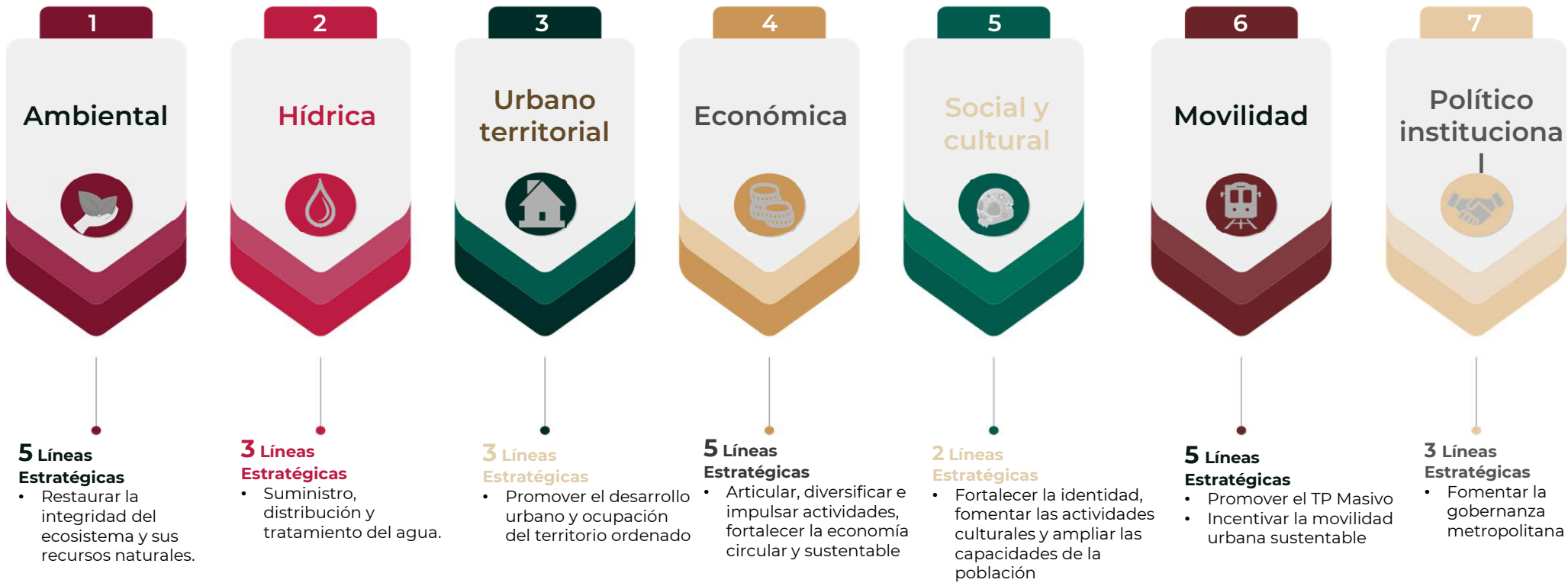


Interconexión multimodal con la región de la megalópolis: Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo, Puebla, Querétaro y Morelos





**Análisis y Diagnósticos Territoriales** herramientas de gobernanza  
Casos aplicables al análisis e instrumentación territorial  
**PTO-ZNVM: Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles**



**26** LÍNEAS ESTRATÉGICAS

**62** LÍNEAS DE ACCIÓN





### Análisis y Diagnósticos Territoriales herramientas de gobernanza

Casos aplicables al análisis e instrumentación territorial

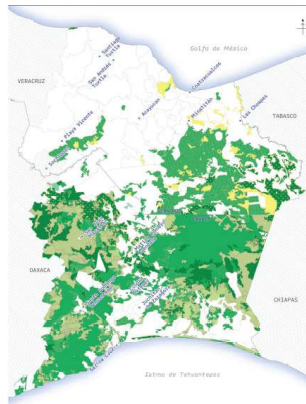
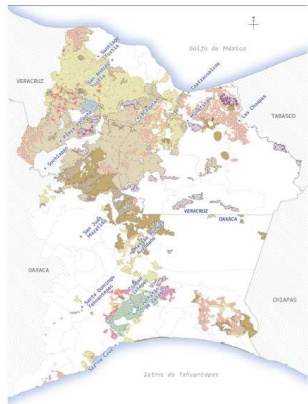
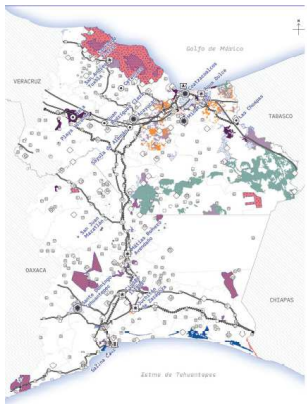
## POT-RIT: Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec

