

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

DECLARATORIA de causa de utilidad pública relativa a 51,187.83 m² (cincuenta y un mil ciento ochenta y siete punto ochenta y tres metros cuadrados), correspondientes a 21 (veintiún) inmuebles de propiedad privada; en los municipios de Palenque en el Estado de Chiapas; Candelaria, Champotón, Campeche y Dzitbalché en el Estado de Campeche; Balancán en el Estado de Tabasco; Izamal, Chocholá y Tinum en el Estado de Yucatán; Benito Juárez, Puerto Morelos, Tulum y Felipe Carrillo Puerto en el Estado de Quintana Roo, que serán destinados para la construcción de obras de infraestructura pública relacionadas con el Proyecto Tren Maya.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Desarrollo Territorial.- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

EDNA ELENA VEGA RANGEL, Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 1o., 2o. fracción I, 26 y 41 fracción XXIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o. fracción III Bis, 2o. y 3o. de la Ley de Expropiación; así como 1, 3, 5 y 6, fracción XXXIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada" y que "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización"; en tanto que el artículo 28 de la misma constitución, en su párrafo cuarto, señala expresamente que "...los ferrocarriles son áreas prioritarias para el desarrollo nacional en los términos del artículo 25 de esta Constitución; el Estado al ejercer en ellas su rectoría, protegerá la seguridad y la soberanía de la Nación";

Que la Ley de Expropiación es de interés público, y establece como causa de utilidad pública "La construcción de obras de infraestructura pública y la prestación de servicios públicos que requieran de bienes inmuebles y sus mejoras, derivada de concesión, de contrato o de cualquier acto jurídico celebrado en términos de las disposiciones legales aplicables" (artículo 1o. fracción III Bis);

Que conforme al apartado de "El desarrollo económico con trabajo digno y economía moral reafirma que México puede crecer con igualdad y soberanía" del Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 15 de abril de 2025; se establece que:

"En materia de infraestructura, se ampliará el Tren Maya a Puerto Progreso, en Yucatán, y en sus más de mil 500 kilómetros será también tren de carga."

"Los trenes de pasajeros significan desarrollo regional, empleos, turismo y prosperidad compartida".

Que de acuerdo al apartado "República Próspera y Conectada" de los Cien Compromisos de Gobierno para el periodo 2025-2030, que fundamentan al Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, se tienen como compromisos los siguientes:

"76. Construcción de línea del Tren Maya a Progreso.

77. Implementación del transporte de carga en el Tren Maya."

Que en el apartado "Objetivos y Estrategias" del Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030; en el "Eje General 2: Desarrollo con bienestar y humanismo", en el "Objetivo 2.10: Promover entornos públicos justos y adaptativos mediante la planificación de espacios rurales y urbanos, con el objetivo de reducir las disparidades en el acceso a oportunidades y servicios entre diferentes regiones y comunidades del país", en la "Estrategia 2.10.1", se establece:

"Dotar a la población mexicana de infraestructura para la movilidad y el transporte público que facilite el tránsito de personas y bienes de manera accesible, sostenible, segura y eficiente, priorizando la intermodalidad en sistemas urbanos y rurales."

Que, de conformidad al apartado "Objetivos y Estrategias" del referido Plan; en el "Eje General 3: Economía moral y trabajo"; en el "Objetivo 3.7: Mejorar la movilidad de personas y mercancías en todo el territorio nacional y transfronterizo, incrementando la competitividad del país mediante la consolidación de una red intermodal de infraestructura para un transporte eficiente, sostenible y seguro", se señala:

"Estrategia 3.7.1 Incrementar la conectividad entre regiones para mejorar el acceso a comunidades aisladas y promover el desarrollo de centros poblacionales, económicos y turísticos, integrando el ordenamiento territorial con criterios de movilidad sustentable, segura, accesible e incluyente, que contribuyan al bienestar regional, al comercio interno y transfronterizo, y al turismo.

Estrategia 3.7.2 Fomentar la construcción, modernización y conservación de la infraestructura de transporte para garantizar la movilidad de personas, bienes, servicios y turistas nacionales e internacionales, asegurando condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

Estrategia 3.7.3 Desarrollar infraestructura ferroviaria para mejorar el transporte de pasajeros y carga mediante la expansión e integración de la red con un enfoque intermodal, fortaleciendo la integración territorial y ofreciendo un servicio económico, seguro, sostenible y eficiente.”

Que el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (PSEDATU) 2025-2030, publicado en el DOF el 1 de septiembre de 2025, establece en su Estrategia 2.3 “Promover políticas de movilidad sustentable, segura, accesible e incluyente, para mejorar la conectividad del territorio, la prosperidad de las regiones y el bienestar de las personas” y en su Línea de acción 2.3.1 “Coordinar la regularización y liberación del derecho de vía para la construcción de 3,000 km de líneas de tren de pasajeros, mediante procesos de gestión, acuerdos y actualización registral”;

Que el Programa Sectorial de Defensa Nacional 2025-2030, publicado en el DOF el 1 de septiembre de 2025, establece en su Estrategia 6.1 “Coadyuvar en la construcción de infraestructura que tienda al desarrollo económico y social del país” y en sus Líneas de acción 6.1.1 y 6.1.2 “Colaborar en estudios preliminares, asesoramiento y construcción, para el desarrollo del sistema ferroviario del país, que permita mejorar la movilidad, fortalecer la integración regional y facilitar el traslado de pasajeros y carga en el territorio nacional” y “Participar en la materialización de la infraestructura ferroviaria del Tren Maya para mejorar el transporte de pasajeros y carga, mediante la expansión de la red con un enfoque intermodal, que permita fortalecer la integración territorial en el sureste de la República y su desarrollo social”, respectivamente;

Que el Tren Maya funcionará como corredor humanitario por medio del cual se entregarán apoyos alimentarios, médicos, etc., para las comunidades indígenas y pueblos marginados del sureste mexicano. Tendrá un flujo constante, y solo por su conducto, se podrá llegar a dichos poblados de manera pronta y eficaz; igualmente, por su ubicación geográfica, es fundamental para salvaguardar las costas y la zona fronteriza con Centroamérica;

Que Tren Maya, S.A. de C.V. elaboró dictámenes técnicos de viabilidad del Proyecto Tren Maya, en los que se concluye que es de primera necesidad contar con un servicio confiable, eficiente, cómodo y seguro que permita, por una parte, el transporte de mercancías y, por otra, movilizar a sus usuarios con altos estándares de calidad, acceso y cobertura en el área urbana y conurbada. Dichos dictámenes acreditan que el Proyecto Tren Maya satisface el interés colectivo, e impulsa las actividades económicas del sur-sureste del país que garantizan el derecho a la movilidad en condiciones de seguridad, accesibilidad, comodidad, eficiencia, calidad e igualdad. Asimismo, la construcción del Tren Maya permitirá el desarrollo socioeconómico y turístico; reducirá los niveles de pobreza que existen en la zona, y mejorará las condiciones de vida de quienes habitan y transitan por la zona;

Que Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., es una empresa de participación estatal mayoritaria sectorizada en la Secretaría de Turismo, como se desprende de la “Relación de las Entidades Paraestatales de la Administración Pública Federal”, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de agosto de 2025, creada mediante escritura pública número 98,727 (noventa y ocho mil setecientos veintisiete) de fecha 5 de diciembre de 2018, la cual tiene por objeto social:

- Tramitar todo tipo de asignaciones y permisos, y ejecutar la construcción, operación y explotación, conservación y mantenimiento de vías férreas en el sureste de la república mexicana.
- Tramitar todo tipo de asignaciones y permisos y prestar el servicio público de transporte ferroviario de carga o de pasajeros, por sí mismo mediante asignación o de manera conjunta con concesionarios.
- Tramitar todo tipo de asignaciones y permisos para prestar servicios auxiliares ferroviarios, todo tipo de asignaciones y permisos para prestar servicios auxiliares ferroviarios, y servicios relacionados con la infraestructura ferroviaria.
- Celebrar todo tipo de actos jurídicos por los cuales otorgue o reciba el uso y aprovechamiento de bienes muebles e inmuebles, así como el adquirirlos o enajenarlos, instalaciones turísticas o inmobiliarias de cualquier naturaleza, en cualquier destino turístico, polos de desarrollo turístico, Centros Integralmente Planeados y en Centros Turísticos Sustentables del Fondo Nacional del Fomento al Turismo (Fonatur), en el sureste de la República Mexicana.

Que el 21 de abril de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la asignación que otorga el Gobierno federal, por conducto de la entonces Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en favor de la empresa de participación estatal mayoritaria Fonatur Tren Maya S.A. de C.V., para construir, operar y explotar la vía general de comunicación ferroviaria denominada Tren Maya, la prestación del servicio público de transporte ferroviario de carga y de pasajeros, la cual incluye los permisos para prestar los servicios auxiliares requeridos;

Que el 30 de mayo de 2023, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la "Modificación al Título de Asignación otorgado el 20 de abril de 2020, a través de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, actualmente Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes, en favor de la empresa de participación estatal mayoritaria Fonatur Tren Maya S.A. de C.V.", en cuyo Antecedente V se establece que el 3 de mayo de 2023, mediante oficios DJ/APAT/125/2023 y FTM/SEN/0733/2023 Fonatur Tren Maya S.A. de C.V. solicitó modificar su Título de Asignación para llevar a cabo únicamente la construcción de la "Vía Tren Maya", por el periodo suficiente para concluir con la ejecución de los trabajos de construcción que actualmente se encuentran en proceso y, una vez concluida se entregue esta vía a la empresa de participación estatal mayoritaria "Tren Maya", S.A. de C.V., excluyéndose, en consecuencia la operación y explotación de la vía general de comunicación ferroviaria denominada Tren Maya;

Que el 30 de mayo de 2023 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la asignación que otorga la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes en favor de la empresa de participación estatal mayoritaria denominada Tren Maya, S.A. de C.V. para construir, operar y explotar la vía general de comunicación ferroviaria denominada Tren Maya y la prestación del servicio público de transporte ferroviario de carga y de pasajeros, la cual incluye los permisos para prestar los servicios auxiliares requeridos.

Que Tren Maya, S.A. de C.V., es una empresa de participación estatal mayoritaria sectorizada a la Secretaría de la Defensa Nacional, constituida en términos de la escritura pública número veinte, de fecha 3 de junio de 2022, pasada ante la fe de la Lic. Claudia Gabriela Francóz Gárate, Notaria Pública número 153 del Estado de México, que tiene por objeto social, entre otras atribuciones, las de:

- Solicitar y obtener bajo cualquier título, concesiones, permisos, licencias y autorizaciones para llevar a cabo su objeto social.
- Llevar a cabo la construcción, operación y explotación del Tren Maya, así como prestar los servicios auxiliares y públicos de transporte ferroviario de personas y carga, principalmente en los estados de Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y Quintana Roo, pudiendo extenderse en todo el territorio nacional.
- Realizar todas las acciones, estudios, proyectos, construcciones, adquisiciones, obras complementarias, sociales y de desarrollo inmobiliario que sean necesarias para la construcción del sistema ferroviario relacionado con el Tren Maya y los que se lleguen a crear en el territorio nacional para el desarrollo regional, incluyendo todas aquellas actividades relacionadas con la adquisición de bienes por cualquier título, propiedad privada o cualquier modalidad de tenencia de la tierra.
- El diseño, la construcción, ejecución, equipamiento, instalación, puesta en operación, financiación, y transmisión de todo tipo de edificaciones, obras necesarias para tendido de vías, elevados sobre carril o cable, señalizaciones y enclavamientos, electrificación de ferrocarriles, así como su mantenimiento y reparación, ya sea en régimen de contratación pública o privada, concesión o arrendamiento.
- Recibir y prestar de otras entidades mexicanas o extranjeras, sociedades o personas físicas, los servicios que puedan ser requeridos para llevar a cabo su objeto social, incluyendo sin limitación, servicios de consultoría técnica en las áreas técnica, operativa, industrial, administrativa, contable, de mercadotecnia o financiera relacionada con la construcción, operación y explotación de los servicios ferroviarios y auxiliares, así como proyectos afines.
- Adquirir acciones, intereses o participaciones en sociedades de naturaleza privada o sociedades de participación estatal, ya sea como fundador o mediante adquisición de acciones o participaciones en sociedades ya establecidas, dedicadas a la construcción, explotación y operación de servicios ferroviarios, incluyendo la prestación de servicios públicos de transporte ferroviario de pasajeros, carga y servicios auxiliares, en términos de la Ley Reglamentaria del Servicio Ferroviario.

Que el 31 de agosto de 2023 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que el Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) y Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. realizarán la entrega del Proyecto Tren Maya a Tren Maya, S.A. de C.V., dicho decreto establece en el último párrafo del artículo 5, lo siguiente:

"...Asimismo, en el caso de que se requiera iniciar nuevos procedimientos de expropiación y/o adquisición de bienes inmuebles para el Proyecto Tren Maya, FONATUR, Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. y Tren Maya, S.A. de C.V. se coordinarán para realizar las acciones que garanticen su correcto seguimiento hasta la conclusión correspondiente en los términos normativos aplicables y de conformidad con las facultades de cada una de dichas entidades..."

Que el 1 de marzo de 2024 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto para la entrega del Proyecto Tren Maya a Tren Maya S.A. de C.V. y demás acciones que se indican, y que en su artículo 6 se establece lo siguiente:

“Artículo 6. Para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente decreto, Tren Maya, S.A. de C.V. del presupuesto aprobado para el ejercicio fiscal 2024, debe realizar, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, las transferencias de los recursos presupuestarios necesarios que determine de manera conjunta con Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. y, en su caso, con el Instituto Nacional de Antropología e Historia, y el Grupo Aeroportuario, Ferroviario, de Servicios Auxiliares y Conexos, Olmeca-Maya-Mexica, S.A. de C.V.

Tren Maya, S.A. de C.V. y Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., en su caso, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, y el Grupo Aeroportuario, Ferroviario, de Servicios Auxiliares y Conexos, Olmeca-Maya-Mexica, S.A. de C.V. deben atender los procedimientos establecidos y, en su caso, celebrar los actos jurídicos necesarios para llevar a cabo la transferencia de los recursos a los que se refiere este artículo, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.”

Que por acuerdo publicado en el DOF el 4 de agosto de 2025, se establecieron las acciones para dar continuidad y seguimiento a los derechos y obligaciones de Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., por Tren Maya, S.A. de C.V. respecto de aquellos relacionados con el Proyecto Tren Maya, y por el Fondo Nacional de Fomento al Turismo en los demás derechos, obligaciones y asuntos distintos a éstos.

Que, el 29 de agosto de 2025 se publicó en el DOF la Resolución por la que se autorizó la desincorporación por disolución y liquidación de la empresa de participación estatal mayoritaria denominada FONATUR Tren Maya, S.A. de C.V.

Que Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. y Tren Maya, S.A. de C.V., mediante oficios números DJ/APAT/165/2023 de 11 de mayo de 2023, DJ/APAT/877/2023 de 24 de julio de 2023, FTM/EDVPP/369/2024 de 21 de marzo de 2024, FTM/EDVPP/881/2024 de 01 de julio de 2024, FTM/EDVPP/1322/2024 de 02 de octubre de 2024, FTM/EDVPP/1326/2024 de 02 de octubre de 2024, FTM/EDVPP/1374/2024 de 16 de octubre de 2024, FTM/EDVPP/1575/2024 de 17 de diciembre de 2024, FTM/EDVPP/1576/2024 de 18 de diciembre de 2024, FTM/EDVPP/1584/2024 de 23 de diciembre de 2024, FTM/EDVPP/1585/2024 de 23 de diciembre de 2024, FTM/EDVPP/1619/2024 de 27 de diciembre de 2024, TM/RM/SG/2369 de 10 de abril de 2025, T.M./R.M./SGOP/3040 de 08 de mayo de 2025, T.M./R.M./SGOP/4173 de 13 de junio de 2025, T.M./R.M./SGOP/4174 de 13 de junio de 2025, T.M./R.M./SGOP/4175 de 13 de junio de 2025, T.M./R.M./SGOP/4176 de 13 de junio de 2025, T.M./R.M./SGOP/4179 de 13 de junio de 2025, T.M./R.M./SG/CIOPC/4557 de 01 de julio de 2025, T.M./R.M./SG/CIOPC/4923 de 15 de julio de 2025, T.M./R.M./SG/5055/2025 de 16 de julio de 2025, T.M./R.M./SG/CIOPC/5057 de 16 de julio de 2025, T.M./R.M./SG/5540 de 31 de julio de 2025, T.M./R.M./SG/5974 de 13 de agosto de 2025, solicitaron a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano que, en el ámbito de sus funciones, competencias y en términos de las disposiciones aplicables vigentes, lleve a cabo las acciones que resulten necesarias para la adquisición de aquellos inmuebles que se requieren para los tramos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del Proyecto Tren Maya;

Que, esta Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a través de la Unidad de Asuntos Jurídicos, derivado de la información proporcionada por Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. y Tren Maya, S.A. de C.V., integró el expediente de expropiación número SEDATU.1S.13.1110.UAJ.006.2025, en el cual constan las solicitudes y los dictámenes técnicos emitidos por Tren Maya, S.A. de C.V., en los que se señalan los inmuebles materia de la presente declaratoria, y que son necesarios, para llevar a cabo la construcción de obras de infraestructura pública para el desarrollo de los tramos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del Proyecto Tren Maya, que se realizarán en beneficio colectivo;

Que, de las constancias que obran en el expediente de expropiación número SEDATU.1S.13.1110.UAJ.006.2025, se advierte que los bienes inmuebles tienen naturaleza jurídica de propiedad privada, y se sustenta el motivo de su inclusión en la presente declaratoria;

Que, de los dictámenes técnicos elaborados por Tren Maya, S.A. de C.V. y que integran el expediente de expropiación número SEDATU.1S.13.1110.UAJ.006.2025, se acredita que el Proyecto Tren Maya es una obra pública mediante la cual se prestará un servicio público que comprende supuestos económicos, sociales, sanitarios y estéticos que benefician a la región, pues con ella atenderán necesidades sociales y económicas de la colectividad;

Que, conforme a los dictámenes técnicos elaborados por Tren Maya, S.A. de C.V., los inmuebles que se señalan en la presente declaratoria son apropiados e idóneos para la construcción y el funcionamiento integral del Proyecto Tren Maya, por lo que resulta necesario expropiar los inmuebles de propiedad privada localizados en la superficie de los tramos 1, 2, 3, 4, 5 y 6;

Que, en el caso concreto, se cumple con la causa de utilidad pública prevista en el artículo 1o. fracción III Bis de la Ley de Expropiación, ya que se trata de la construcción de una obra de infraestructura pública, cuya finalidad es atender y satisfacer las necesidades de la población en general, tanto para los turistas como para los habitantes de las localidades ubicadas dentro de la Península de Yucatán, relativas a comunicar de manera eficiente y agilizar el transporte de todas las personas, y en consecuencia se reactivará la economía del país y el desarrollo en diversos sectores como el comercial y turístico;

Por todo lo anteriormente señalado, he tenido a bien expedir la siguiente:

DECLARATORIA DE CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA RELATIVA A 51,187.83 M² (CINCUENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS), CORRESPONDIENTES A 21 (VEINTIÚN) INMUEBLES DE PROPIEDAD PRIVADA; EN LOS MUNICIPIOS DE PALENQUE EN EL ESTADO DE CHIAPAS; CANDELARIA, CHAMPOTÓN, CAMPECHE Y DZITBALCHÉ EN EL ESTADO DE CAMPECHE; BALANCÁN EN EL ESTADO DE TABASCO; IZAMAL, CHOCHOLÁ Y TINUM EN EL ESTADO DE YUCATÁN; BENITO JUÁREZ, PUERTO MORELOS, TULUM Y FELIPE CARRILLO PUERTO EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, QUE SERÁN DESTINADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA RELACIONADAS CON EL PROYECTO TREN MAYA

PRIMERO. Se declara de utilidad pública el desarrollo del Proyecto Tren Maya; en los municipios de **Palenque en el estado de Chiapas; Candelaria, Champotón, Campeche y Dzitbalché en el estado de Campeche; Balancán en el estado de Tabasco; Izamal, Chocholá y Tinum en el estado de Yucatán; Benito Juárez, Puerto Morelos, Tulum y Felipe Carrillo Puerto en el estado de Quintana Roo**, que se materializará en la construcción de obras de infraestructura pública sobre los inmuebles que suman una superficie total de 51,187.83 m² (cincuenta y un mil ciento ochenta y siete punto ochenta y tres metros cuadrados), correspondientes a 21 (veintiún) inmuebles de propiedad privada detallados a continuación, requeridos para la construcción de dicha obra de infraestructura pública.

Tramo 1

Municipio de Palenque, estado de Chiapas:

No.	Polígono	Folio	Cuenta Catastral	Superficie de afectación metros cuadrados
1.	T1/CHI-PAL/PRIV-EXPR/2-D	Desconocido	Desconocido	321.54

Municipio de Candelaria, estado de Campeche:

No.	Polígono	Folio	Cuenta Catastral	Superficie de afectación metros cuadrados
2.	T1/CAM-CAN/PRIV-EXPR/20-W	Desconocido	Desconocido	417.04

Municipio de Balancán, estado de Tabasco:

No.	Polígono	Folio	Cuenta Catastral	Superficie de afectación metros cuadrados
3.	T1-TAB-BAL-PRIV-EXPR-20-G	836222	030-0000-001617	151.24
4.	T1-TAB-BAL-PRIV-EXPR-20-G-1	836228	030-0000-001874	2,663.50
5.	T1-TAB-BAL-PRIV-EXPR-20-G-2	Desconocido	Desconocido	3,416.14

Tramo 2

Municipio de Champotón, estado de Campeche:

No.	Polígono	Nomenclatura	Folio	Cuenta Catastral	Superficie de afectación metros cuadrados
6.	144-CAM-CHA-EXPR-PRIV	Sin datos	581567 (Campeche)	E15B48R001A	201.79
7.	T2-578332	312-CAM-CHA-EXPR-PRIV-A	578332	Desconocido	28.10
8.	T2-578333	312-CAM-CHA-EXPR-PRIV-B	578333	Desconocido	24.62

Municipio de Campeche, estado de Campeche:

No.	Polígono	Nomenclatura	Folio	Superficie de afectación metros cuadrados
9.	T2-579628	313-CAM-CAM-EXPR-PRIV	579628	7,418.43
10.	T2-579630	314-CAM-CAM-EXPR-PRIV	579630	1,726.08

Tramo 3

Municipio de Dzitbalché, estado de Campeche:

No.	Polígono	Folio	Cuenta Catastral	Superficie de afectación metros cuadrados
11.	T3-CAM-DZI-PRIV2-EXPR-85	Desconocido	Desconocido	3,412.44

Municipio de Izamal, estado de Yucatán:

No.	Polígono	Folio	Cuenta Catastral	Superficie de afectación metros cuadrados
12.	T3-YUC-IZA-PRIV6-EXPR-93	Desconocido	Desconocido	1,324.66
13.	T3-YUC-IZA-PRIV6-EXPR-95	Desconocido	Desconocido	187.98

Municipio de Chocholá, estado de Yucatán:

No.	Polígono	Folio	Cuenta Catastral	Superficie de afectación metros cuadrados
14.	T3-YUC-CHO-PRIV6-EXPR-103	277766	257	56.48

Tramo 4

Municipio de Tinum, estado de Yucatán:

No.	Polígono	Folio	Cuenta Catastral	Superficie de afectación metros cuadrados
15.	T4-YUC-TIN-PRIV-EXPR-9a	83078	5771	5,897.69

Municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo:

No.	Polígono	Folio	Cuenta Catastral	Superficie de afectación metros cuadrados
16.	T4-QUI-BEN-PRIV-EXPR-57a	451294 (Benito Juárez)	602105701000400000	5,549.24
17.	T4-QUI-BEN-PRIV-EXPR-57	451271 (Benito Juárez)	602105700200100000	6,986.90
18.	T4-QUI-BEN-PRIV-EXPR-53	453015 (Benito Juárez)	602105800100102000	7,389.27

Municipio de Puerto Morelos, estado de Quintana Roo:

No.	Polígono	Folio	Cuenta Catastral	Superficie de afectación metros cuadrados
19.	T4-QUI-PUE-PRIV-EXPR-48a	19699 (Benito Juárez)	1102100506401200000	6.50

Tramo 5

Municipio de Tulum, estado de Quintana Roo:

No.	Polígono	Folio	Cuenta Catastral	Superficie de afectación metros cuadrados
20.	5SUR-001-CAMINO DE SERVICIO	230008 (Playa del Carmen)	109015000005033-3	1,694.69

Tramo 6

Municipio de Felipe Carrillo Puerto, estado de Quintana Roo:

No.	Polígono	Folio	Cuenta Catastral	Superficie de afectación metros cuadrados
21.	6PR-23002-00045-A	18888	1022918004-A	2,313.50

Los planos topográficos de los referidos inmuebles y el expediente formado con motivo de la presente declaratoria, quedan a disposición de todas aquellas personas físicas o morales que acrediten y justifiquen un derecho o interés jurídico, en la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, ubicada en calle Carolina número 77, colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03710, en la Ciudad de México, con horario de atención de 10:00 a 15:00 horas, de lunes a viernes.

SEGUNDO. Notifíquese personalmente a los titulares de los bienes y derechos, en el domicilio que de ellos conste en el expediente correspondiente. En caso de ignorarse quiénes son los titulares o bien se desconozca su domicilio o localización, efectúese una segunda publicación en el Diario Oficial de la Federación, conforme a lo establecido en el artículo 2o. fracción II de la Ley de Expropiación.

TERCERO. Los interesados tendrán un plazo de quince días hábiles a partir de la notificación o de la segunda publicación en el Diario Oficial de la Federación de la presente Declaratoria, para manifestar ante la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, lo que a su derecho e interés convenga y presenten las pruebas que estimen pertinentes.

CUARTO. Previo convenio con los propietarios de los predios involucrados en la presente Declaratoria, procédase a la ocupación inmediata de los mismos, de conformidad con el artículo 9 Bis fracción III de la Ley de Expropiación.

Ciudad de México, a diecinueve de septiembre de dos mil veinticinco.- La Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, **Edna Elena Vega Rangel.**- Rúbrica.

CONVENIO de Coordinación Específico para el ejercicio de los subsidios de la Vertiente de Infraestructura y Equipamiento del Programa de Mejoramiento Urbano para el ejercicio fiscal 2025, que celebran la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y el Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Desarrollo Territorial.- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.- Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Urbano y Vivienda.

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO URBANO 2025 VERTIENTE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO.

CONVENIO DE COORDINACIÓN ESPECÍFICO

ESTADO DE MÉXICO/MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS

CCE/DGIE/015/2025

Convenio de Coordinación Específico para el Ejercicio de los Subsidios de la Vertiente de Infraestructura y Equipamiento para el ejercicio fiscal 2025, que celebran por una parte el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en lo sucesivo "LA SEDATU", a través del Ciudadano Alberto Martínez Flores, Encargado del Despacho de la Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, "LA DGIE", y, Director de Gestión y Vinculación, y, asistido por la Ciudadana Aurora del Socorro Muñoz Martínez, Directora General de Coordinación de Oficinas de Representación, y el Ciudadano Axayácatl Emiliano Ramírez Chávez, Titular de la Oficina de Representación en el Estado de México, en lo sucesivo "LA INSTANCIA AUXILIAR"; y, por otra parte el Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México, en lo sucesivo "LA INSTANCIA SOLICITANTE", representado por la Ciudadana Azucena Cisneros Coss, en su carácter de Presidenta Municipal, quien se encuentra asistida por el Ciudadano Carlos Enrique Ramírez Brasetti, en su calidad de Director de Obras Públicas del Ayuntamiento del municipio de Ecatepec de Morelos; a quienes en conjunto se les denominará "LAS PARTES", al tenor de los antecedentes, declaraciones y cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES

1. El artículo 26, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), establece la obligación del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.
2. El artículo 134 de la CPEUM establece que, los recursos económicos de que dispongan la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, se administrarán con eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez para satisfacer los objetivos a los que estén destinados.
3. El artículo 4, fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano reconoce el derecho a la ciudad como un principio rector de la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, y lo define como la obligación del Estado de garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la CPEUM y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.
4. La Ley de Vivienda, en su artículo 2, dispone que se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos; asimismo, el artículo 6, de la misma Ley, prevé La Política Nacional de Vivienda la que tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos: I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad; II. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades; III. Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda; IV. Fomentar la calidad de la vivienda y fijar los criterios

mínimos de los espacios habitables y auxiliares; V. Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales; VI. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano; VII. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad; VIII. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio nacional, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional; IX. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias; X. Establecer esquemas y mecanismos institucionales de coordinación intergubernamental e interestatal en las zonas urbanas para hacer viable la convivencia en esos espacios que exhiben la diversidad social, política y cultural de la nación; XI. Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de diversas regiones del país, incluidos los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas, principalmente situadas en zonas en alta y muy alta marginación, de acuerdo con los indicadores del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, con la finalidad del mejoramiento continuo de sus viviendas e infraestructura pública, XII. Vigilar la correcta aplicación de los indicadores de marginación, que emite el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, para atender el direccionamiento de los programas federales, estatales y municipales en materia de vivienda.

5. Conforme a los artículos 2, fracción LIII, 74 y 75, fracción VII, de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, los subsidios son asignaciones de recursos federales previstas en el Presupuesto de Egresos que, a través de las dependencias y entidades, se otorgan a los diferentes sectores de la sociedad, a las entidades federativas o municipios para fomentar el desarrollo de actividades sociales o económicas prioritarias de interés general, que serán ministrados por las dependencias con cargo a sus presupuestos, asegurando la coordinación de acciones entre dependencias y entidades, para evitar la duplicidad en el ejercicio de los recursos y reducir gastos administrativos.
6. El Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2025, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de diciembre de 2024, contempla entre los programas presupuestarios del Ramo Administrativo 15 “Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano”, el Programa de Mejoramiento Urbano en adelante “EL PROGRAMA”.
7. Con fecha 15 de abril de 2025 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, en el que el Gobierno de México en el periodo 2025-2030, plantea en el Eje General 2 “Desarrollo con Bienestar y Humanismo”, en su Objetivo 2.10: Promover entornos públicos justos y adaptativos mediante la planificación de espacios rurales y urbanos, con el objetivo de reducir las disparidades en el acceso a oportunidades y servicios entre diferentes regiones y comunidades del país, señala en su Estrategia 2.10.2 que es necesario “Colaborar en el diseño, construcción, renovación y ampliación de obras comunitarias y espacios urbanos con enfoque de género, infancia y pertinencia cultural, mejorando el entorno habitable y garantizando el acceso inclusivo a servicios artísticos, culturales, deportivos, turísticos y de esparcimiento, así como la mejora de servicios ambientales, con enfoque de seguridad, accesibilidad y habitabilidad.
8. De conformidad con el artículo 28, del Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2025, el día 05 de febrero de 2025 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las Reglas de Operación del Programa de Mejoramiento Urbano, para el ejercicio fiscal 2025, que en lo sucesivo se denominarán “LAS REGLAS”.
9. “LAS REGLAS”, en su numeral “13.5 Coordinación institucional”, Con el propósito de propiciar la sinergia con otros Programas públicos y privados para el ordenamiento territorial, el desarrollo regional y comunitario en las localidades, municipios, demarcaciones territoriales y entidades federativas en las que interviene “EL PROGRAMA”, “LA SEDATU” promoverá la coordinación de esfuerzos con dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal, Municipal, con instituciones y organismos privados, así como de la sociedad civil. Para ello, en su caso, se suscribirán los instrumentos jurídicos de coordinación correspondientes.

10. “EL PROGRAMA”, es un instrumento congruente con los tratados internacionales a los que México se ha adherido, como la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, en particular con el objetivo 11, denominado Ciudades y Comunidades Sostenibles, el cual establece: *“Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”*; en específico las metas 11.1, 11.3, 11.7, 11.a y 11.b, resaltan la importancia de asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles, así como de mejorar los barrios marginales; de aumentar la urbanización inclusiva, sostenible y la capacidad para una planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos; de proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y la niñez, las personas mayores de edad y las personas con discapacidad; de apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales mediante el fortalecimiento de la planificación del desarrollo nacional y regional; y, finalmente, de aumentar sustancialmente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan y ponen en marcha políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres.
11. “LA SEDATU”, el Estado de México y “LA INSTANCIA SOLICITANTE” suscribieron el Convenio Marco de Coordinación número CMC/PMU/VIE/008/2025 de fecha 04 de julio de 2025 para el ejercicio de subsidios de la Vertiente de Infraestructura y Equipamiento del Programa de Mejoramiento Urbano, correspondiente al ejercicio fiscal 2025.
12. De conformidad con lo establecido en “LAS REGLAS”, con fecha 26 de junio de 2025, en la Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Validación de “EL PROGRAMA”, se autorizó el Plan de Acciones Urbanas, concerniente al municipio de Ecatepec de Morelos, en el Estado de México, mismo que contiene la cartera de acciones y/o proyectos, susceptibles a recibir recursos de “EL PROGRAMA”, y sus montos máximos de asignación presupuestal por intervención.

“LAS PARTES” manifiestan su interés en celebrar el presente Convenio, al tenor de las siguientes:

DECLARACIONES

I. “LA SEDATU” declara que:

- I.1. Es una Dependencia de la Administración Pública Federal Centralizada, de conformidad con los artículos 90 de la CPEUM; 1, 2, fracción I, 26 y 41, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; y 1 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (RISEDATU).
- I.2. Entre sus atribuciones están las de: *“Planear y proyectar la adecuada distribución de la población y la ordenación territorial de los centros de población, ciudades y zonas metropolitanas, bajo criterios de desarrollo sustentable, conjuntamente con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal competentes, y coordinar las acciones que el Ejecutivo Federal convenga con los gobiernos de las entidades federativas y municipales para la realización de acciones en esta materia, con la participación de los sectores social y privado”*; *“Promover y concertar programas de vivienda y de desarrollo urbano y metropolitano, y apoyar su ejecución, con la participación de los gobiernos de las entidades federativas y municipales, así como de los sectores social y privado, a efecto de que el desarrollo nacional en la materia se oriente hacia una planeación sustentable y de integración”*; y *“Promover y ejecutar la construcción de obras de infraestructura y equipamiento para el desarrollo regional y urbano, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales y con la participación de los sectores social y privado”*, de conformidad con lo establecido por el artículo 41, fracciones X, XIII y XX, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- I.3. El C. Alberto Martínez Flores, Encargado del Despacho de la Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, en lo sucesivo “LA DGIE”, Área Responsable de la Vertiente de Infraestructura y equipamiento, y Director de Gestión y Vinculación, cuenta con facultades y atribuciones para suscribir el presente Convenio de Coordinación Específico, de conformidad con lo dispuesto en los artículos los artículos 2, apartado A, fracción III, inciso g), 9 fracción IV y 19 del RISEDATU; así como en los numerales 1.4, fracción V, inciso b) y 4.1 de “LAS REGLAS”.
- I.4. La C. Aurora del Socorro Muñoz Martínez, Directora General de Coordinación de Oficinas de Representación, cuenta con facultades y atribuciones para suscribir el presente Convenio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2, apartado A, fracción III, inciso r) y 36 del RISEDATU; quien podrá nombrar a un servidor público para que, en su representación, de seguimiento a las funciones que le correspondan conforme a la normatividad aplicable, comunicando de ello a “LA INSTANCIA SOLICITANTE” y demás instancias participantes.

- I.5. El C. Ciudadano Axayácatl Emiliano Ramírez Chávez, Titular de la Oficina de Representación en el Estado de México, cuenta con atribuciones para suscribir el presente Convenio, de acuerdo con lo señalado en los artículos 2, apartado A, fracción V, 38, y 39 del RISEDATU; y numerales I y VI de "LAS REGLAS".
- I.6. Para efectos de este Convenio de Coordinación Específico, señala como su domicilio legal el ubicado en Calle Carolina, Número 77, Colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03710, Ciudad de México, CDMX, de conformidad al "ACUERDO por el que se da a conocer el cambio y nuevo domicilio de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; así como la suspensión de términos legales y recepción de cualquier tipo de documentación, durante el periodo comprendido del 10 al 14 de marzo de 2025", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de marzo de 2025.

II.- "LA INSTANCIA SOLICITANTE" declara que:

- II.1. Es parte integrante de la división territorial y organización administrativa del Estado con personalidad jurídico-política y territorio determinado, de conformidad con los artículos 115, fracciones I, II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 112 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.
- II.2. De conformidad con el artículo 48 fracciones II, IV y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, la Presidenta Municipal tiene la representación política y dirección administrativa, así como la ejecución de los acuerdos y resoluciones del Ayuntamiento.
- II.3. La C. Azucena Cisneros Coss, Presidenta Municipal Constitucional del Ayuntamiento de Ecatepec de Morelos, se encuentra plenamente facultada para suscribir el presente Convenio, de conformidad con los artículos 128 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 48, fracción VIII y 49 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; así como el numeral 11.6 fracción II, inciso b) del Capítulo XI de "LAS REGLAS".
- II.4. El C. Carlos Enrique Ramírez Brasetti, en su carácter de Director de Obras Públicas del Ayuntamiento de Ecatepec de Morelos, cuenta con facultades para celebrar el presente Convenio en términos de los artículos 87 fracción III y 96 Bis, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.
- II.5. Señala como su domicilio legal el ubicado Avenida Juárez s/n col. San Cristóbal Centro, Ecatepec de Morelos, Estado de México, C.P. 55000.
- II.6. Los tipos de apoyo, proyectos o acciones objeto de este Convenio de Coordinación Específico, no se contraponen, afectan o presentan duplicidades con recursos de otros programas de la administración pública federal, estatal o municipal.
- II.7. Está de acuerdo con sujetarse a lo dispuesto en el presente Convenio de Coordinación Específico, "LAS REGLAS" y demás normativa aplicable a "EL PROGRAMA".

III.- "LAS PARTES" declaran que:

- III.1. En la celebración del presente acto jurídico no existe error, dolo o mala fe, por lo que es celebrado de manera voluntaria, y reconocen mutuamente la personalidad con que comparecen sus respectivos representantes.
- III.2. Una vez reconocida plenamente la personalidad y capacidad jurídica con que comparecen cada una de "LAS PARTES" es su voluntad celebrar el presente Convenio de Coordinación Específico.
- III.3. Reconocen y es aplicable el contenido del Convenio Marco de Coordinación para la distribución y ejercicio de subsidios de la Vertiente de Infraestructura y Equipamiento del Programa de Mejoramiento Urbano, correspondientes al ejercicio fiscal 2025, suscrito por "LA SEDATU" y "LA INSTANCIA SOLICITANTE", junto con el Gobierno del Estado de México, señalado en los antecedentes.
- III.4. Reconocen que el presente instrumento no constituye alguna facultad discrecional respecto al cumplimiento de las obligaciones que en este Convenio se plasman, encaminadas a surtir efectos jurídicos en beneficio de la población en general, al amparo de la presunción de legalidad y ejecutoriedad.
- III.5. En la Cláusula Segunda del Convenio Marco, se establece que, para la implementación y ejecución de "EL PROGRAMA", "LA SEDATU" y "LA INSTANCIA SOLICITANTE" suscribirán los Convenios de Coordinación Específicos, en los que se establecerán los datos de los proyectos, que serán apoyados con subsidios de "EL PROGRAMA" y en los cuales aplicará el contenido de todos los apartados del Convenio Marco de Coordinación, sin que sea necesaria la participación del Gobierno del Estado de México en dichos instrumentos.

Con fundamento en los artículos 26, apartado A, 90 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 17 Bis, 26 y 41, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 4, 75 y 77 de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; 1, 176, 178 y 179, del Reglamento de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria; 4, 8, 9, 48, 49, 50 y 51 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 2 y 6 de la Ley de Vivienda; 65, fracción XIV, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2025; lo dispuesto en "LAS REGLAS", y demás disposiciones jurídicas aplicables, "LAS PARTES" manifiestan su voluntad de celebrar el presente Convenio de Coordinación Específico, al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. El presente Convenio de Coordinación Específico tiene por objeto conjuntar voluntades, acciones, capacidades y recursos, mediante los cuales "LAS PARTES" coadyuvarán en la ejecución de los siguientes Proyectos de la Vertiente de Infraestructura y Equipamiento de "EL PROGRAMA", correspondiente al ejercicio fiscal 2025, en lo sucesivo "LOS PROYECTOS", que han sido aprobados por el Comité de Validación, en términos de lo establecido en "LAS REGLAS", los cuales se ejecutarán en beneficio de "LA INSTANCIA SOLICITANTE" y para los cuales "LA SEDATU" ha determinado asignar, aplicar y calendarizar subsidios federales hasta por los montos (con IVA) que se indican a continuación para cada tipo de apoyo:

No. Proyecto	Municipio	Modalidad	Nombre del Proyecto	Importe
1	Ecatepec de Morelos	Equipamiento y Espacio Público	Adecuación de camellón de Av. Gobernador Lic. Ignacio Pichardo Pagaza, desde la Av. Central hasta la Av. Vicente Guerrero, en el municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México.	\$25,000,000.00 (veinticinco millones de pesos 00/100 M.N.)
2		Diseño y Servicios Relacionados con la Obra	Proyecto Ejecutivo para adecuación de camellón de Av. Gobernador Lic. Ignacio Pichardo Pagaza, desde la Av. Central hasta la Av. Vicente Guerrero, en el municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México.	\$2,000,000.00 (dos millones de pesos 00/100 M.N.)
3		Diseño y Servicios Relacionados con la Obra	Supervisión de obra para la adecuación de camellón de Av. Gobernador Lic. Ignacio Pichardo Pagaza, desde la Av. Central hasta la Av. Vicente Guerrero, en el municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México.	\$1,250,000.00 (un millón doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.)
				\$28,250,000.00 (veintiocho millones doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.)

Los montos definitivos que, en su caso, se otorguen en subsidio a "LA INSTANCIA SOLICITANTE", mediante la modalidad Diseño Urbano y Servicios Relacionados con la Obra, correspondientes a la supervisión de obra de "LOS PROYECTOS", serán comunicados mediante oficio por "LA DGIE" a la "INSTANCIA SOLICITANTE", una vez concluidos los procesos de contratación establecidos en la normativa aplicable.

La ejecución de "LOS PROYECTOS" antes descritos, se encuentra sujeta a los supuestos contenidos en "LAS REGLAS" y, en particular, a la disponibilidad presupuestaria correspondiente, así como a los procedimientos de contratación que, en su caso, se realicen en términos de la normativa aplicable.

En caso de existir modificaciones o cancelaciones respecto a los alcances de "LOS PROYECTOS", "LA SEDATU" podrá optar por la celebración de un convenio modificatorio al presente instrumento jurídico o, en su caso, comunicar dichos cambios por oficio conforme lo previsto en el presente instrumento e incluir dichas modificaciones en el Acta de Entrega-Recepción de las obras y/o acciones, conforme a lo dispuesto en "LAS REGLAS".

En el supuesto de existir recursos adicionales o decrementos a los montos descritos en la presente Cláusula, derivados de los procesos de contratación para la ejecución de las obras y supervisión de "LOS PROYECTOS" otorgados a "LA INSTANCIA SOLICITANTE", podrán ser notificados por "LA DGIE" a "LA INSTANCIA SOLICITANTE", mediante oficio para su debida comunicación e integración al presente instrumento jurídico e incluir en el Acta de Entrega-Recepción de las obras y acciones, a suscribirse entre "LA SEDATU" y "LA INSTANCIA SOLICITANTE".

SEGUNDA. APLICACIÓN DEL CONVENIO MARCO DE COORDINACIÓN. "LAS PARTES" acuerdan que el presente Convenio de Coordinación Especifico deriva del Convenio Marco de Coordinación, por lo que el contenido de todos los apartados de dicho Convenio es aplicable a este instrumento jurídico.

TERCERA. DE LOS SUBSIDIOS DE "EL PROGRAMA". Los recursos financieros que aporte "LA SEDATU", corresponden a un porcentaje del subsidio que provienen del Ramo Administrativo 15 "Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano", asignados a "EL PROGRAMA"; que no pierden su carácter federal y que serán aportados en especie, mediante la entrega física de obras y acciones. Estos subsidios estarán sujetos a la disponibilidad presupuestal de "EL PROGRAMA".

CUARTA. REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD DE LOS PROYECTOS. "LA INSTANCIA SOLICITANTE", bajo protesta de decir verdad, manifiesta que "LOS PROYECTOS" aprobados cumplen con los requisitos de elegibilidad señalados en "LAS REGLAS"; o, en su defecto, deberá continuar con los trámites correspondientes que permitan la ejecución de "LOS PROYECTOS".

QUINTA. NORMATIVA. La ejecución de "LOS PROYECTOS" que serán apoyados con subsidios de "EL PROGRAMA", están sujetos a las disposiciones establecidas en la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento; la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas y su Reglamento; la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y su Reglamento; el Presupuesto de Egresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2025; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 2 y 6 de la Ley de Vivienda, la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; "LAS REGLAS"; este Convenio de Coordinación Especifico; así como a las demás disposiciones jurídicas federales y locales aplicables.

SEXTA. INSTANCIA EJECUTORA. "LAS PARTES" acuerdan que "LA SEDATU", por conducto de "LA DGIE", será la Instancia Ejecutora de "LOS PROYECTOS" que refiere el presente Convenio de Coordinación Especifico.

SÉPTIMA. RESPONSABILIDADES DE "LA SEDATU" COMO INSTANCIA EJECUTORA. Para el cumplimiento del objeto del presente Convenio de Coordinación Especifico, "LA SEDATU", por conducto de "LA DGIE", en su carácter de Instancia Ejecutora, tendrá las siguientes responsabilidades:

- a) Suscribir los instrumentos jurídicos que correspondan, de acuerdo con las disposiciones aplicables;
- b) Cumplir con la normativa aplicable en materia de protección civil y reglamentos de construcción; así como con las Normas Oficiales Mexicanas y demás estándares que resulten aplicables, con la asistencia que corresponda a "LA INSTANCIA SOLICITANTE";
- c) Aplicar, cuando corresponda, el instrumento de registro o estimación de personas beneficiarias, recabando el consentimiento para el manejo de datos personales, conforme a lo dispuesto en "LAS REGLAS";
- d) Ejercer los subsidios de "EL PROGRAMA" conforme a lo dispuesto en "LAS REGLAS" y en la normativa aplicable;
- e) Justificar las variaciones que surjan entre los montos de los subsidios aprobados y ejercidos, así como entre las metas programadas y las alcanzadas en cada obra o acción, en su caso;
- f) Elaborar, integrar y conservar el expediente de cada obra y/o acción relacionada con el presente instrumento jurídico y remitirlos a las instancias correspondientes, en términos de la normativa aplicable;
- g) Dar seguimiento y cumplimiento a la programación de "LOS PROYECTOS", conforme a la normativa aplicable;
- h) Requerir, cuando resulte necesario, a "LA INSTANCIA SOLICITANTE", con apoyo de "LA INSTANCIA AUXILIAR", la documentación adicional referente a la legítima propiedad o posesión de los predios, espacios o inmuebles intervenidos por "EL PROGRAMA", en términos de la normativa aplicable;

- i) Con apoyo de “LA INSTANCIA AUXILIAR”, suscribir el Acta Entrega-Recepción del predio, espacio o inmueble para la entrega física a “LA INSTANCIA SOLICITANTE” para ser intervenidos en el marco de “EL PROGRAMA”, en términos de la normativa aplicable.

El Acta que refiere el párrafo anterior debe incorporar las colindancias, medidas y linderos de los predios, espacios o inmuebles que serán intervenidos por el “EL PROGRAMA”, los cuales deben coincidir con los documentos que acrediten la legítima propiedad o posesión, en términos de “LAS REGLAS”, lo que será responsabilidad de “LA INSTANCIA SOLICITANTE”;

- j) Ejecutar mediante la contratación de terceros, las obras de infraestructura y equipamiento, considerando el proyecto ejecutivo, la construcción de la obra y la supervisión, con el fin dar cumplimiento al objeto del presente instrumento jurídico de conformidad con la normativa aplicable;
- k) Establecer la residencia de obra o servicios, la cual debe recaer en una persona servidora pública designada por la Instancia Ejecutora, quien fungirá como su representante ante el contratista y será el responsable directo de la supervisión, vigilancia, control y revisión de los trabajos, incluyendo la aprobación de las estimaciones presentadas por los contratistas. La residencia de obra deberá estar ubicada en el sitio de ejecución de los trabajos.
- Cuando la supervisión sea realizada por contrato, la aprobación de las estimaciones para efectos de pago debe ser autorizada por la residencia de obra de “LA SEDATU” y deben ajustarse a la normativa aplicable;
- l) Apoyar en la integración y operación de los Comités de Contraloría Social, en los términos que se establecen en “LAS REGLAS” y la normativa de la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno;
- m) Proporcionar la información que los Comités de Contraloría Social soliciten para el desempeño de sus funciones;
- n) En su caso, atender las quejas y denuncias presentadas en el ámbito de la contraloría social;
- o) Solicitar y justificar la autorización de modificación y, en su caso, la cancelación de las obras y/o acciones, así como, comunicarlo a las instancias o autoridades correspondientes, conforme a lo previsto en “LAS REGLAS” y demás normativa aplicable;
- p) En caso de existir recursos adicionales o decrementos a los montos de los subsidios aprobados y ejercidos, comunicar a “LA INSTANCIA SOLICITANTE” dicha situación por oficio para su debida notificación e integración al presente instrumento jurídico o, en su caso, incluir dichos cambios en el Acta de Entrega-Recepción de las obras y acciones;
- q) Hacer de conocimiento, cuando así resulte procedente, por escrito a “LAS PARTES” e instancias participantes de “EL PROGRAMA”, la modificación o, en su caso, cancelación de los alcances a “LOS PROYECTOS” aprobados por el Comité de Validación de “EL PROGRAMA”, conforme a la normativa aplicable.

Cuando resulte necesaria la modificación de los proyectos o acciones para su correcta ejecución y conclusión, “LA DGIE” hará de conocimiento dicha circunstancia a “LA INSTANCIA SOLICITANTE”, la que contará con un plazo de 5 días hábiles para emitir su opinión, en caso contrario se entenderá su conformidad respecto a la modificación de la que se trate;

- r) Solicitar a “LA INSTANCIA SOLICITANTE” con apoyo de “LA INSTANCIA AUXILIAR” ratifique o rectifique las aportaciones locales que considere para la ejecución de obras complementarias para lograr el uso y disfrute efectivo de “LOS PROYECTOS”, conforme a lo previsto en el presente instrumento y la normativa aplicable;
- s) Hacer entrega de las obras o acciones de “EL PROGRAMA” a “LA INSTANCIA SOLICITANTE”, conforme a lo establecido en el numeral 6.8 de “LAS REGLAS”, en la cual se deberá especificar que esta será responsable de la operación, resguardo y mantenimiento de las obras, mediante el Acta de Entrega-Recepción correspondiente, la cual puede ser consultada en el microsítio de “EL PROGRAMA”, documento en el que se podrán asentar las modificaciones a los montos previstos en el presente instrumento.
- t) Las demás que establezcan la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Urbano y Vivienda en su carácter de Instancia Normativa, “LA DGIE”, “LAS REGLAS” y las disposiciones legales y normativas aplicables.

OCTAVA. RESPONSABILIDADES DE "LA INSTANCIA AUXILIAR". Para el cumplimiento del objeto del presente instrumento jurídico, la Oficina de Representación, en su carácter de "LA INSTANCIA AUXILIAR", bajo la supervisión de la Dirección General de Coordinación de Oficinas de Representación, tendrá las siguientes responsabilidades:

- a) Apoyar a "LAS PARTES", en la coordinación de acciones con las autoridades estatales y municipales;
- b) Promover y difundir "EL PROGRAMA", así como la(s) Convocatoria(s) que emita "LA SEDATU", con el fin de dar cumplimiento al objeto del presente instrumento jurídico;
- c) Colaborar con "LAS PARTES" en las actividades para la elaboración validación y suscripción de los instrumentos jurídicos relacionados con "EL PROGRAMA" y el objeto del presente instrumento jurídico;
- d) Dar seguimiento a la ejecución de las obras y/o acciones e informar periódicamente su evolución a su superior jerárquico y a "LA DGIE", conforme a la normativa aplicable;
- e) Remitir a la autoridad competente, las quejas de las que tengan conocimiento con relación a "EL PROGRAMA", conforme a la normativa aplicable;
- f) Participar, promover, operar, difundir y dar seguimiento a las actividades de contraloría social en términos de "LAS REGLAS" y la normativa aplicable;
- g) Asesorar a "LA INSTANCIA SOLICITANTE" y a "LA DGIE" en los distintos procesos relacionados con la solicitud, operación, conservación y mantenimiento de las obras y/o acciones apoyadas por "EL PROGRAMA";
- h) Coadyuvar en coordinación con "LA DGIE" y "LA INSTANCIA SOLICITANTE", para que "LOS PROYECTOS" presentados en el marco de "EL PROGRAMA" cumplan con la normativa aplicable en materia de protección civil y reglamentos de construcción, así como con las Normas Oficiales Mexicanas y demás estándares que correspondan;
- i) Coadyuvar en coordinación con "LA DGIE" en el seguimiento de las acciones que lleve a cabo "LA INSTANCIA SOLICITANTE" en el desarrollo y ejecución de las obras complementarias que convenga con "LA SEDATU", así como en la remisión, a "LA DGIE", del anexo con las especificaciones de las obras o acciones complementarias en un máximo de 45 días naturales siguientes al inicio de obras por la Instancia Ejecutora;
- j) Apoyar a "LA DGIE" en el registro de "LOS PROYECTOS" en el Sistema de Información determinado por "LA SEDATU", de acuerdo con la Apertura Programática, así como al expediente técnico de cada obra o acción, los cuales pueden ser consultados en el micrositio del Programa: <http://mimexicolate.gob.mx/>;
- k) En coordinación con "LA DGIE" o "LA INSTANCIA SOLICITANTE", recolectar y capturar la información que resulte necesaria para el cumplimiento del objeto del presente instrumento jurídico, en el sistema que determine "LA SEDATU", conforme a lo dispuesto en "LAS REGLAS";
- l) En coordinación con "LA DGIE" apoyar en la elaboración, recepción y captura de solicitudes y propuestas de modificación o cancelación en el Sistema de Información determinado por "LA SEDATU" de las obras y/o acciones aprobadas por "EL PROGRAMA", conforme a la normativa aplicable;
- m) En coordinación con "LA DGIE", verificar en campo las obras y/o acciones apoyadas, para tal efecto, levantarán el Formato de Verificación de Obra correspondiente, disponible para su consulta en el micrositio de "EL PROGRAMA": <http://mimexicolate.gob.mx/>;
- n) En coordinación con "LA DGIE" y "LA INSTANCIA SOLICITANTE" verificar, previo a la elaboración del Acta de Entrega-Recepción de la obra, el informe de resultados de las acciones, la correcta conclusión de los trabajos y de acciones apoyadas por "EL PROGRAMA" y, en su caso, la definición del mecanismo establecido para el mantenimiento y conservación de la obra;
- o) Requerir a "LA INSTANCIA SOLICITANTE", una vez suscrita el Acta Entrega - Recepción de "LOS PROYECTOS", el calendario de actividades en el que se establezcan acciones encaminadas al aprovechamiento de la obra o acción ejecutada y en su caso, a su activación, que debe iniciar a partir de la recepción de "LOS PROYECTOS";

- p) Participar con "LA DGIE" o demás instancias o unidades administrativas de "LA SEDATU", en la organización de los eventos protocolarios de inauguración y término de las obras y acciones aprobadas por "EL PROGRAMA";
- q) Auxiliar a "LA DGIE" en los requerimientos de información que estas hagan a la "LA INSTANCIA SOLICITANTE" respecto a la certeza jurídica de los predios o inmuebles de "LOS PROYECTOS" propuestos a "EL PROGRAMA", conforme a la normativa aplicable;
- r) Verificar que "LA DGIE", cumpla al inicio y/o término de las obras y/o acciones, según corresponda, con la señalización de la obra autorizada, tomando en consideración lo dispuesto en el Manual de Imagen y Comunicación Social de la SEDATU.
- s) Alimentar el Sistema de Información que determine "LA SEDATU", en coordinación con la "LA DGIE" y "LA INSTANCIA SOLICITANTE", con el soporte fotográfico correspondiente a la situación previa, durante y posterior a la ejecución de "LOS PROYECTOS", mismo que deberá preferentemente capturarse desde el mismo sitio y ángulo, y
- t) Las demás que establezcan la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Urbano y Vivienda en su carácter de Instancia Normativa, "LA DGIE", la Dirección General de Coordinación de Oficinas de Representación, "LAS REGLAS" y demás normativa aplicable.

NOVENA. RESPONSABILIDADES DE "LA INSTANCIA SOLICITANTE". Para el cumplimiento del objeto del presente Convenio de Coordinación Específico, "LA INSTANCIA SOLICITANTE" tendrá las siguientes responsabilidades:

- a) Remitir a "LA DGIE", dentro de los siguientes 45 días naturales, posteriores al inicio de las obras o proyectos que realice la Instancia Ejecutora, sus proyectos de obras complementarias o, en su caso, informar de manera fundada y motivada que no cuenta con la suficiencia presupuestaria para su desarrollo, conforme lo establezcan "LAS REGLAS" y demás normativa aplicable;
- b) Realizar obras complementarias por al menos el 10% del monto de la inversión de "LOS PROYECTOS", que contribuyan al uso y disfrute de "LOS PROYECTOS" de manera integral, conforme a lo que establecen "LAS REGLAS" y demás normativa aplicable, priorizando aquellas que permitan la conexión de las obras o proyectos de "EL PROGRAMA" y que refiere el presente instrumento jurídico a los servicios públicos básicos, en su caso;
- c) Coadyuvar con "LA DGIE" en la integración del expediente de cada obra y/o acción, de acuerdo con la normatividad aplicable y a lo definido en "LAS REGLAS";
- d) Suscribir los instrumentos jurídicos que correspondan para facilitar el cumplimiento del objeto del presente instrumento jurídico, de acuerdo con las disposiciones aplicables, así como dar cumplimiento a lo convenido;
- e) Apoyar a "LA DGIE" a fin de cumplir con la normativa aplicable en materia de protección civil, reglamentos de construcción, Normas Oficiales Mexicanas, estándares o cualquier otra relacionada con "LOS PROYECTOS";
- f) Emitir y/o gestionar las autorizaciones, licencias de construcción, dictámenes de factibilidad, entre otros, de las obras y/o acciones propuestas, de conformidad con la legislación y normatividad aplicable, así como cubrir la totalidad de los costos asociados a estos conceptos; así como tramitar y, en su caso, obtener de las autoridades competentes los dictámenes, permisos, licencias, derechos que correspondan para realizar "LOS PROYECTOS" a apoyar por "EL PROGRAMA", conforme a lo que establezca la normativa aplicable;
- g) Acreditar la propiedad de los inmuebles propuestos para ser intervenidos por "EL PROGRAMA" remitiendo la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o instancia equivalente o, en caso de ser propiedad de cualquier otro ente público, la posesión legítima o usufructo, conforme a lo dispuesto en "LAS REGLAS" y demás normativa aplicable;
- h) Remitir a "LA SEDATU", carta responsiva en la que indique bajo protesta de decir verdad el derecho que les corresponde respecto a los predios, espacios y/o inmuebles que proponga para ser intervenidos en el marco de "EL PROGRAMA", así como que la información y constancias documentales que proporcione es verídica, identificando el predio o inmueble con su georreferencia y medidas perimetales;

- i) En su caso, remitir escrito en el que asume la obligación de realizar las acciones legales necesarias para contar con los documentos relacionados con su derecho respecto a los espacios, predios y/o inmuebles susceptibles de ser apoyados en el marco del "EL PROGRAMA", cuando se encuentren a favor de un gobierno local o ente público de cualquier naturaleza, así como cubrir los gastos inherentes a este proceso, y deberán entregar a "LA DGIE" la documentación que acredite los trámites y/o procedimientos jurídicos correspondientes, conforme a lo que establecen "LAS REGLAS" y demás normativa aplicable.

Para efectos del presente inciso "LA INSTANCIA SOLICITANTE" se compromete a informar a "LA DGIE" sobre cualquier litigio o problema que pudiera presentarse respecto a los proyectos materia del presente instrumento, así como a sacar en paz y a salvo a "LA SEDATU" por la información o falta de esta, para acreditar su derecho respecto a los espacios, predios y/o inmuebles a intervenir, liberándola de cualquier tipo de responsabilidad, civil, penal o administrativa;

- j) Suscribir con "LA SEDATU" a través de "LA INSTANCIA AUXILIAR" y, en su caso, por quien designe la Instancia Ejecutora, el Acta Entrega-Recepción del predio, espacio y/o inmueble para la entrega física propuestos para ser apoyados por "EL PROGRAMA", en términos de la normativa aplicable, en el Acta se hará constar que se encuentran desocupados para la ejecución de "LOS PROYECTOS".

El Acta que refiere el párrafo anterior debe incorporar las colindancias, medidas y linderos que serán intervenidos por "EL PROGRAMA", los cuales deben coincidir con los documentos que acrediten la legítima propiedad o posesión, en términos de "LAS REGLAS";

- k) Remitir a las autoridades competentes las quejas y denuncias que se interpongan en relación con "EL PROGRAMA";
- l) Garantizar que "LOS PROYECTOS" propuestos tengan la factibilidad de conexión a la red de servicios básicos, como son agua, drenaje, electrificación, entre otros, así como cubrir la totalidad de los costos asociados a esos conceptos;
- m) Generar las condiciones que resulten necesarias, con el fin de hacer del conocimiento de "LA DGIE", las conexiones, instalaciones y servicios públicos municipales que necesiten ser interconectados o vinculados con las obras o proyectos materia del presente instrumento jurídico;
- n) Proporcionar a "LA DGIE" los planos y documentos relacionados con el inciso anterior;
- o) Aplicar con el apoyo de "LA INSTANCIA AUXILIAR", el instrumento de registro de personas beneficiarias recabando el consentimiento para el manejo de datos personales y, en su caso, remitirlo a "LA SEDATU" para la conformación del padrón correspondiente;
- p) Participar, promover, difundir y dar seguimiento a la contraloría social, con el apoyo de "LA SEDATU", conforme a las disposiciones, esquemas y demás instrumentos que emita o valide la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno;
- q) Comunicar por escrito, su opinión respecto a las modificaciones o la cancelación de los alcances de "LOS PROYECTOS", dentro del plazo de 5 días contados a partir de la notificación por oficio por parte de "LA DGIE", en caso contrario se entenderá su conformidad con las mismas;
- r) Apoyar a "LA SEDATU" en las acciones de verificación de las obras y acciones apoyadas por "EL PROGRAMA", conforme al Formato de Verificación de Obra, disponible para su consulta en el micrositio de "EL PROGRAMA": <https://mimexicolate.gob.mx/normatividad2025/>;
- s) Suscribir el Acta de Entrega-Recepción de las obras y/o acciones. Para lo cual acuerda sujetarse a los numerales 6.8, 11.6 fracción III inciso i) de "LAS REGLAS", y demás normativa aplicable;

Una vez suscrita el Acta Entrega - Recepción de "LOS PROYECTOS", "LA INSTANCIA SOLICITANTE" debe elaborar y remitir a la "INSTANCIA AUXILIAR" el calendario de actividades en el que se establezcan acciones encaminadas al aprovechamiento de la obra o acción ejecutada y en su caso, a su activación, que debe iniciar a partir de la recepción de "LOS PROYECTOS";

- t) Llevar a cabo acciones con el propósito que las obras y proyectos se encuentren en operación y funcionamiento a más tardar dentro de los 45 días naturales siguientes a que se lleve a cabo la Entrega-Recepción respectiva;

- u) Inventariar, resguardar y mantener en buen estado las obras y/o equipos, así como vigilar y sufragar su continua y adecuada operación, ya sea con recursos propios o de los gobiernos estatales, según corresponda.

Cualquier modificación, alteración, intervención o cambio que requiera realizar a las obras o acciones entregadas con motivo del presente Convenio y al amparo de "EL PROGRAMA", debe ser notificado a "LA SEDATU" y, en su caso, solicitar la autorización correspondiente.

Por tratarse de obras realizadas mediante el otorgamiento de subsidios de carácter federal, la obligación prevista en el presente inciso subsistirá aun cuando hubiere concluido la vigencia del presente Convenio de Coordinación Específico.

Cualquier alteración, modificación o destrucción que realice "LA INSTANCIA SOLICITANTE" sin el previo consentimiento de "LA SEDATU", será única y exclusivamente su responsabilidad, en términos de las disposiciones aplicables en materia penal, de responsabilidad de los servidores públicos y demás normativa aplicable;

- v) Llevar a cabo las gestiones necesarias para que, a través de organizaciones sociales o públicas, se obtengan recursos para la conservación, mantenimiento y operación de las obras o proyectos que correspondan;
- w) Realizar las acciones que resulten necesarias para salvaguardar y vigilar la correcta ejecución de "LOS PROYECTOS", así como contribuir a la generación y preservación del orden público y la paz social de las mismas, en términos de la normativa aplicable;
- x) En caso de que se suscite cualquier evento, incluyendo caso fortuito o fuerza mayor, que directa o indirectamente pudiere impedir total o parcialmente la ejecución de cualquiera de las acciones u obras descritas en términos del presente Convenio, "LA INSTANCIA SOLICITANTE" deberá informar de forma inmediata dicha circunstancia a "LA SEDATU", y
- y) Las demás que resulten necesarias para dar cumplimiento al objeto del presente instrumento jurídico, coadyuvar en la operación, seguimiento y ejecución de "EL PROGRAMA"; así como las que establezcan la Instancia Normativa, "LA DGIE", "LAS REGLAS" y la normativa aplicable.

DÉCIMA. ENLACES. "LA SEDATU" designa como enlace con "LA INSTANCIA SOLICITANTE" al titular de la "LA DGIE", quien será responsable del seguimiento y control de todo lo relacionado con "LOS PROYECTOS" y de las comunicaciones que deriven del presente instrumento y al Titular de la Oficina de Representación del Estado de México, quienes asistirán para todos los temas inherentes al presente Convenio de Coordinación Específico, o en su caso, las personas que los lleguen a suplir en el empleo, cargo o comisión.

Para lo relativo al cumplimiento del objeto del presente Convenio, "LA INSTANCIA SOLICITANTE" designa como enlace con "LA SEDATU" al C. Carlos Enrique Ramírez Brasetti, quien asistirá para todos los temas inherentes al presente Convenio de Coordinación Específico, o en su caso, la persona que lo llegará a suplir en el empleo, cargo o comisión.

DÉCIMA PRIMERA. CONTROL Y FISCALIZACIÓN. El ejercicio de los recursos federales de "EL PROGRAMA" se encuentra sujeto a las disposiciones federales aplicables y podrán ser auditados por el Órgano Interno de Control en "LA SEDATU", la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Auditoría Superior de la Federación y demás instancias que en el ámbito de sus respectivas atribuciones resulten competentes, conforme a la normativa aplicable.

Las responsabilidades administrativas, civiles y penales derivadas de afectaciones a la Hacienda Pública Federal en que incurran los servidores públicos federales, estatales o locales, así como los particulares que intervengan en la administración, ejercicio o aplicación de los recursos públicos a que se refiere este instrumento, serán sancionadas en los términos de la legislación aplicable.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN ANTICIPADA. "LAS PARTES" acuerdan que, atendiendo que el presente instrumento jurídico observa el principio de la buena fe, de común acuerdo podrán convenir la terminación anticipada del mismo.

El presente Convenio de Coordinación Específico se podrá dar por terminado de manera anticipada por la existencia de alguna de las siguientes causas:

- a) Por cumplimiento anticipado del objeto del presente Convenio;
- b) Porque los documentos exhibidos y entregados, para acreditar la propiedad a favor de "LA INSTANCIA SOLICITANTE", o, en su caso, de ser propiedad de cualquier otro ente público, posesión o usufructo para un fin público, resulten apócrifos, alterados, imitados, falsificados, fraudulentos o siendo auténticos, no correspondan al predio o también siendo auténticos, se hayan obtenido de manera fraudulenta;
- c) Por negarse a firmar cualquier documento complementario o accesorio al presente instrumento jurídico;
- d) Por ocultar o no entregar, cualquier información o documentación que resulte necesaria al objeto del presente instrumento jurídico;
- e) Obstruir, obstaculizar, desincentivar o cualquier otra acción u omisión que pudiera resultar en contra del cumplimiento del objeto del presente instrumento jurídico;
- f) Por presentarse causas del interés general de la población;
- g) Por razones sociales, técnicas, normativas, económicas u operativas que impliquen que no puedan ser aplicados los recursos programados; incluyendo circunstancias que puedan afectar al erario, y
- h) Todas aquellas que contravengan lo dispuesto por "LAS REGLAS".

"LA SEDATU" podrá, en cualquier momento, rescindir el presente instrumento jurídico, sin que medie resolución judicial y sin que resulte necesaria la autorización de otras de las "LAS PARTES", cuando se presente alguna de las circunstancias descritas en la presente cláusula o cuando "LA INSTANCIA SOLICITANTE" no cumpla en tiempo y forma con los compromisos pactados en este Convenio de Coordinación Específico, en lo dispuesto en "LAS REGLAS" o en la normativa aplicable, lo que podrá ser comunicado por "LA SEDATU" por oficio.

DÉCIMA TERCERA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. Ninguna de "LAS PARTES" se considerará en incumplimiento de sus obligaciones al tenor del Convenio si dicho incumplimiento es originado por caso fortuito o fuerza mayor, entendiéndose por ello los hechos o acontecimientos del hombre o de la naturaleza que no sean previsibles o, cuando siendo previsibles, no puedan evitarse por "LAS PARTES" con el uso de la debida diligencia, siempre y cuando los efectos causados no se deriven o sean consecuencia directa o indirecta de la culpa, dolo o negligencia de la parte que lo sufre.

Queda expresamente pactado que "LAS PARTES" no tendrán responsabilidad por los daños y perjuicios que pudieran causarse como consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor, por lo que una vez que desaparezcan las causas que suscitaron su interrupción se reanudarán las tareas pactadas.

DÉCIMA CUARTO. CESIÓN DE DERECHOS. Ninguna de "LAS PARTES" podrá ceder los derechos u obligaciones a su cargo derivadas de este Convenio o delegar cualquier deber u obligación bajo el mismo, sin el previo consentimiento por escrito de la otra Parte.

DÉCIMA QUINTA. MODIFICACIONES. El presente instrumento jurídico podrá ser modificado o adicionado total o parcialmente durante su vigencia por acuerdo de "LAS PARTES", mediante convenio modificatorio correspondiente o conforme a lo previsto en el mismo. Las modificaciones o adiciones deberán constar por escrito y formarán parte del presente instrumento, sin que ello implique la novación de aquellas obligaciones que no sean objeto de modificación o adición.

En el caso de existir recursos adicionales o decrementos a los descritos en la Cláusula Primera, otorgados a "LA INSTANCIA SOLICITANTE", conforme a lo previsto en "LAS REGLAS", los correspondientes tipos de apoyo podrán ser notificados por "LA DGIE", a "LA INSTANCIA SOLICITANTE", mediante oficio para su debida notificación e integración al presente instrumento jurídico e incluir los cambios de los montos en el Acta de Entrega-Recepción de las obras y acciones, a suscribirse entre "LA SEDATU" y "LA INSTANCIA SOLICITANTE".

DÉCIMA SEXTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. "LAS PARTES" manifiestan su conformidad para resolver de común acuerdo, todas las desavenencias de interpretación o cumplimiento que deriven del presente Convenio de Coordinación Específico a través de medios alternativos de solución de conflictos; asimismo, convienen en sujetarse para todo lo no previsto en el mismo, a lo dispuesto en los instrumentos legales y normativos señalados en la Cláusula Quinta de este Convenio.

De las controversias que surjan con motivo de la ejecución y cumplimiento del presente Convenio de Coordinación Específico, que no puedan ser resueltas de común acuerdo entre "LAS PARTES", conocerán los Tribunales Federales con sede en la Ciudad de México.

DÉCIMA SÉPTIMA. DIFUSIÓN. "LAS PARTES" serán responsables de que, durante la ejecución del objeto de este Convenio de Coordinación Específico, se cumplan las disposiciones, estrategias y programas referentes a comunicación social y publicidad, y que se encuentren señaladas en el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2025; así como en "LAS REGLAS".

La publicidad, información, la papelería y la documentación oficial relativa a las acciones realizadas deberá identificarse con el escudo nacional en los términos que establece la Ley Sobre el Escudo, la Bandera y el Himno Nacionales, y el artículo 28, fracción II, inciso a) del Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2025, e incluir la siguiente leyenda: *"Este programa es público, ajeno a cualquier partido político. Queda prohibido el uso para fines distintos a los establecidos en el programa"*.

DÉCIMA OCTAVA. PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR. En caso de generarse derechos de propiedad intelectual con motivo de las actividades que se lleven a cabo en el marco de este Convenio de Coordinación Específico, así como del diseño y la ejecución de las obras o acciones de los proyectos apoyados con subsidios de "EL PROGRAMA", "LAS PARTES" se obligan a reconocerse mutuamente respecto a los créditos correspondientes y ajustarse a lo dispuesto en la Ley Federal del Derecho de Autor, su Reglamento y demás normativa aplicable.

Asimismo, "LAS PARTES" convienen que, la propiedad intelectual y los derechos de autor resultantes de las actividades que desarrollen conjuntamente corresponderán a la parte que haya producido o, en su caso, a todas ellas en proporción a sus aportaciones. Los derechos de autor de carácter patrimonial que se deriven del presente Convenio de Coordinación Específico le corresponderán a la parte que haya participado o que haya aportado recursos para su realización, la cual, únicamente quedará obligada a otorgarle los créditos correspondientes por su autoría y colaboración a la otra parte.

DÉCIMA NOVENA. CONTRALORÍA SOCIAL. "LAS PARTES" serán responsables de que durante la ejecución de los proyectos apoyados con subsidios de "EL PROGRAMA" se cumplan las disposiciones señaladas en "LAS REGLAS" en materia de Contraloría Social; así como lo señalado en los Lineamientos vigentes emitidos por la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno, para promover las acciones necesarias que permitan la efectividad de la vigilancia ciudadana, bajo el Esquema de Contraloría Social validado por la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno.

VIGÉSIMA. RELACIÓN LABORAL. "LAS PARTES" convienen que, el personal aportado por cada una para la realización de los proyectos apoyados con subsidios de "EL PROGRAMA", se entenderá relacionado exclusivamente con aquella que lo empleó; por ende, cada una de ellas asumirá su responsabilidad por este concepto, y en ningún caso serán consideradas como patrones solidarios o sustitutos de la otra.

VIGÉSIMA PRIMERA. TRANSPARENCIA. "LAS PARTES" manifiestan que, el presente instrumento jurídico es público de acuerdo con lo previsto en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por lo que, la información a la que tengan acceso y aquella que se genere para su cumplimiento, deberá sujetarse a los principios de la normativa de la materia, incluyendo, desde luego, los supuestos de confidencialidad y reserva estipulados en los citados ordenamientos de considerarse procedente.

VIGÉSIMA SEGUNDA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. "LAS PARTES", en sus respectivos ámbitos de competencia, serán responsables en obtener el consentimiento de los titulares de datos personales y/o datos personales sensibles de conformidad con la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados y demás normatividad aplicable, que se obtengan con motivo del cumplimiento del objeto del presente Convenio.

"LAS PARTES", en sus respectivos ámbitos de competencia, se obligan a realizar los avisos de privacidad correspondientes, de conformidad con la mencionada ley, y obtener las autorizaciones correspondientes para transferir dichos datos a la otra parte, cuando así sea necesario en términos de la legislación aplicable.

"LAS PARTES", en sus respectivos ámbitos de competencia, serán responsables del manejo, almacenamiento y protección de los datos personales y los datos personales sensibles, que obtengan con motivo del cumplimiento del presente Convenio.

VIGÉSIMA TERCERA. INTEGRIDAD. “LAS PARTES”, se comprometen a actuar bajo los principios de legalidad, imparcialidad, transparencia, honestidad e integridad, y a cumplir con todas las disposiciones en materia de responsabilidades de servidores públicos, previstas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas; así como en lo dispuesto por el Código de Ética de las personas servidoras públicas del Gobierno Federal o su Código de Ética local o el instrumento análogo que en la especie aplique.

Para esos efectos, el alcance del objeto del presente Convenio de Coordinación Específico se limita al necesario para cumplir con los fines de condición normal de las actividades de cada una de “LAS PARTES”.

“LAS PARTES” se comprometen a que, ni ellas, ni sus directores, funcionarios o empleados habrán ofrecido, prometido, entregado, autorizado, solicitado o aceptado ninguna ventaja indebida, económica o de otro tipo (o insinuado que lo harán o podrían hacerlo en el futuro) relacionada de algún modo con el presente instrumento jurídico o con los que deriven del mismo y que habrán adoptado medidas razonables para evitar que lo hagan los subcontratistas, agentes o cualquier otro tercero que se encuentre sujeto a su control o a su influencia significativa.

VIGÉSIMA CUARTA. ANTICORRUPCIÓN. “LAS PARTES”, se comprometen a no llevar a cabo acto de corrupción alguno, por lo que pactan que será causal de suspensión o terminación de la relación derivada del presente Convenio de Coordinación Específico, el conocimiento de que la otra parte ha actuado en violación a la legislación aplicable en materia de anticorrupción, en particular al involucrarse o tolerar algún acto de corrupción o ser utilizada como conducto para cometerlo.

Para esos efectos, el alcance del objeto del presente Convenio de Coordinación Específico se limita al necesario para cumplir con los fines y conducción normal de las actividades de cada una de “LAS PARTES”.

VIGÉSIMA QUINTA. PROTECCIÓN DE RECURSOS EN PROCESOS ELECTORALES. “LAS PARTES”, se comprometen a que los recursos asignados por “LA SEDATU”, atendiendo a los principios de imparcialidad, equidad y neutralidad, no serán utilizados con fines político-electorales, evitando que durante la ejecución de las obras o acciones de “LOS PROYECTOS” se confundan con actos de naturaleza proselitista, ajustándose a lo establecido en la normativa en materia electoral y demás aplicables.

Lo anterior, en virtud de que este programa es público, ajeno a cualquier partido político, por lo que queda prohibido el uso para fines distintos a los establecidos en el mismo.

VIGÉSIMA SEXTA. DOMICILIOS. “LAS PARTES” señalan como sus domicilios convencionales para toda clase de avisos, comunicaciones, notificaciones y en general para todo lo relacionado con el presente Convenio, los señalados en sus respectivas declaraciones. Cualquier cambio de domicilio de las partes deberá ser notificado por escrito, dirigido a “LAS PARTES”, con acuse de recibo, por lo menos en un plazo de diez días hábiles de anticipación a la fecha en que deba surtir efectos el cambio. Sin este aviso, todas las comunicaciones se entenderán como válidamente hechas en los domicilios aquí señalados.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. VIGENCIA. El presente Convenio de Coordinación Específico estará vigente a partir del día de su firma y hasta la suscripción del Acta de Entrega-Recepción de la Obra y/o acciones, entre “LA SEDATU” y “LA INSTANCIA SOLICITANTE”, considerando los plazos establecidos en “LAS REGLAS”, la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, su Reglamento y la demás normativa que en materia de ejercicio de recursos resulte aplicable.

VIGÉSIMA OCTAVA. PUBLICACIÓN. El presente Convenio se publicará en la página electrónica de “LA SEDATU”: <http://www.gob.mx/sedatu>, en el microsítio del Programa: <https://mimexicolate.gob.mx/> así como en la Plataforma Nacional de Transparencia, de conformidad a lo establecido en el numeral 13.1 de “LAS REGLAS” y demás normativa aplicable.

Enteradas “LAS PARTES” de su contenido y alcance legal, firman el presente Convenio de Coordinación Específico en cinco tantos en la Ciudad de México, al día cuatro de julio de 2025.- Por la SEDATU: Encargado del Despacho de la Dirección General de Infraestructura y Equipamiento y Director de Gestión y Vinculación, C. **Alberto Martínez Flores**.- Rúbrica.- Directora General de Coordinación de Oficinas de Representación, C. **Aurora del Socorro Muñoz Martínez**.- Rúbrica.- Titular de la Oficina de Representación en el Estado de México, C. **Axayácatl Emiliano Ramírez Chávez**.- Rúbrica.- Por la Instancia Solicitante: Presidenta Municipal de Ecatepec de Morelos, Estado de México, C. **Azucena Cisneros Coss**.- Rúbrica.- Director de Obras Públicas del Ayuntamiento de Ecatepec de Morelos, Estado de México, C. **Carlos Enrique Ramírez Brasetti**.- Rúbrica.

PROGRAMA Institucional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable 2025-2030.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Desarrollo Territorial.- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.- Instituto Nacional del Suelo Sustentable.

PROGRAMA INSTITUCIONAL DEL INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE 2025-2030

1. Índice

Índice

1. Índice
2. Siglas y acrónimos
3. Señalamiento del origen de los recursos del Programa
4. Fundamento normativo
5. Diagnóstico de la situación actual y visión de largo plazo
6. Objetivos
 - 6.1 Relevancia del objetivo 1: Reducir la incertidumbre jurídica de las personas que habitan en asentamientos humanos irregulares, prioritariamente las que se encuentran en situación de marginación o rezago social.
 - 6.2 Relevancia del objetivo 2: Promover la oferta de suelo asequible, apto y bien localizado para el desarrollo urbano integral y el ordenamiento territorial.
 - 6.3 Vinculación de los objetivos del PI-INSUS 2025-2030 con el PSEDATU 2025-2030
7. Estrategias y líneas de acción
8. Indicadores y metas.
9. Tablas y gráficos
10. Fuentes de información

2. Siglas y acrónimos

APF	Administración Pública Federal
BANOBRAS	Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
CORETT	Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
CPEUM	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
DOF	Diario Oficial de la Federación
ENDIREH	Encuesta Nacional sobre la Dinámica de las Relaciones en los Hogares
ENIGH	Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos en los Hogares
ENVI	Encuesta Nacional de Vivienda
FONADIN	Fondo Nacional de Infraestructura
FONHAPO	Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares
FOVISSSTE	Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
INSUS	Instituto Nacional del Suelo Sustentable
LGAHOTDU	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
ONAVI	Organismos Nacionales de Vivienda
ONU	Organización de las Naciones Unidas

ONU-Habitat	Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
PEF	Presupuesto de Egresos de la Federación
PI-INSUS	Programa Institucional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable
PND	Plan Nacional de Desarrollo
PNS	Política Nacional de Suelo
PNV	Programa Nacional de Vivienda
PRAH	Programa para Regularizar Asentamientos Humanos
PSEDATU	Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

3. Señalamiento del origen de los recursos del Programa

La totalidad de las acciones que se consideran en el Programa, incluyendo aquellas correspondientes a sus objetivos, estrategias y líneas de acción, así como las labores de coordinación interinstitucional para la instrumentación de dichas acciones, el seguimiento, reporte y rendición de cuentas de las mismas, se realizarán con cargo a los recursos aprobados a los ejecutores de gasto participantes en el Programa, en el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio respectivo.

4. Fundamento normativo

El INSUS se constituye con base 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, publicado en el DOF el 16 de diciembre de 2016. Tiene por objeto planear, diseñar, dirigir, promover, convenir y ejecutar programas, proyectos, estrategias, acciones, obras e inversiones relativas a la gestión y regularización del suelo, bajo criterios de desarrollo territorial planificado y sustentable, en alineación con los principios rectores de los programas, documentos e instrumentos normativos del sector.

De acuerdo con los artículos 3° fracción I, 48 y 49 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; a los artículos 2° y 14 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales; a la Relación de Entidades Paraestatales de la Administración Pública Federal; y al Tomo IV del Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal 2025, el INSUS es un Organismo Público Descentralizado, sectorizado al Ramo 15 – Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

En este contexto, el Programa Institucional del INSUS (PI-INSUS) 2025-2030 se presenta en el marco del Sistema Nacional de Planeación Democrática, establecido en el apartado A del artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM). Ha sido elaborado conforme a lo dispuesto en los artículos 2, 9, 12, 17 fracción II, 22, 24, 26 Bis, 27 y 29 y la fracción de la Ley de Planeación; así como en los artículos 47, 48, 49 y 58 fracción II de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, que prevé la elaboración de programas institucionales a corto, mediano y largo plazo, alineados al Plan Nacional de Desarrollo (PND), los programas sectoriales que deriven de éste, así como de las asignaciones de gasto y financiamiento autorizadas.

Conforme a estas regulaciones, el PI-INSUS contribuye a la implementación del Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2025–2030, del Programa Nacional de Vivienda 2025–2030 y del Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2025-2030; así como a la promoción, protección y garantía del derecho humano a la propiedad (artículo 27 de la CPEUM) y a la vivienda adecuada (artículo 4 de la CPEUM); derechos que a su vez se desagregan (incluyendo los mecanismos y procedimientos para hacerlos efectivos) en la Ley de Vivienda (LV), Ley Agraria (LA) y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU).

El PI-INSUS contribuye también a dar consecución a los compromisos que el Estado mexicano asume en el contexto internacional, conforme a tratados o acuerdos de los cuales forma parte. En este sentido, se alinea a la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, adoptada en 2015 por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), específicamente al objetivo 1 “Fin de la pobreza”; al objetivo 10 “Reducción de desigualdades”; y al objetivo 11 “Ciudades y comunidades sostenibles”. En este mismo ámbito, se alinea al principio 35 de la Nueva Agenda Urbana.

Con el propósito de dar cumplimiento a lo antes expuesto, y en ejercicio de las atribuciones conferidas en su Estatuto Orgánico y Manual General de Organización, ambos publicados en 2020 y vigentes a la fecha, el INSUS llevará a cabo acciones necesarias para coordinar la integración, difusión, ejecución, seguimiento y rendición de cuentas del presente Programa.

5. Diagnóstico de la situación actual y visión de largo plazo

La existencia de asentamientos humanos irregulares constituye un problema complejo, de índole social, jurídico y territorial. Toca a todos los segmentos de la población y genera incertidumbre jurídica para las familias. Sin embargo, impacta de manera crítica a las que se encuentran en condición de marginación y rezago social, exponiendo su patrimonio a riesgos, incrementando su vulnerabilidad ante desalojos y fraudes, y obstaculizando su desarrollo.

Este problema tiene una expresión global, especialmente en países de ingresos medios y bajos, donde la expansión urbana ha superado la capacidad institucional de ordenamiento y provisión de servicios.¹ En este ámbito, no hay un consenso en la definición de este tipo de asentamientos, siendo nombrados como asentamientos irregulares, informales, precarios, barrios populares, tugurios o favelas, por mencionar algunos. Aunque estos conceptos se utilizan para describir un proceso similar de urbanización, lo cierto es que cada uno tiene connotaciones específicas conforme a la diversidad de contextos, realidades socioeconómicas, políticas y jurídicas.

En México, se distinguen distintas definiciones de asentamientos humanos irregulares, provenientes de instancias gubernamentales y legislaciones estatales. Estas diferencias conceptuales dan como resultado el diseño de políticas públicas con información diversa, y con alcances y resultados diferenciados.

En este sentido, con el fin de acotar al alcance de sus programas y acciones de regularización, el INSUS define al asentamiento humano irregular como “el conjunto de terrenos fraccionados o subdivididos que fueron ocupados sin la documentación legal que acredite su propiedad; las personas que habitan en estos asentamientos suelen autogestionar su vivienda y servicios, y se ubican en zonas que no fueron evaluadas por la autoridad local competente para determinar si el suelo ocupado es apto para ser urbanizado”.²

Aunque el surgimiento y expansión del crecimiento irregular en México tiene sus orígenes hace más de siete décadas, actualmente no existe un registro geográfico nacional de asentamientos humanos irregulares. Esta carencia de información precisa no solo invisibiliza territorialmente a una parte significativa de la población, sino que también impide la correcta asignación de recursos y la planificación de infraestructuras esenciales. Como resultado, persisten las brechas en el acceso a servicios básicos y se agudizan los desafíos de sustentabilidad urbana y cohesión social en todo el país.

A pesar de que en 2022 el Censo Nacional de Gobiernos Municipales del INEGI registró 9 mil 180 asentamientos humanos irregulares con 717 mil 224 lotes, es posible que la magnitud del problema sea mucho mayor, ya que dicha cifra corresponde únicamente a 13.5% de los municipios que reportaron información. Considerando estas limitantes, mediante la determinación de tipologías de ocupación irregular es posible avanzar en la identificación y caracterización de asentamientos humanos irregulares. Al respecto, se identifican dos tipos generales de ocupación irregular:³

- a) Lotificaciones que se realizan únicamente mediante un acuerdo de voluntades entre un comprador y un vendedor. Se localizan en la periferia de ciudades, pero también en comunidades o ejidos rurales y periurbanos, cuyas zonas de asentamiento han crecido y densificado en las últimas décadas, y que regularmente no están integrados a los programas urbanos municipales.
- b) Lotificaciones que se realizan mediante la invasión u ocupación directa de suelo que tiene restricción para la urbanización, generalmente presentan alguna condición de riesgos, y tienen las siguientes particularidades de uso y propiedad:
 - Derechos de vía federal, delimitados y decretados, establecidos para la protección de infraestructura de energía eléctrica, carreteras federales, ríos, distritos de riego, ductos, protección fronteriza y zona marítima terrestre.
 - Zonas arqueológicas y sus áreas de conservación, que cuentan con decreto y registro federal de inmuebles.
 - Áreas Naturales Protegidas con decreto y registro federal de inmuebles, en las que es incompatible el asentamiento humano.
 - Terrenos baldíos, deslindados y medidos, declarados como tales y que recobra la Nación en virtud de la nulidad de títulos que respecto de ellos se otorgan.
 - Propiedades particulares que han sido invadidas.

¹ ONU-Habitat (2022). Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe: Rumbo a una nueva agenda urbana. Oficina Regional para América Latina y el Caribe.

² INSUS (2022). Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularizar, 2022.

³ INSUS (2025). Metodología para identificar y caracterizar asentamientos humanos irregulares en México (*en prensa*).

Desde esta perspectiva, el INSUS aborda dos vías principales para comprender y atender el problema de la irregularidad en México. Por un lado, como proceso de ocupación expansiva, desordenada e insustentable del territorio, que requiere de medidas preventivas para contenerlo y, por otro, como proceso legítimo de ejercicio del derecho a la propiedad y a la vivienda adecuada en asentamientos humanos urbanos y rurales que, por sus características territoriales, son aptos para la regularización.

Para ambas vías, es indispensable identificar las causas que originan el surgimiento y persistencia de los asentamientos irregulares, sus consecuencias y las políticas públicas que son necesarias para atenderlo. En este sentido, la Política Nacional de Suelo (INSUS, 2020), reconoce que una de las formas predominantes de expansión y desorden en la periferia de las ciudades mexicanas es el crecimiento de los asentamientos humanos irregulares, cuya formación obedece a causas multifactoriales e interrelacionadas, entre las que destacan:

Factores económicos:

- Escasez física o normativa de suelo apto, habilitado, bien localizado y asequible para que familias de ingresos bajos y medios puedan adquirir o construir una vivienda en zonas urbanas centrales. Como consecuencia, se genera un incremento generalizado en los precios de suelo, trasladando la oferta más barata (sin servicios e irregular) a lugares periféricos y lejanos a las fuentes de empleo. Hasta 2018, se estimó que sólo 8% de las más de 2.2 millones de viviendas construidas entre 2014 y 2017 con financiamiento de organismos nacionales de vivienda (ONAVIs), estuvieron localizadas en zonas urbanas plenamente consolidadas (ONU-Habitat, 2018). En este contexto, la expansión urbana ha impactado a las localidades rurales periféricas de las zonas metropolitanas con una intensidad al menos cuatro veces mayor que en las localidades urbanas consolidadas (Zubicaray et al., 2021).
- Crecientes procesos de retención de suelo sin utilizar o subutilizado en zonas consolidadas, así como cambio de uso de suelo, lotificación y venta de terrenos urbanos y periurbanos con fines especulativos, que encarecen el valor del suelo y dificultan el acceso a vivienda formal para la población de bajos ingresos. Para el segmento de la población no derechohabiente, la compra de un terreno habitacional costaría el salario de 10 años (Brambila, 2020 cit. en INSUS, 2020) y este plazo se extiende a 85 años si se considera a la población con ingresos de hasta dos salarios mínimos (INSUS, 2020), por lo que se estima que más de 60% de la vivienda se produce de manera informal (SEDATU, 2020).

Factores jurídico-institucionales:

- Disparidad normativa y en materia de planeación urbana y territorial entre el suelo formal y el suelo informal. Mientras que el suelo formal está sujeto a una multiplicidad de criterios normativos y de planificación territorial, urbana y ambiental, que incrementan sustancialmente los costos del desarrollo urbano y la producción de vivienda; el suelo informal goza de una casi total permisividad. Estas discrepancias se agudizan si consideramos que la planeación urbana suele impulsar usos y destinos del suelo que no necesariamente reflejan las condiciones y potenciales reales de las diferentes zonas de la ciudad. Esta falta de integración entre los instrumentos técnicos normativos y las realidades territoriales tienden a generar una escasez artificial de suelo, tanto físico como normativo (suelo en altura), lo que a su vez genera un proceso de encarecimiento del valor del suelo y la vivienda, generando procesos de expulsión de la población hacia zonas con peores condiciones urbanas y de conectividad, e incluso a zonas sin aptitud urbana.
- Falta de vigilancia efectiva sobre el cumplimiento de los planes de desarrollo urbano, corrupción y permisividad ante asentamientos irregulares, lo que fomenta la expansión de construcciones fuera del marco normativo, dificultando posteriormente su regularización. Se estima que 49.8% del total de municipios del país tienen una capacidad baja en materia de planeación urbana y ordenamiento territorial (SEDATU, 2024). Asimismo, únicamente 20% de los municipios en México manifiestan contar con mecanismos de inspección, monitoreo y registro de zonas propensas a invasión (INEGI, 2021).
- Procesos burocráticos complejos, largos y costosos para la regularización y escrituración, lo que desincentiva a propietarios y poseedores de suelo, y propicia que permanezcan en la irregularidad. De acuerdo con los trámites que realiza el INSUS, en 70% de las entidades federativas y municipios del país se requieren de 10 a 20 trámites que implican costos incrementales y demoras de hasta 5 años para que una persona pueda tener su escritura. En 30% de las entidades se ha avanzado en la simplificación de procesos, en donde el caso más avanzado tiene cinco trámites y un tiempo aproximado de cumplimiento de seis meses. Esta complejidad, además, genera espacios para la corrupción y la existencia de actores fraudulentos.

Factores sociales:

- Persisten organizaciones clientelares y actores fraudulentos que promueven la invasión y lotificación de suelo en zonas alejadas, con riesgos y sin servicios. Esto se vincula también con la complejidad de la normatividad urbana, territorial y ambiental, que suele estar fuera del alcance del ciudadano promedio, lo que se acumula con el limitado acceso a la información por parte de la población sobre las condiciones jurídicas y territoriales del suelo, así como sobre los procesos y costos de regularización. En ciudades con alto dinamismo demográfico y fuerte movilidad poblacional, las personas que buscan un lote para vivir son las más expuestas a los fraudes.
- La autoproducción que caracteriza a los asentamientos irregulares ha utilizado principalmente el suelo ejidal (Sobrino, 2021). Ciertamente, algunas investigaciones han dado cuenta de la contribución que tienen las tierras ejidales en la composición de la superficie total urbanizada, particularmente de la superficie de asentamientos irregulares mediante la urbanización irregular o “popular” (Connolly, 2012).
- Falta de diversificación de opciones de fomento a la vivienda asequible, acorde con el ingreso familiar y situación de vulnerabilidad social, que atienda las necesidades de diferentes tipos de poblaciones: con ingreso informal, no derechohabiente, receptora de remesas, población migrante, población indígena y mujeres jefas de familia. De acuerdo con el INEGI, sólo 5% de los municipios en México gestionaron programas de créditos inmobiliarios orientados a la adquisición de vivienda para personas de bajos ingresos (INEGI, 2021).

Entre las consecuencias más importantes de la irregularidad en la tenencia del suelo, se identifican las siguientes:

- a) Pérdidas humanas y materiales por desastres como deslaves, deslizamientos e inundaciones. El INSUS estima que 29% de estos asentamientos son susceptibles a altos riesgos por deslizamiento de laderas e inundaciones (INSUS, 2025).
- b) Pérdida de zonas de valor ambiental, productivo, cultural, histórico, patrimonial o paisajístico. Una característica de la mayoría de estos asentamientos, es que surgen sin consideraciones respecto a la aptitud para el desarrollo urbano del suelo en donde se localizan, lo que implica normalmente consecuencias negativas para las condiciones de habitabilidad del territorio. Esto quiere decir que es común que se pierdan zonas que se consideran valiosas por su vocación, derivado de los cambios de facto en los usos de suelo (aunque esos cambios no sean reconocidos por la autoridad local), lo que contribuye a una pérdida paulatina de viabilidad de las ciudades.
- c) Incertidumbre, inseguridad, violencia, hostigamiento, amenazas y riesgo de desalojo de las familias, por falta de documentos legales que respalden la tenencia de la posesión de la propiedad. Los riesgos de desalojo suceden en mayor medida en asentamientos que surgieron mediante una invasión. En 2021, 28 municipios indicaron haber realizado desalojos o clausuras como medida de atención a los asentamientos irregulares (INEGI, 2021).
- d) Desorden y anarquía por cambios irregulares de propietarios y poseedores en el uso de suelo, lo que se acentúa por la limitada supervisión y control urbano de las administraciones locales. Se estima que, entre 25 y 35% de las edificaciones totales del país (incluyendo viviendas, servicios, comercios, industrias, fraccionamientos, equipamientos e infraestructuras) se encuentran en asentamientos humanos irregulares que están fuera de las normativas urbanas y de ordenamiento territorial (INSUS, 2025).
- e) Incremento en las desigualdades sociales existentes, debido a las limitantes legales y financieras que tienen las autoridades locales para la introducción de servicios y equipamientos públicos. Las condiciones de localización de los asentamientos irregulares, requieren altas inversiones para su mejoramiento, ya que los costos de urbanización pueden llegar a ser de 4 a 8 veces más altos que en una zona urbana planificada y/o con aptitud urbana (INSUS, 2020). Por esta razón, se estima que aproximadamente 20% de los asentamientos humanos irregulares del país cuentan con alto y muy alto grado de marginación (INSUS, 2025).
- f) Incremento en los costos de transporte, lo que impacta negativamente el ingreso familiar y reduce la calidad de vida. Debido a la lejanía de los asentamientos irregulares a las fuentes de empleo, las familias pueden llegar a destinar hasta 60% de su ingreso familiar en el pago del transporte (INSUS, 2020).

- g) Incremento en los niveles de hacinamiento en las viviendas localizadas en asentamientos humanos irregulares. Aunque estos asentamientos se caracterizan por la autoproducción de las viviendas, la falta de documentos legales que acrediten la propiedad limitan la inversión familiar en su mejoramiento y ampliación, lo que incide directamente en condiciones de hacinamiento y rezago habitacional. De acuerdo con la ENIGH 2024, 27.5% de las viviendas sin escritura o título de propiedad presentaban hacinamiento (aproximadamente 1.9 millones), mientras que en las viviendas con escritura o título de propiedad, la proporción era de 15.7% (3.1 millones). Aunque en términos absolutos las viviendas escrituradas con hacinamiento son más, proporcionalmente el hacinamiento es más frecuente en viviendas sin escrituras, lo que sugiere que la regularización podría contribuir a mejorar las condiciones habitacionales.
- h) Dificultad para acceder a servicios básicos. Al no contar con reconocimiento legal, los asentamientos irregulares a menudo carecen de infraestructura y servicios públicos esenciales como agua potable, saneamiento, electricidad, recolección de basura y acceso a transporte, lo que repercute en la calidad de vida y la salud de sus habitantes.
- i) Barreras para el acceso a financiamiento. Al no tener la propiedad legal del terreno, las personas poseedoras no pueden usar su tierra como garantía para obtener créditos bancarios, lo que repercute y limita su capacidad para invertir en sus viviendas, iniciar negocios o mejorar sus condiciones económicas.

Rezago en materia de regularización y escrituración de viviendas

Considerando las limitantes que ofrece la falta de un registro geográfico nacional sobre asentamientos humanos irregulares, el principal referente para contar con una aproximación a la magnitud del problema de incertidumbre jurídica de la propiedad es la ENIGH del INEGI.

De acuerdo con esta encuesta, en 2024 se estimó que en México existen 7 millones 13 mil 991 viviendas propias que no cuentan con escrituras, de las cuales 37.2% se localizan en zonas rurales y 62.8% en áreas urbanas. Estos datos representan 26.2% del parque habitacional nacional (véase gráfico 1). En el territorio nacional, el rezago se concentra en el Estado de México (15.6%) y en Veracruz (7.6%), siendo Colima la entidad federativa con menor rezago en materia de escrituración de las viviendas (0.29%) (véase tabla 1 y mapa 1).

Ante esta realidad, el Estado Mexicano enfrenta el reto de determinar si los terrenos ocupados por asentamientos irregulares son aptos para su regularización o si es necesaria su reubicación. Este proceso va más allá de un simple análisis técnico. Requiere una evaluación exhaustiva de los riesgos geológicos, hidrológicos y ambientales, pero también una profunda comprensión de los factores socioeconómicos y culturales de cada comunidad. Decidir entre regularizar o reubicar es una tarea compleja que debe equilibrar la seguridad de las familias con su derecho a una vivienda adecuada y la preservación del tejido social ya establecido.

Por esta razón, resulta fundamental que el INSUS trabaje de la mano con las autoridades locales para identificar las condiciones de aptitud territorial de estos asentamientos. Esto permitirá diferenciar claramente dónde sí es posible la regularización y dónde no, garantizando así la tenencia segura de la propiedad para las familias beneficiadas por estas acciones.

La escasez de suelo apto, habilitado, bien localizado y asequible para la vivienda, usos urbanos y productivos, obedece a la inadecuada e insuficiente gestión del suelo, lo que constituye un factor crítico que ha exacerbado la fragmentación social, la dispersión urbana y subutilización de infraestructura en la mayor parte de las ciudades mexicanas.

A pesar de los esfuerzos realizados en materia de vivienda, planeación y ordenamiento territorial, persiste una brecha entre la demanda de vivienda adecuada y la oferta de suelo asequible y bien ubicado para este fin, lo que conlleva a la expulsión de la población a la periferia de las grandes ciudades, donde la carencia de servicios e infraestructura básica profundiza la pobreza urbana y la segregación.

Hasta 2018, se estimó que sólo 8% de las más de 2.2 millones de viviendas construidas entre 2014 y 2017 con financiamiento de ONAVIS, estuvieron localizadas en zonas urbanas plenamente consolidadas (ONU-Habitat, 2018). En tal sentido, persiste la necesidad de garantizar el derecho a una vivienda adecuada, lo que implica una gestión del suelo que priorice la disponibilidad de suelo apto y bien localizado para vivienda social.

El diagnóstico subyacente es que el modelo de crecimiento disperso y de baja densidad, impulsado por una dinámica especulativa sin una adecuada planificación, ha llevado a la subutilización de la infraestructura existente en zonas centrales y a la generación de altos costos por la extensión de redes de servicios a zonas periféricas y mal conectadas.

Se estima que los costos de introducción de servicios en asentamientos irregulares periféricos son, en promedio, entre dos y tres veces mayores en comparación con zonas intraurbanas (ONU Habitat, 2018: 110)⁴, pero pueden llegar a ser hasta ocho veces más. Adicionalmente, uno de los costos indirectos relacionados con la ocupación irregular del suelo es que dichas zonas no están integradas a los sistemas fiscales municipales. Se estima que anualmente los municipios dejan de cobrar aproximadamente 11 mil millones de pesos de ingresos propios en zonas irregulares que no pagan impuesto predial.⁵

Asimismo, se estima que 34% de los hogares urbanos en situación de pobreza se localizan en zonas periféricas y destinan más de 2.5 horas para llegar a sus destinos,⁶ y 56% de las viviendas en el país no cuentan con la infraestructura adecuada de acceso al transporte público en su entorno.⁷

La problemática de los asentamientos humanos irregulares, así como la persistencia del patrón expansivo y disperso de crecimiento de las ciudades se reconoce como una expresión de la desigualdad territorial y una negación del derecho a la ciudad y al desarrollo. Asimismo, para la atención de la irregularidad resulta fundamental el fortalecimiento del enfoque preventivo que permita al Estado recuperar la rectoría sobre el desarrollo urbano y la ocupación del territorio, para que no ocurra de forma anárquica, ni sirva únicamente a intereses particulares, sino que contribuya a la satisfacción de las necesidades de la población y genere un beneficio social.

Desde esta perspectiva, garantizar la seguridad patrimonial y avanzar en la prevención de la irregularidad a través de la generación de una oferta de suelo apto, bien localizado y asequible, que represente una alternativa viable para que las familias de menores ingresos accedan a viviendas adecuadas, son prioridades del Estado Mexicano.

Existen brechas sociales de las personas que habitan en asentamientos humanos irregulares y que no han encontrado una alternativa de acceso al suelo asequible y bien localizado

La persistencia de millones de viviendas sin escrituras en el país visibiliza un desafío estructural que trasciende el ámbito jurídico y se posiciona como un problema público de alcance nacional. La magnitud del problema exige respuestas institucionales coordinadas, con enfoques territoriales, sociales y de derechos humanos, que reconozcan la diversidad de las realidades regionales.

Al respecto, se identifican diferencias importantes entre las características de las viviendas propias que cuentan con escritura y aquellas que no tienen certeza jurídica. Uno de los aspectos más notables es el **acceso al agua potable**: 84.5% de las viviendas escrituradas dispone de agua entubada dentro de la vivienda, mientras que esta proporción desciende 64.9% en las viviendas que no están escrituradas (véase gráfico 2) (INEGI, ENIGH 2024).

Esta tendencia se repite en otros servicios básicos. Respecto al **drenaje**, 81% de las viviendas escrituradas dispone de conexión a la red pública, frente a 60% de las viviendas no escrituradas (véase gráfico 3). En la **dotación de agua** (es decir, que efectivamente reciben agua), 65% de las viviendas escrituradas reporta contar con este servicio, en comparación con 55% de las viviendas sin escrituras (véase gráfico 4).

En contraste, la disponibilidad de **energía eléctrica** presenta una diferencia mínima entre ambos tipos de tenencia. Tanto las viviendas escrituradas como las no escrituradas se encuentran entre 97 y 99% de cobertura, lo que sugiere que este servicio está ampliamente disponible, independientemente de la condición jurídica de la vivienda.

Estos datos permiten inferir que contar con una vivienda escriturada se asocia con una mayor probabilidad de acceso a infraestructura y servicios básicos como agua entubada, drenaje y dotación efectiva de agua. La certeza jurídica sobre la propiedad no solamente implica derechos patrimoniales, sino que también puede traducirse en mejores condiciones de habitabilidad y mayor integración al entorno urbano formal.

Otra característica a destacar es la forma de **adquisición y financiamiento** de las viviendas propias sin escrituras. De acuerdo con los datos de la ENIGH, 81.8% de estas viviendas se encuentran completamente pagadas y sólo 18% corresponden a viviendas que siguen siendo pagadas (véase gráfico 5). En cuanto al financiamiento, 62.6% de las viviendas fueron adquiridas con recursos propios, lo que evidencia la dependencia de los hogares en sus ingresos directos para acceder a la propiedad. Solo 18.4% de las

⁴ ONU Hábitat (2018). Vivienda y ODS en México. Ciudad de México: ONU-Hábitat. Disponible en http://70.35.196.242/onuhabitatmexico/VIVIENDA_Y_ODS.pdf

⁵ Ibid.

⁶ ONU Hábitat (2016). Nueva Agenda Urbana. Quito, Ecuador. Disponible en español <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol>.

⁷ SEDATU. (2023). Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial (ENAMOV). Obtenido de <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/estrategia-nacional-de-movilidad-y-seguridad-vial?state=published>.

viviendas fueron financiadas mediante créditos del INFONAVIT, FOVISSSTE o FONHAPO, 3.2% fueron por un crédito de algún banco, 2.5% fueron financiadas por otra institución reflejando un acceso limitado a opciones formales de financiamiento; 12.7% no contestó cómo fue el financiamiento de su vivienda (véase gráfico 6).

Por su parte, los datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020,⁸ muestran que, del total de viviendas con tenencia propia (pagadas o en proceso de pago), 73.5% tienen escritura y 26.5% no la tienen. Al comparar la adquisición de terreno para la construcción de vivienda, entre las viviendas con escritura no hay una diferencia significativa respecto a si compraron terreno o no: 51.3% (8 millones 897 mil 664) compró un terreno para construir, mientras que 48.7% (8 millones 446 mil 710) no lo hizo. Sin embargo, en el caso de las viviendas sin escritura, sí se identifica una diferencia marcada: 37.4% (2 millones 333 mil 449) compró un terreno para construir su vivienda y 62.6% (3 millones 905 mil 719) adquirió la vivienda ya construida, una diferencia de 1 millón 572 mil 270 viviendas.

Una pregunta clave de la ENVI fue: "¿Qué valor le daría a la vivienda si tuviera que venderse ahora mismo?". A partir de esta información se calculó la proporción entre el valor pagado por el terreno y el valor actual de la vivienda. En algunas entidades como Hidalgo, Tabasco, Sinaloa y Ciudad de México, el **valor del terreno** puede llegar a representar hasta tres veces el valor actual estimado de la vivienda, desde la percepción de las personas entrevistadas. Estas características de la vivienda y las formas de adquisición y financiamiento reflejan las **desigualdades en el acceso al suelo**.

A partir de este panorama, resulta fundamental analizar quiénes habitan estas viviendas, considerando variables como género, etnicidad, edad, discapacidad y nivel socioeconómico, con el fin de dimensionar con mayor precisión las brechas y rezagos que enfrenta la población en situación de irregularidad en la tenencia del suelo.

De acuerdo con la ENIGH 2024, del total de viviendas propias sin escrituras, 29.1% (2.3 millones) tenían a una mujer como jefa de familia, mientras que 70.9% (4.9 millones) era jefe de familia (véase gráfico 7). Esta disparidad también se refleja en las viviendas escrituradas, donde únicamente 34.5% tiene como propietaria a una mujer y 65.5% a un hombre. En ambos casos, ya sea con o sin escrituras, se mantiene una proporción similar: alrededor de 3 de cada 10 viviendas están a nombre de una mujer, lo que evidencia una **brecha significativa en términos de equidad en la tenencia y titularidad de la propiedad**.

Por otra parte, si bien la Encuesta Nacional sobre la Dinámica de las Relaciones en los Hogares (ENDIREH) 2021,⁹ elaborada por el INEGI, no distingue si las viviendas donde residen las mujeres entrevistadas están debidamente escrituradas, aporta datos relevantes sobre la titularidad de las viviendas por parte de mujeres. De acuerdo con esta encuesta, se estima que 17.4% del total de viviendas en el país —equivalente a más de 5.6 millones— son propiedad de mujeres mayores de 15 años. Esta información adquiere relevancia al observar su distribución territorial, ya que entidades como el Estado de México, Veracruz y la Ciudad de México concentran el mayor número de viviendas con mujeres propietarias.

Es importante subrayar que la titularidad de la vivienda no garantiza, por sí sola, condiciones de mayor seguridad o protección frente a la violencia. En las viviendas donde una mujer es propietaria y convive con su pareja, 43.5% reportó al menos un acto violento en el ámbito comunitario, 38.3% en el ámbito de pareja y 8.6% en el ámbito familiar. Estas cifras son apenas inferiores a las tasas nacionales en viviendas sin distinción de titularidad: 44.1% en el ámbito comunitario,¹⁰ 48.1% en el de pareja, y 10.7% en el familiar. Estos datos reflejan que ser propietaria no necesariamente constituye un factor de protección frente a las violencias estructurales que enfrentan las mujeres en distintos entornos.

Además de la desigualdad por razón de género, las condiciones de tenencia irregular se entrelazan con otras dimensiones de exclusión y rezago, como el **nivel educativo y etnicidad**. Entre quienes encabezan los hogares sin certeza jurídica, 8.3% son analfabetas; 62.9% tienen como último grado aprobado la educación básica y 34.7% se autoadscriben como indígenas.

En términos de grupos de edad vulnerables que habitan en viviendas propias sin escrituras, 786 mil 757 personas (11.2%) son personas **adultas mayores** de 70 años o más, mientras que 866 mil 310 personas (12.3%)¹¹ tienen alguna **discapacidad o limitaciones permanentes**. La falta de certeza jurídica para estos grupos vulnerables se suma a las limitaciones económicas, de movilidad y acceso a servicios.

⁸ INEGI, Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, Conjunto de datos. Disponible para su consulta en: https://www.inegi.org.mx/programas/endireh/2021/#datos_abiertos

⁹ INEGI, Encuesta Nacional sobre la Dinámica de las Relaciones en los Hogares (ENDIREH) 2021, Conjunto de datos. Disponible para su consulta en: https://www.inegi.org.mx/programas/endireh/2021/#datos_abiertos

¹⁰ La violencia comunitaria se refiere a actos de violencia que ocurren en espacios públicos o que afectan la convivencia y seguridad en la comunidad. ENDIREH 2021 INEGI,

¹¹ INEGI (2025) Pobreza multidimensional, 2024. Se considera persona discapacitada si las respuestas son: "3 Lo hace con mucha dificultad" o "4 No puede hacerlo"

Finalmente, desde la perspectiva del **nivel socioeconómico**, se estima que 79.1% de la población sin certeza jurídica se encuentra en los dos estratos económicos más bajos, lo que representa a más de 5 millones de viviendas en situación de pobreza o vulnerabilidad económica. De ese total, 1.5 millones son mujeres (22.6%).

Por otro lado, de acuerdo a la ENIGH 2024, 207 mil jefas y jefes de las viviendas sin escrituras se autoadscriben como población afromexicana, de las cuales 52 mil son mujeres (25.2% del total). Este grupo de población enfrenta un riesgo adicional de exclusión patrimonial, al conjugarse factores de raza, género y desigualdad territorial.

En conjunto, estas cifras permiten afirmar que la falta de certeza jurídica en la tenencia del suelo es una problemática profundamente atravesada por desigualdades estructurales. La intersección entre género, etnicidad, edad, discapacidad, condición afrodescendiente y nivel socioeconómico plantea la necesidad de que las políticas públicas en materia de regularización del suelo integren un enfoque de derechos y de inclusión social que garantice justicia patrimonial para las poblaciones más desfavorecidas. El derecho a una vivienda adecuada comprende las medidas necesarias para prevenir la falta de un techo, prohibir los desalojos forzosos, luchar contra la discriminación, centrarse en los grupos más vulnerables y marginados, asegurar la seguridad de la tenencia para todos y garantizar que la vivienda de todas las personas sea adecuada.

Avances alcanzados durante el período 2018-2024 y acciones para el período 2025-2030 en materia de regularización y gestión de suelo.

Para atender los rezagos existentes, durante el sexenio 2019-2024 el INSUS trabajó en dos vertientes: la regularización y escrituración de la tenencia de la tierra, y la gestión de suelo. La vertiente de regularización y escrituración reconoce la existencia y problemática de los asentamientos humanos irregulares, y la necesidad de aportar una solución a las personas y familias que ya se encuentran habitando en un asentamiento irregular. Por lo tanto, es una vertiente con un enfoque netamente correctivo.

La vertiente de gestión del suelo por su parte, tiene un enfoque preventivo, en tanto que busca habilitar suelo apto dirigido prioritariamente a las familias más vulnerables, permitiéndoles acceder a un lote para su vivienda o a una vivienda en un conjunto habitacional, reduciendo así la presión de crecimiento de los asentamientos irregulares. La gestión busca habilitar el suelo a partir de grandes proyectos urbanos que, por sus características, además de generar una oferta de suelo adecuado, también incorpora mecanismos que permitan financiar la infraestructura básica e incluso aplicar un subsidio al suelo para la vivienda social.

En materia de regularización, el INSUS realizó los trabajos y gestiones necesarias para incorporar al desarrollo urbano de 386 municipios del país, a 867 asentamientos humanos que fueron aptos para la regularización. A través de dos programas de regularización con subsidio (PRAH y PMU)¹² y uno con recursos propios (Pp R003), se entregaron cerca de 80 mil escrituras a favor de las familias que carecían de certeza jurídica.

En el ámbito de la reducción de brechas de desigualdad, 70% de las acciones implementadas se dirigieron a personas en situación de marginación y rezago social. De ese total, 57.4% benefició a mujeres jefas de familia, 5.4% a población indígena y 3.6% a personas con alguna discapacidad.

Destaca la importancia de las acciones de regularización del suelo dirigidas a personas sin certeza jurídica sobre su propiedad, ya que 4% de las personas beneficiarias reportó haber enfrentado intentos previos de desalojo. Asimismo, 25% de las viviendas regularizadas contaban con calles sin pavimentar, sin transporte público y sin alumbrado público. Estos datos subrayan la vulnerabilidad estructural que enfrentan ciertos grupos, así como la necesidad de continuar fortaleciendo políticas con enfoque de derechos, género e inclusión.

Considerando los resultados de diversas evaluaciones de impacto a nivel internacional sobre los programas de regularización,¹³ se esperan impactos positivos para las personas que habitan en asentamientos humanos regularizados y que cuentan con escritura, entre los que destacan: mejores condiciones de la vivienda, mayor acumulación de activos y mejoras en el ingreso familiar.

¹² De 2019 a 2024, la estructura programática del INSUS se integró por dos programas presupuestarios con subsidio (modalidad S) y dos con recursos propios (modalidad R):

1. Pp S213 Programa para Regularizar Asentamientos Humanos (PRAH);
2. Pp S273 Programa de Mejoramiento Urbano (PMU) en su Vertiente de Regularización y Certeza Jurídica;
2. Pp R003 Programa Nacional de Regularización de Lotes; y
3. Pp R002 Programa para la Constitución de Reservas Territoriales Prioritarias para el Desarrollo Urbano Ordenado.

¹³ Ali, Deininger, Goldstein y La Ferrara (2015) Empowering Women through Land Tenure Regularization: Evidence from the Impact Evaluation of the National Program in Rwanda. World Bank, development research group. Disponible en: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/241921467986301910/pdf/97833-BRI-PUBLIC-Box391490B-ADD-SERIES-TITLE-See-73154.pdf>; y Cantuarias y Delgado (2004) Perú's Urban Land Titling Program. The International Bank for Reconstruction and Development. Disponible en: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/851001468775839619/pdf/308120PE0Land0Titling01see0also0307591.pdf>

Para priorizar el enfoque territorial de las acciones de regularización, el INSUS desarrolló una metodología de análisis espacial que permite determinar dónde sí y dónde no regularizar, con enfoque de riesgos, protección ecológica, aptitud del suelo, y respeto a la normatividad local y federal vigente.

En colaboración con la sociedad civil, se desarrolló una estrategia para la prevención y atención a la irregularidad, proporcionando mayor información a las personas sobre los procesos de regularización y escrituración, y sobre los aspectos a considerar antes de decidir dónde comprar un lote¹⁴. Es importante destacar que los programas de regularización del INSUS permitieron avanzar en la atención de 1.2% del rezago nacional en materia de escrituración de viviendas. Sin embargo, este porcentaje no considera las acciones realizadas por programas similares que realizan otras instancias regularizadoras como organismos estatales de suelo y vivienda, y los municipios.

En este sentido, la administración 2025-2030 enfrenta el reto de gestionar mecanismos de colaboración intergubernamental que permitan conjuntar esfuerzos complementarios, coordinados y eficientes para reducir de forma contundente el rezago nacional en materia de regularización y escrituración del suelo. Es así que el INSUS dará consecución al objetivo 2.9 y a la estrategia 2.9.4 que se plasman en el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030:

Objetivo 2.9. Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial.

Estrategia 2.9.4. Promover la certeza jurídica para proteger el patrimonio de las personas mexicanas, mediante acciones que faciliten la escrituración de viviendas.

Para lograr este propósito, el PI-INSUS integra un objetivo orientado a reducir la incertidumbre jurídica de las personas que habitan en asentamientos humanos irregulares, con especial énfasis en aquellas en situación de marginación o rezago social. Para ello, se promoverán mecanismos de regularización que tengan en cuenta las particularidades territoriales y favorezcan la integración efectiva de estas comunidades al entorno territorial formal. Es fundamental que el trabajo conjunto entre los diferentes niveles de gobierno sea eficiente para poder obtener resultados significativos.

Por otro lado, en materia de gestión del suelo, enfocada a la prevención de la irregularidad y de contención del patrón expansivo e insustentable de las ciudades, durante la administración 2018-2024 el INSUS publicó la Política Nacional de Suelo, a partir de la cual se desarrolló la Estrategia Nacional de Suelo¹⁵ (EnSuelo), cuyo objeto es establecer mecanismos específicos para gestionar suelo apto y bien localizado con sentido social, y promover el ordenamiento territorial y el y financiamiento para la gestión del suelo.

La EnSuelo contempla como premisa que el encarecimiento del suelo apto y bien localizado ha reducido las posibilidades de un segmento muy importante de la sociedad mexicana para acceder a suelo y vivienda, generado procesos de expulsión constante de la población hacia zonas periféricas, sin servicios ni infraestructura adecuada, lo que intensifica la pobreza urbana y la fragmentación social. Frente a este escenario, la gestión del suelo se orienta a prevenir la irregularidad mediante una oferta planificada de suelo urbano, coordinación interinstitucional y mecanismos de financiamiento accesibles que garanticen entornos urbanos más justos.

Como resultado de esta estrategia, se creó un Banco de Proyectos de gestión de suelo, que contiene 16 proyectos en diversas fases de desarrollo. Destaca el proyecto de San Luis Río Colorado, Sonora, que obtuvo registro en la cartera de inversión de la SHCP y recibió financiamiento mediante apoyos no recuperables, por parte del FONADIN-BANOBRAS. Este proyecto contempla la habilitación de 49.19 ha de suelo intraurbano, en el que se construirán de tres a cuatro mil viviendas de distintas tipologías.

Asimismo, en colaboración con la SEDATU, consultores y organismos internacionales especializados en materia de suelo, el INSUS participó en el diseño y desarrollo del curso denominado: Instrumentos de Financiamiento Urbano Sostenible desde la Gestión Municipal y Metropolitana.

Para dar continuidad a estos logros, el INSUS dará consecución a la estrategia 2.9.3 plasmada en el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030:

Estrategia 2.9.3. Fomentar la normatividad que promueva la oferta de suelo accesible y adecuado para la vivienda, impulsando el acceso a entornos justos y adaptativos, y facilitando el acceso a programas de crédito accesibles para la compra de suelo y la ejecución de proyectos habitacionales.

¹⁴ Guía para la regularización y escrituración del suelo y la vivienda. Disponible en: <https://www.gob.mx/insus/documentos/guia-para-la-regularizacion-y-escrituracion-del-suelo-y-la-vivienda?idiom=es>

¹⁵ INSUS (2023). Estrategia Nacional de Gestión del Suelo. Disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/869994/ESTRATEGIA_NACIONAL_DE_GESTION_DE_SUELO_vf.pdf

Considerando que es fundamental establecer mecanismos más ágiles y eficientes que permitan contrarrestar el crecimiento sostenido de viviendas en condiciones de irregularidad, el INSUS plantea un segundo objetivo a través del cual se busca promover la oferta de suelo asequible, apto y bien localizado para el desarrollo urbano integral y el ordenamiento territorial. Este objetivo busca implementar mecanismos que faciliten la generación y disponibilidad de suelo adecuado, con énfasis en las personas de más bajos ingresos. En este sentido, la gestión de suelo, el diseño de esquemas de financiamiento accesibles y la participación activa de diferentes actores, serán elementos fundamentales para asegurar que el suelo se convierta en una herramienta de equidad y accesibilidad, que anticipe y prevenga la informalidad, en lugar de ser un factor de exclusión.

Visión 2030

Para 2030, el INSUS ha avanzado en la implementación de la Política Nacional de Suelo, por lo que su papel es fundamental para que la población que habita en asentamientos humanos irregulares acceda a la certeza jurídica y a la vivienda adecuada; para que se reduzcan las brechas socio espaciales del territorio mexicano; y para que, a través de proyectos y mecanismos de gestión de suelo, se contenga el crecimiento de los asentamientos humanos irregulares en condición de riesgo y vulnerabilidad socio espacial. Su labor estará estrechamente coordinada con el Ramo 15 encabezado por la SEDATU, contribuyendo al ordenamiento territorial, sustentable e incluyente de los asentamientos humanos.

Hacia 2030, el INSUS ha fortalecido sus capacidades institucionales, por lo que brinda atención oportuna y eficiente a quienes solicitan la regularización y escrituración del suelo, así como a quienes promueven la gestión del suelo.

6. Objetivos

Con el propósito de contribuir a las prioridades de política social del Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, y con base en el diagnóstico de la situación actual y los resultados del proceso participativo que incorporó la perspectiva y experiencia de las personas servidoras públicas del INSUS, a continuación, se presentan dos objetivos en materia de regularización y gestión de suelo. Dichos objetivos contribuyen a su vez a la consecución de los compromisos presidenciales y al cumplimiento de los objetivos y estrategias sectoriales que se plasman en el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

Objetivos del Programa Institucional 2025-2030 del Instituto Nacional del Suelo Sustentable

- 1.- Reducir la incertidumbre jurídica de las personas que habitan en asentamientos humanos irregulares, prioritariamente las que se encuentran en situación de marginación o rezago social
- 2.- Promover la oferta de suelo asequible, apto y bien localizado para el desarrollo urbano integral y el ordenamiento territorial

6.1 Relevancia del objetivo 1: Reducir la incertidumbre jurídica de las personas que habitan en asentamientos humanos irregulares, prioritariamente las que se encuentran en situación de marginación o rezago social.

La relevancia del Objetivo 1 radica en que responde directamente a uno de los propósitos fundamentales del INSUS: la regularización del suelo, con base en criterios de desarrollo territorial y suelo apto, mediante estos elementos el Instituto coadyuva con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y otros actores institucionales para que el Estado garantice certeza jurídica y seguridad legal en el uso, apropiación y aprovechamiento de la vivienda, reconociendo a la propiedad regularizada como un pilar para el acceso pleno a la ciudad y al bienestar.

De acuerdo con la ENIGH 2024, en México existen 7 millones 13 mil 991 viviendas propias sin escriturar, lo cual representa una problemática estructural en la política de suelo y vivienda. De estas, el 62.8% se localiza en áreas urbanas y el 37.2% en zonas rurales, lo que da cuenta de la magnitud del reto tanto en contextos metropolitanos como rurales. En ese marco, el Compromiso de Gobierno número 49 para el periodo 2025–2030 establece la implementación de un programa masivo de escrituración de viviendas, con el objetivo de reducir el déficit de certidumbre jurídica y contribuir al ejercicio pleno del derecho a la vivienda adecuada.

Durante los últimos cuatro años, el INSUS ha trabajado de manera directa con población asentada en contextos de informalidad para orientar procesos de regularización de lotes o viviendas, así como para promover una cultura de legalidad que reconozca la certeza jurídica como un derecho habilitante. La

incorporación de estas comunidades al ordenamiento territorial formal no solo implica acceso a escrituras, sino también a servicios públicos, infraestructura básica, equipamientos urbanos y mecanismos de financiamiento para el mejoramiento habitacional. De esta forma, se fortalece la inclusión social, se promueve el arraigo comunitario y se reducen condiciones de vulnerabilidad asociadas a la informalidad.

El desarrollo de mecanismos eficientes de coordinación interinstitucional, participación ciudadana y colaboración público-privada para la regularización y escrituración es fundamental para revertir la precariedad jurídica que enfrentan millones de hogares. Atender esta problemática no solo significa resolver una cuestión administrativa, sino transformar las condiciones estructurales que perpetúan la desigualdad. Una vivienda con escritura facilita el acceso a créditos con mejores condiciones, fomenta la inversión en el entorno inmediato y permite a las personas construir patrimonio intergeneracional, ofreciendo un espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud. Debe garantizar también, la seguridad física de los ocupantes, contribuyendo así a cerrar brechas históricas de exclusión.

6.2 Relevancia del objetivo 2: Promover la oferta de suelo asequible, apto y bien localizado para el desarrollo urbano integral y el ordenamiento territorial.

Este objetivo responde al mandato del INSUS de intervenir en la gestión y regularización del suelo bajo principios de sostenibilidad y desarrollo territorial planificado. A diferencia del enfoque histórico centrado en la regularización, desde 2016 el Instituto ha incorporado una visión preventiva, orientada a generar suelo adecuado para evitar la expansión de la informalidad y promover el desarrollo urbano integral y el ordenamiento territorial.

La gestión del suelo representa un reto transversal que involucra tanto al sector público como al privado y al social. La falta de coordinación entre los tres niveles de gobierno, así como la débil vinculación con organizaciones sociales y dependencias sectoriales, ha limitado la eficacia de las políticas territoriales. De acuerdo con datos del Censo Nacional de Gobiernos Municipales (2023)¹⁶, solo el 41% de los municipios reconocen la existencia de asentamientos irregulares en su territorio, y apenas una tercera parte de estos cuenta con registros formales para su seguimiento o han implementado acciones para su atención, lo que refleja una débil capacidad institucional y de gestión del territorio.

Además, los marcos normativos actuales han sido insuficientes para contener fenómenos como la especulación del suelo, la ocupación irregular y la dispersión urbana. Estos procesos generan elevados costos sociales y económicos al requerir infraestructura y servicios públicos en zonas no aptas para la urbanización.

Otro factor crítico es la limitada accesibilidad a información catastral y registral, especialmente en los niveles estatal y municipal. Esta opacidad dificulta la identificación de suelo disponible y la toma de decisiones para el desarrollo urbano con enfoque de justicia espacial y sostenibilidad.

En este contexto, el INSUS promueve mecanismos de gestión que impulsen a los municipios y estados a habilitar suelo asequible, bien localizado, orientado al desarrollo del hábitat, con un enfoque de planificación territorial sustentable y de equidad. Esto requiere promover la coordinación entre los distintos niveles de gobierno y actores clave para identificar, habilitar y aprovechar suelo apto que permita responder a las necesidades habitacionales de los sectores de menores ingresos, en zonas con acceso a infraestructura, servicios y oportunidades urbanas.

En este sentido, fortalecer la gestión del suelo es clave para revertir los patrones territoriales inequitativos que persisten en muchas ciudades. Una gestión estratégica permite vincular la planeación urbana con la habilitación de suelo bien localizado, optimizar recursos públicos y prevenir procesos como la expansión desordenada o la especulación, favoreciendo así un desarrollo urbano más justo, sostenible e inclusivo.

Además, es necesaria la implementación de acciones enfocadas a fortalecer las capacidades institucionales locales en materia de gestión del suelo. La consolidación de estos mecanismos permitirá que el suelo urbano se transforme en una herramienta para la inclusión y accesibilidad en el territorio. Mediante intervenciones planificadas, esquemas de financiamiento accesibles y colaboración multisectorial, se busca incidir en la reducción de desigualdades territoriales y en la construcción de ciudades más integradas, resilientes y sostenibles

¹⁶ INEGI. Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2023. Tabulados básicos.

6.3 Vinculación de los objetivos del PI-INSUS 2025-2030 con el PSEDATU 2025-2030

A través de la regularización y la gestión del suelo, el INSUS contribuye al cumplimiento de los objetivos 2, 3 y 4 del Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (PSEDATU) 2025-2030.

Conforme a estos objetivos y las estrategias previstas para su cumplimiento, los objetivos del PI-INSUS 2025-2030 se vinculan con el PSEDATU 2025-2030 de la siguiente forma:

Objetivos del Programa Institucional del Instituto Nacional de Suelo Sustentable, 2025-2030	Objetivos del PSEDATU 2025-2030	Estrategias del PSEDATU 2025-2030
Objetivo 1. Reducir la incertidumbre jurídica de las personas que habitan en asentamientos humanos irregulares, prioritariamente las que se encuentran en situación de marginación o rezago social.	Objetivo 2	2.1
		2.4
	Objetivo 3	3.2
	Objetivo 4	4.1
Objetivo 2. Promover la oferta de suelo asequible, apto y bien localizado para el desarrollo urbano integral y el ordenamiento territorial.	Objetivo 2	2.4
	Objetivo 3	3.2

7. Estrategias y líneas de acción

Para asegurar el cumplimiento de los dos objetivos planteados y la alineación al PSEDATU 2025-2030, a continuación, se presentan las estrategias y líneas de acción a desarrollar.

Objetivo 1. Reducir la incertidumbre jurídica de las personas que habitan en asentamientos humanos irregulares, prioritariamente las que se encuentran en situación de marginación o rezago social.

Estrategia 1.1 Fortalecer la capacidad operativa del INSUS, para mejorar la cobertura y eficiencia de los programas de regularización del suelo.

Línea de acción

1.1.1 Mejorar la eficiencia en el procesamiento y gestión de la información, mediante acciones de modernización de infraestructura tecnológica y asistencia técnica.

1.1.2 Apoyar el mejor desempeño laboral, a través de un proyecto de mejora en la disposición y calidad del mobiliario de oficina y material para el trabajo en campo.

1.1.3 Mejorar la respuesta de los procesos técnicos de regularización, mediante la dotación de equipo especializado para el levantamiento y procesamiento de cartografías.

1.1.4 Mejorar la capacidad operativa del INSUS, mediante procesos integrales de contratación, actualización y fortalecimiento de capacidades del personal en las Representaciones Regionales.

1.1.5 Promover la estandarización y simplificación de procesos, mediante la elaboración y/o actualización de la normatividad que regula las actividades sustantivas de regularización y escrituración de suelo.

1.1.6 Reducir riesgos en el adecuado cumplimiento de metas, mediante acciones permanentes de apoyo y supervisión de las Representaciones Regionales del INSUS.

1.1.7 Apoyar el cumplimiento de objetivos y metas, mediante la administración e identificación de riesgos y de procesos institucionales.

1.1.8 Fortalecer las áreas de atención ciudadana, a través de un proyecto de mejora y capacitación en las Representaciones Regionales.

Estrategia 1.2 Fortalecer la capacidad de promoción, diálogo y concertación con personas, ejidos, comunidades y autoridades, para ampliar la cobertura de los programas de regularización del suelo y promover el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos irregulares

Línea de acción

1.2.1 Apoyar las actividades de identificación y gestión de proyectos de regularización que realizan las Representaciones Regionales y Dirección de Regularización, mediante la identificación, caracterización y análisis espacial de asentamientos humanos irregulares aptos para la regularización del suelo.

1.2.2 Fortalecer la coordinación interinstitucional con las instancias involucradas en los procesos de adquisición de suelo para su regularización, a través de mecanismos permanentes de seguimiento y resolución de problemáticas en la integración de expedientes.

1.2.3 Fortalecer la atención a las necesidades de regularización del suelo, mediante la implementación de acciones integrales de atención, seguimiento y supervisión de los procesos de contratación de lotes.

1.2.4 Ampliar los mecanismos de regularización de la vivienda, a través del diseño de procesos de escrituración adaptados a distintos regímenes de propiedad.

1.2.5 Promover la equidad de género y prioridad a grupos vulnerables en materia de regularización y escrituración del suelo, a través del diseño, actualización y difusión de materiales de información y orientación.

1.2.6 Contribuir en la atención de necesidades de ordenamiento territorial, suelo y vivienda en asentamientos humanos irregulares, mediante acciones de coordinación y asistencia técnica a municipios con proyectos de regularización del INSUS.

1.2.7 Fortalecer la identificación de necesidades de certeza jurídica de la población en condiciones de alta marginación y rezago social, a través de la colaboración con organizaciones y actores comunitarios que realizan estudios, trabajos o proyectos de asistencia en asentamientos humanos irregulares.

1.2.8 Promover la actualización e implementación de la Política Nacional de Suelo, a través de mecanismos participativos y de coordinación con la SEDATU.

Estrategia 1.3 Promover mayores mecanismos de coordinación y colaboración para el desarrollo de las acciones de regularización y escrituración, y para la simplificación de trámites y procesos derivados de las mismas.

Línea de acción

1.3.1 Promover la simplificación y apoyo a los procesos de regularización y escrituración del suelo, a través de convenios de coordinación y colaboración con municipios, entidades federativas y dependencias del Gobierno Federal.

1.3.2 Gestionar mecanismos de simplificación con los Registros Públicos de la Propiedad y Municipios, a través de la instalación de ventanillas únicas de consulta, ingreso y seguimiento de trámites de escrituración de lotes.

1.3.3 Promover acciones de regularización y escrituración con organismos estatales de suelo y vivienda, a través de mecanismos jurídicos de colaboración y participación.

1.3.4 Reducir los plazos de atención a solicitudes y autorizaciones locales, mediante la implementación de comités de seguimiento a los convenios de colaboración celebrados con municipios y entidades federativas.

Estrategia 1.4 Elaborar instrumentos jurídicos y mecanismos específicos para apoyar las acciones de regularización y escrituración de diferentes modalidades de ocupación de la vivienda.

Línea de acción

1.4.1 Contribuir al cumplimiento del compromiso presidencial de acceso a la vivienda, a través de la participación del INSUS en los mecanismos de colaboración y coordinación promovidos por la SEDATU y la CONAVI.

1.4.2 Colaborar con la SEDATU en la identificación de suelo apto para la vivienda, mediante el análisis espacial de gabinete de los polígonos propuestos por diferentes actores locales, estatales y federales para la construcción de vivienda.

1.4.3 Ejecutar las acciones de escrituración del programa de vivienda de la CONAVI, mediante instrumentos jurídicos específicos para la regularización y escrituración de diferentes modalidades de vivienda construida.

1.4.4 Participar y dar seguimiento a las acciones de regularización de las poligonales del programa de vivienda de la CONAVI, a través de la participación en mesas técnicas regionales.

Estrategia 1.5 Fortalecer la generación, sistematización y procesamiento de información de calidad, para mejorar la eficiencia y eficacia de los procesos de regularización y escrituración del suelo.

Línea de acción

1.5.1 Avanzar en la eficiencia de los procesos administrativos para regularización y escrituración, a través de un sistema informático integral para el control y seguimiento de información.

1.5.2 Mejorar el diseño, cobertura y ejecución de los programas de regularización del INSUS, a través de estudios orientados a identificar su efecto en las condiciones de vida de la población atendida.

Objetivo 2. Promover la oferta de suelo asequible, apto y bien localizado para el desarrollo urbano integral y el ordenamiento territorial.

Estrategia 2.1 Formular proyectos de gestión de suelo con una visión integral para la vivienda adecuada y mixtura de usos con énfasis en la atención a la población en situación de marginación y rezago social.

Línea de acción

2.1.1 Identificar suelo apto para el desarrollo de proyectos de gestión de suelo, mediante la implementación de criterios técnicos que permitan determinar su potencial de desarrollo.

2.1.2 Diseñar proyectos de gestión de suelo, mediante la aplicación de criterios de viabilidad y rentabilidad.

2.1.3 Fortalecer la capacidad técnica del INSUS en materia de gestión de suelo, a través de acciones de capacitación a Representaciones Regionales

2.1.4 Actualizar el marco normativo institucional relacionado con la gestión de suelo, mediante los instrumentos aplicables.

Estrategia 2.2 Gestionar fuentes de financiamiento para el desarrollo e implementación de proyectos de gestión del suelo

Línea de acción

2.2.1 Impulsar el financiamiento de proyectos de gestión de suelo, a través de la integración de fuentes de financiamiento públicas, privadas e internacionales.

2.2.2 Gestionar el financiamiento de los proyectos de gestión de suelo, mediante los mecanismos establecidos por la SHCP.

Estrategia 2.3 Fortalecer las capacidades locales relativas a la gestión del suelo para el diseño e implementación de proyectos e instrumentos de financiamiento base suelo

Línea de acción

2.3.1 Desarrollar actividades de capacitación de actores locales involucrados en los proyectos de gestión del suelo, mediante la provisión de cursos y asistencias técnicas.

2.3.2 Coordinar las acciones de fortalecimiento de capacidades locales en materia de gestión de suelo, mediante mecanismos colaborativos con organizaciones del sector público, multilaterales o académicas.

Estrategia 2.4 Promover la coordinación, participación y colaboración con actores involucrados y de interés para el desarrollo e implementación de proyectos de gestión del suelo

Línea de acción

2.4.1 Promover la participación institucional con actores de los tres órdenes de gobierno, así como actores privados y sociales a través de mecanismos de coordinación tales como mesas y grupos de trabajo, entre otros.

2.4.2 Gestionar los riesgos reputacionales asociados a los proyectos de gestión de suelo, a través de la aplicación de la metodología de comunicación.

2.4.3 Diseñar campañas de comunicación para promover la aceptación y apropiación social de proyectos de gestión de suelo, dirigidas a las organizaciones comunitarias y a la población potencialmente beneficiaria.