### Objetivo Modelo de Ordenamiento Territorial

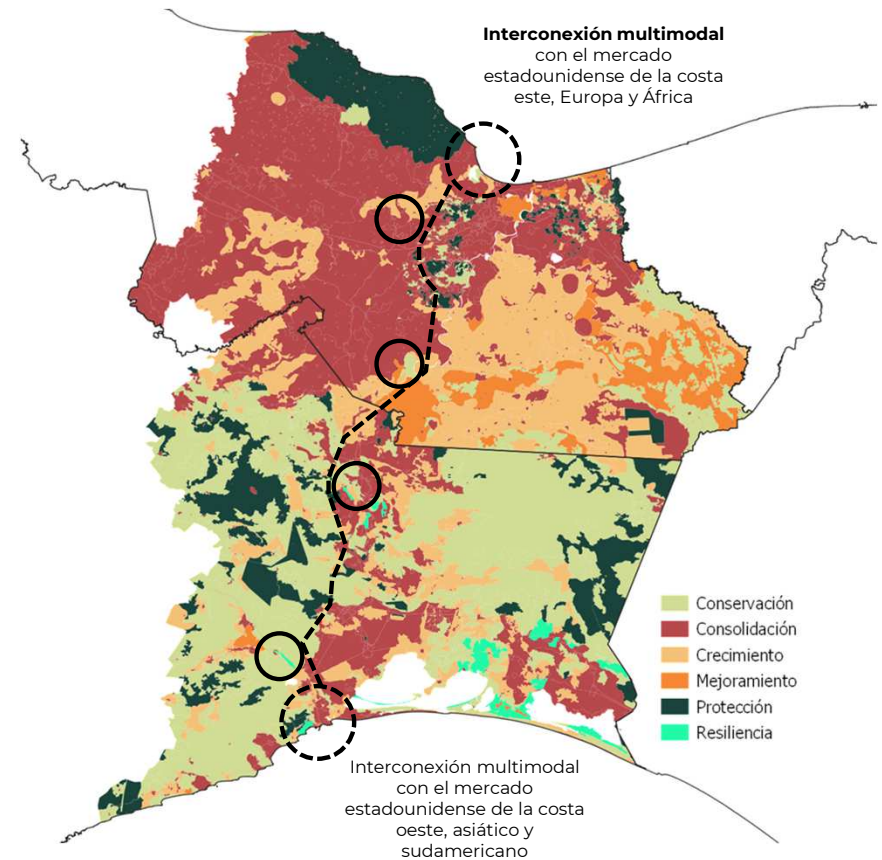
Articular estrategias y acciones territoriales encaminadas a la **generación de mejores prácticas**, que maximicen el aprovechamiento de los recursos naturales y **garanticen la conservación de los sistemas naturales** que brindan servicios ecosistémicos a la región del Istmo.

**VARIABLES:** Restrictivas y Positivas

1. Polos de Desarrollo
2. Zonas Urbanas
3. Red de infraestructura carretera
4. Infraestructura y equipamientos
5. Ambientales (conservación y aprovechamiento)
6. Riesgos (GIRD)
7. Sociales (socioeconómico)



**Integrar una perspectiva sistémica:** Asentamientos Humanos urbanos – rurales, actividades económicas y condiciones ecosistémicas.



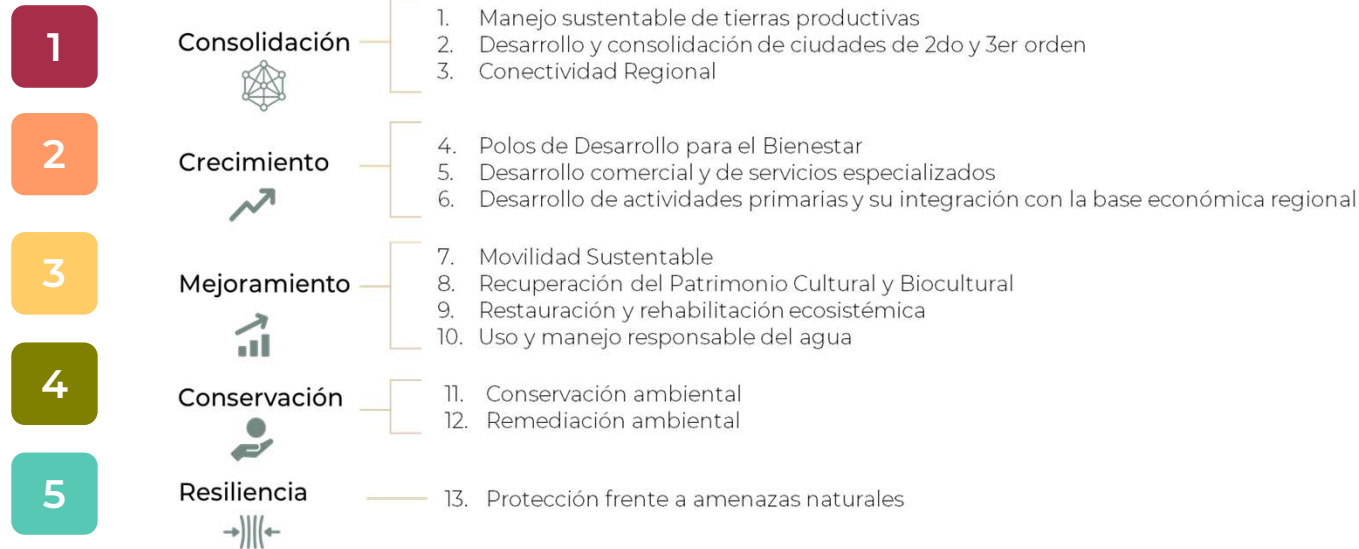


**Análisis y Diagnósticos Territoriales** herramientas de gobernanza  
Casos aplicables al análisis e instrumentación territorial  
**POT-RIT: Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec**