2.4.4 Difundir los proyectos de gestión de suelo impulsados por el Insus, destacando su aporte al acceso a suelo asequible y bien localizado, a través de diversas herramientas de comunicación.

2.4.5 Participar en los mecanismos de gobernanza que se implementen en los proyectos de gestión de suelo que lo requieran, mediante el seguimiento a los acuerdos, informes y decisiones tomadas.

8. Indicadores y metas

Indicador 1.1

ELEMENTOS DEL INDICADOR					
Nombre	Porcentaje de atención a personas que poseen un lote irregular, ubicado en zonas aptas para el desarrollo urbano, susceptible de regularizarse por el INSUS.				
Objetivo	Reducir la incertidumbre jurídica de las personas que habitan en asentamientos humanos irregulares, prioritariamente las que se encuentran en situación de marginación o rezago social.				
Definición o descripción	El Indicador mide el avance de acciones de regularización de lotes irregulares, ubicados en zonas aptas para el desarrollo urbano respecto a la cantidad de lotes identificados como susceptibles de ser regularizados por el INSUS.				
Derecho asociado	Derecho a la propiedad (Artículo 27 de la CPEUM)				
Nivel de desagregación	Nacional	Periodicidad o frecuencia de medición	Bienal		
Acumulado o periódico	Acumulado	Disponibilidad de la información	Febrero del año en que se realice el reporte de avance del indicador.		
Unidad de medida	Porcentaje	Periodo de recolección de los datos	Febrero de cada dos ejercicios fiscales.		
Tendencia esperada	Ascendente	Unidad responsable de reportar el avance	Dirección de Regularización del INSUS		
Método de cálculo	<p>$PALSE = (ARL) / (LSR) * 100$</p> <p>Donde:</p> <p>PALSE = Porcentaje de atención a personas que poseen un lote irregular, ubicado en zonas aptas para el desarrollo urbano, susceptible de regularizarse por el INSUS.</p> <p>ARL = Acciones de regularización de lotes realizadas por el INSUS al periodo t</p> <p>LSR = Lotes identificados como susceptibles de ser regularizados por el INSUS</p>				
Observaciones	<p>La variable "ARL" comprende acciones de regularización con o sin subsidio, realizadas por cualquier programa presupuestario del INSUS.</p> <p>El periodo t se refiere al periodo del ejercicio fiscal 2025 al ejercicio fiscal 2030. El último informe de avances y resultados se realizará bajo la normativa que establezca la SHCP que puede no incluir todo el ejercicio fiscal 2030. Los lotes identificados como susceptibles de ser regularizados por el INSUS corresponden a los identificados como estimación de la población objetivo del Programa Nacional de Regularización de Lotes, PNRL, Pp E067, en su Instrumento de Diseño (documento diagnóstico del PNRL).</p>				
APLICACIÓN DEL MÉTODO DE CÁLCULO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LÍNEA BASE					
Nombre variable 1	Acciones de regularización de lotes realizadas por el INSUS al periodo t	Valor variable 1	0	Fuente de información variable 1	Reporte de acciones comprobadas de la Dirección de Regularización
Nombre variable 2	Lotes identificados como susceptibles de ser regularizados por el INSUS en el sexenio	Valor variable 2	4,132,908	Fuente de información variable 2	Instrumento de Diseño del Pp E067, capítulo 4, apartado 4.2 (elaboración propia del INSUS)
Sustitución en método de cálculo			$(0) / (4,132,908) * 100 = 0$		

VALOR DE LÍNEA BASE Y METAS						
Línea base		Nota sobre la línea base				
Valor	0	No se cuenta con el valor de la línea base en razón de que se trata de un indicador de nueva creación y de que el valor del denominador se calculó en junio de 2025 (en el ID del Pp E067). El indicador se calculará por primera vez en 2025.				
Año	2024					
Meta 2030		Nota sobre la meta 2030				
16.9%		El valor obtenido señala que del ejercicio 2025 al ejercicio 2030 el INSUS atendió a 16.9% de la población que poseen un lote sin escrituras título de propiedad, y que esté ubicado en una zona apta para el desarrollo urbano.				
SERIE HISTÓRICA DEL INDICADOR						
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NA	NA	NA	NA	NA	NA	0
METAS						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	
NA	5.5%	NA	11.9%	NA	16.9%	

Indicador 1.2

ELEMENTOS DEL INDICADOR			
Nombre	Porcentaje de inscripción de escrituras a favor de los beneficiarios del Instituto Nacional del Suelo Sustentable.		
Objetivo	Reducir la incertidumbre jurídica de las personas que habitan en asentamientos humanos irregulares, prioritariamente las que se encuentran en situación de marginación o rezago social.		
Definición o descripción	<p>Mide el avance en la inscripción de escrituras a favor de los beneficiarios respecto a la cantidad de escrituras a inscribir por parte del Instituto Nacional del Suelo Sustentable durante el sexenio.</p> <p>“Escrituras inscritas” se refieren a aquellas que cuentan con folio real otorgado por el Registro Público de la Propiedad o su equivalente en cada entidad federativa.</p> <p>“Beneficiarios del INSUS” se refieren a personas físicas o morales de los programas de regularización del INSUS.</p>		
Derecho asociado	Derecho a la vivienda adecuada (Artículo 4° de la CPEUM)		
Nivel de desagregación	Nacional.	Periodicidad o frecuencia de medición	Anual
Acumulado o periódico	Acumulado	Disponibilidad de la información	Febrero del año en que se realice el reporte de avance del indicador.
Unidad de medida	Porcentaje	Periodo de recolección de los datos	Enero a diciembre de cada ejercicio fiscal
Tendencia esperada	Ascendente	Unidad responsable de reportar el avance	Dirección de Asuntos Jurídicos del INSUS.
Método de cálculo	$PIE = (NEI) / (NEP) * 100$ <p>Donde:</p> <p>PIE=Porcentaje de inscripción de escrituras a favor de los beneficiarios del Instituto Nacional del Suelo Sustentable.</p> <p>NEI= Número de escrituras inscritas al periodo “t”.</p> <p>NEP= Número de escrituras programadas a inscribir en el sexenio.</p>		
Observaciones	<p>La variable “NEI” se refiere a escrituras inscritas que cuentan con folio real.</p> <p>El periodo “t” se refiere al periodo del ejercicio fiscal 2025 al ejercicio fiscal 2030. El último informe de avances y resultados se realizará bajo la normativa que establezca la SHCP que puede no incluir todo el ejercicio fiscal 2030.</p>		

APLICACIÓN DEL MÉTODO DE CÁLCULO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LÍNEA BASE.						
Nombre variable 1	Número de escrituras inscritas al periodo "t"	Valor variable 1	0	Fuente de información variable 1	Reporte de Escrituras Inscritas en RPP (REI)	
Nombre variable 2	Número de escrituras programadas a inscribir en el sexenio	Valor variable 2	700,000	Fuente de información variable 2	Datos proporcionados por las Representaciones Regionales	
Sustitución en método de cálculo	Línea base PIE = (0) / (700,000) * 100 = 0.					
VALOR DE LÍNEA BASE Y METAS						
Línea base			Nota sobre la línea base			
Valor	0		No se cuenta con el valor de la línea base en razón de que se trata de un indicador de nueva creación. El indicador se calculará por primera vez en 2025.			
Año	2024					
Meta 2030			Nota sobre la meta 2030			
100%			El valor obtenido señala que entre el ejercicio fiscal 2025 al ejercicio fiscal 2030, el INSUS avanzó en un 100% en la inscripción de escrituras de su cantidad programada.			
SERIE HISTÓRICA DEL INDICADOR						
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NA	NA	NA	NA	NA	NA	0
METAS						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	
4%	11%	33%	57%	83%	100%	

Indicador 2.1

ELEMENTOS DEL INDICADOR			
Nombre	Porcentaje de Proyectos de Gestión del Suelo integrados en el Banco de Proyectos de INSUS		
Objetivo	Objetivo 2 del PI-INSUS 2025-2030: Promover la oferta de suelo asequible, apto y bien localizado para el desarrollo urbano integral y el ordenamiento territorial.		
Definición o descripción	Este indicador mide el porcentaje de Proyectos de Gestión de Suelo que cuentan con diseño de perfil de proyecto, con respecto a los que se programaron para integrar durante el sexenio 2025-2030. El Perfil de Proyecto es el documento técnico que contiene la información de diagnóstico, la vocación y la propuesta de ocupación del suelo, mismo que se integra al Banco de proyectos. El Banco de Proyectos es el mecanismo de control y registro de los proyectos de gestión de suelo.		
Derecho asociado	Derecho a la vivienda: determinado en el Artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que "Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."		
Nivel de desagregación	Nacional.	Periodicidad o frecuencia de medición	Anual
Acumulado o periódico	Acumulado	Disponibilidad de la información	Enero del año de siguiente al de la medición
Unidad de medida	Porcentaje	Periodo de recolección de los datos	De enero a diciembre

Tendencia esperada	Ascendente	Unidad responsable de reportar el avance	Dirección de Gestión de Suelo del INSUS.			
Método de cálculo	$PPGI = (PGSI/PGSPI) * 100$ Donde: PPGSI = Porcentaje de Proyectos de gestión de suelo integrados en el Banco de Proyectos de INSUS PGSI = Proyectos de gestión de suelo integrados al periodo t PGSPI = Proyectos de gestión de suelo programados a integrar durante el sexenio.					
Observaciones	El periodo t se refiere al periodo que abarca del ejercicio fiscal 2025 al ejercicio fiscal 2030. El último informe de avances y resultados se realizará bajo la normativa que establezca la SHCP que puede no incluir todo el ejercicio fiscal 2030.					
APLICACIÓN DEL MÉTODO DE CÁLCULO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LÍNEA BASE						
Nombre variable 1	Proyectos de gestión de suelo integrados al periodo t	Valor variable 1	0	Fuente de información variable 1	Información contenida en el Banco de Proyectos	
Nombre variable 2	Proyectos de gestión de suelo programados a integrar durante el sexenio	Valor variable 2	21	Fuente de información variable 2	Programación de la Dirección de Gestión de Suelo del INSUS.	
Sustitución en método de cálculo	$PPGI = (0/21) * 100 = 0$					
VALOR DE LÍNEA BASE Y METAS						
Línea base			Nota sobre la línea base			
Valor	0		No se cuenta con el valor de la línea base, en razón de que se trata de un indicador de nueva creación, dado el periodo al que se refiere. El indicador se calculará por primera vez en 2025.			
Año	2024					
Meta 2030			Nota sobre la meta 2030			
100%						
SERIE HISTÓRICA DEL INDICADOR						
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NA	NA	NA	NA	NA	NA	0
METAS						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	
14.29%	33.33%	52.38%	71.43%	90.48%	100%	

Indicador 2.2

ELEMENTOS DEL INDICADOR						
Nombre	Porcentaje de predios vacantes identificados potencialmente útiles para su incorporación a los Proyectos de Gestión del Suelo					
Objetivo	Objetivo 2 del PI-INSUS 2025-2030: Promover la oferta de suelo asequible, apto y bien localizado para el desarrollo urbano integral y el ordenamiento territorial.					
Definición o descripción	Este indicador mide el porcentaje de predios vacantes o subutilizados identificados potencialmente útiles para su incorporación a los Proyectos de Gestión del Suelo (PGS), dentro y fuera del patrimonio del INSUS, durante el sexenio 2025-2030, con respecto a los que programaron a identificar durante ese mismo periodo					

Derecho asociado	Derecho a la vivienda: determinado en el Artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.					
Nivel de desagregación	Nacional.	Periodicidad o frecuencia de medición	Anual			
Acumulado o periódico	Acumulado	Disponibilidad de la información	Enero del año de siguiente al de la medición			
Unidad de medida	Porcentaje	Periodo de recolección de los datos	De enero a diciembre			
Tendencia esperada	Ascendente	Unidad responsable de reportar el avance	Dirección de Gestión de Suelo del INSUS.			
Método de cálculo	$PPVI = (PVI/PVPI) * 100$ Donde: PPVI = Proporción de predios vacantes identificados potencialmente útiles para su incorporación a los Proyectos de Gestión del Suelo. PVI = Predios vacantes identificados al periodo t PVPI = Predios vacantes programados a identificar durante el sexenio					
Observaciones	El periodo t se refiere al periodo que abarca del ejercicio fiscal 2025 al ejercicio fiscal 2030. El último informe de avances y resultados se realizará bajo la normativa que establezca la SHCP que puede no incluir todo el ejercicio fiscal 2030.					
APLICACIÓN DEL MÉTODO DE CÁLCULO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LÍNEA BASE.						
Nombre variable 1	Predios vacantes identificados al periodo t	Valor variable 1	0	Fuente de información variable 1	Archivos de la Dirección de Gestión de Suelo	
Nombre variable 2	Predios vacantes programados a identificar durante el sexenio	Valor variable 2	48	Fuente de información variable 2	Información de la Dirección de Gestión de Suelo	
Sustitución en método de cálculo	$PPVI = (0/48) * 100 = 0$					
VALOR DE LÍNEA BASE Y METAS						
Línea base			Nota sobre la línea base			
Valor	0		No se cuenta con el valor de la línea base en razón de que se trata de un indicador de nueva creación, dado el periodo al que se refiere. El indicador se calculará por primera vez en 2025.			
Año	2024					
Meta 2030			Nota sobre la meta 2030			
100%						
SERIE HISTÓRICA DEL INDICADOR						
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NA	NA	NA	NA	NA	NA	0
METAS						
2025	2026	2027	2028	2029	2030	
20.83%	37.50%	54.17%	70.83%	87.50%	100%	

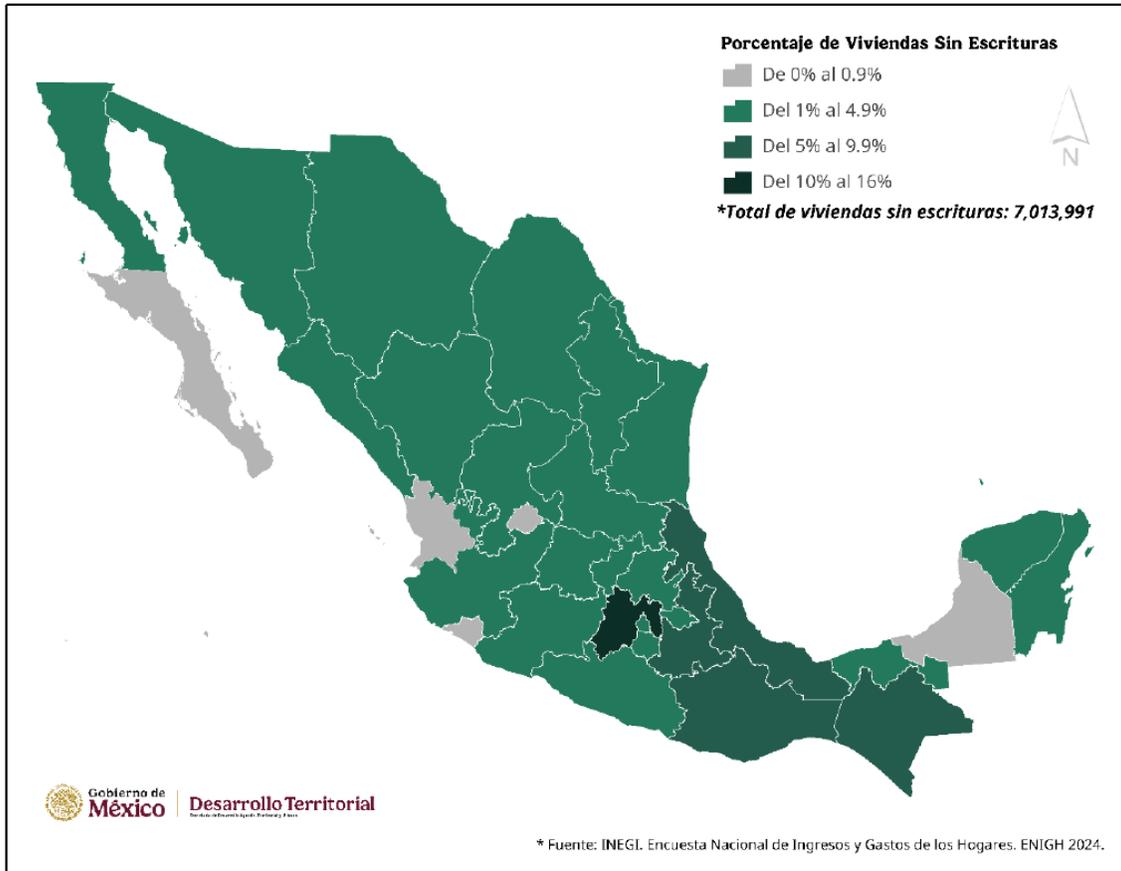
9. Tablas y gráficos

Tabla 1. Viviendas propias sin escrituras por Entidad Federativa, 2024.

Entidad	Viviendas totales	Viviendas propias	Viviendas propias sin escritura	%
Aguascalientes	430 980	282 890	30 733	0.44
Baja California	1 188 652	801 607	203 040	2.89
Baja California Sur	275 159	179 721	42 073	0.60
Campeche	270 527	216 750	49 788	0.71
Coahuila de Zaragoza	1 010 678	731 241	137 581	1.96
Colima	241 824	146 074	20 468	0.29
Chiapas	1 527 562	1 232 420	505 772	7.21
Chihuahua	1 216 358	888 036	231 126	3.30
Ciudad de México	3 029 724	1 787 817	294 660	4.20
Durango	532 752	392 971	100 741	1.44
Guanajuato	1 746 818	1 201 738	332 609	4.74
Guerrero	990 805	747 182	220 078	3.14
Hidalgo	964 225	720 094	224 369	3.20
Jalisco	2 622 667	1 526 651	227 586	3.24
México	5 039 462	3 428 930	1 096 709	15.64
Michoacán de Ocampo	1 407 871	956 916	259 082	3.69
Morelos	598 036	414 271	156 464	2.23
Nayarit	385 341	261 357	58 238	0.83
Nuevo León	1 843 783	1 304 366	217 902	3.11
Oaxaca	1 196 565	959 533	445 679	6.35
Puebla	1 865 054	1 279 593	370 497	5.28
Querétaro	741 325	508 570	125 610	1.79
Quintana Roo	590 284	358 479	99 387	1.42
San Luis Potosí	833 815	603 678	114 885	1.64
Sinaloa	939 698	724 450	194 375	2.77
Sonora	941 596	672 836	135 818	1.94
Tabasco	740 239	577 226	193 360	2.76
Tamaulipas	1 107 790	759 465	127 917	1.82
Tlaxcala	401 022	310 221	75 586	1.08
Veracruz de Ignacio de la Llave	2 493 877	1 946 961	537 853	7.67
Yucatán	706 464	525 547	113 755	1.62
Zacatecas	475 089	348 185	70 250	1.00
Total nacional	38,356,042	26,795,776	7,013,991	100.00

Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024, INEGI.

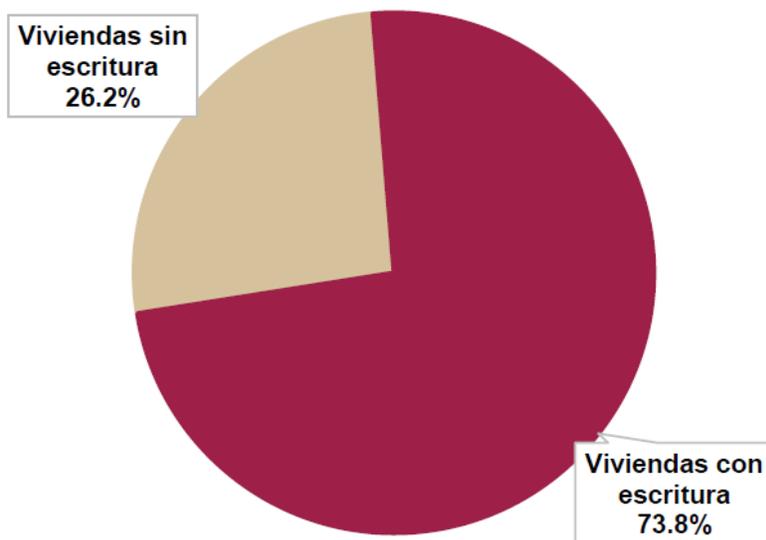
Mapa 1. Viviendas propias sin escrituras por Entidad Federativa, 2024.



Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024, INEGI.

Gráfico 