## POLÍTICAS

## LÍNEAS DE ACCIÓN

## PROYECTOS ESTRATÉGICOS



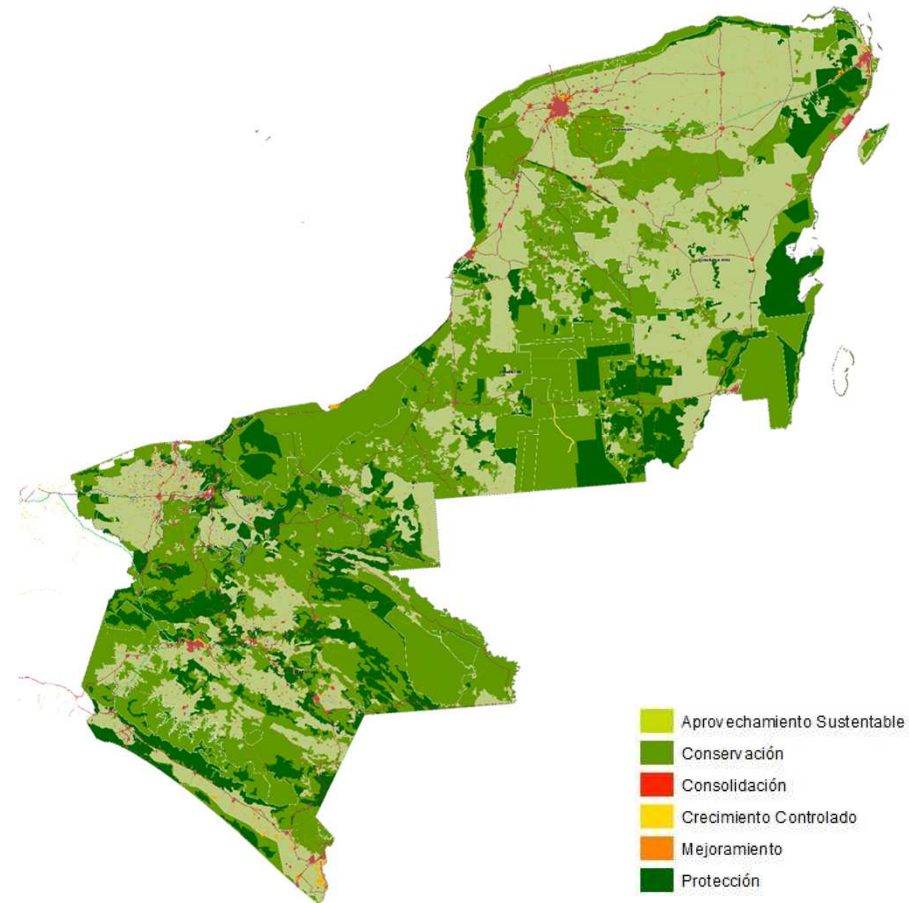


## Análisis y Diagnósticos Territoriales herramientas de gobernanza Casos aplicables al análisis e instrumentación territorial **POTR-SSE: Tren Maya y Aeropuerto Internacional Tulum**

### Modelo de Ordenamiento Territorial

**VARIABLES:** Restrictivas y Positivas

- Desarrollo industrial
- Agricultura de riego
- Agroforestal cultivable
- Conservación ambiental
- Aptitud urbana
- Aprovechamiento pecuario
- Agricultura de temporal
- Aptitud silvícola
- Protección Hídrica
- Aprovechamiento turístico











## Análisis y Diagnósticos Territoriales herramientas de gobernanza

Estrategia de la SEDATU asociada al análisis e instrumentación territorial

### POLÍTICAS

- 1 Aprovechamiento sustentable**
- 2 Conservación**
- 3 Consolidación**
- 4 Crecimiento controlado**
- 5 Mejoramiento**
- 6 Protección**

### ESTRATEGIAS

-  1. Territorio resiliente, agua y medio ambiente.
-  2. Territorio con patrimonio vivo, incluyente, diverso, próspero y biocultural.
-  3. Territorio equitativo, justo e integrado.
-  4. Habitabilidad y vivienda adecuada.
-  5. Territorio conectado, logístico, industrial y productivo.
-  6. Territorio con movilidad para el bienestar.
-  7. Territorio con gobernanza efectiva.

### LÍNEAS ESTRATÉGICAS

- Desarrollo sostenible.
- Gestión Integral de Riesgos.
- Protección de áreas de relevancia ambiental y servicios ecosistémicos.
- Inclusión social.
- Patrimonio natural y biocultural.
- Sistema urbano –rural más eficiente y compacto.
- Acceso a bienes y equipamiento de escala regional.
- Acceso a servicios públicos básicos en la región.
- Certeza jurídica del suelo y de la vivienda.
- Vivienda adecuada
- Asistencia técnica en autoproducción de la vivienda.
- Adecuación cultural
- Enfoque logístico y multimodal.
- Desarrollo económico regional.
- Cadenas de producción.
- Desarrollo socioeconómico
- Cobertura de las vías de comunicación
- Transporte público seguro, eficiente, sostenible y de calidad en la Región.
- Mecanismos multiescalares.
- Sistemas de información.
- Marco de planeación
- Perspectiva de género.



# Reflexión sobre algunos **desafíos y oportunidades** en la **Planeación y Ordenamiento del Desarrollo Urbano**

1

Retomar la **rectoría del estado en el Ordenamiento Territorial y la Planeación** (Gestión e instrumentos normativos y fiscales de suelo para el desarrollo urbano).

2

**Aprovechar al máximo la valorización del suelo en los grandes proyectos urbanos, como palanca para el desarrollo.**

3

Hacer un trabajo interdependencias, para lograr una **integralidad**, al menos entre las **áreas técnicas (urbanísticas); jurídicas y financieras** (tesorería, hacienda), para que sea más incluyente y democrático.

4

Lograr que los efectos financieros se traduzcan en "**mecanismos de financiamiento del DU**", no en "bolsa general para las incabables necesidades de la autoridad.

5

**Lograr una verdadera autonomía financiera, permitirá una autonomía política.**

6

Qué retos adicionales nos plantea las evidencias del **Cambio Climático**.  
**¿Estamos planificando para para esa realidad?**



¡Gracias!

Álvaro Lomelí Covarrubias  
alvaro.lomeli@sedatu.gob.mx

Coordinación General de Desarrollo Metropolitano y Movilidad



**DESARROLLO TERRITORIAL**

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



**2022** *Ricardo Flores*  
Año de *Magón*  
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA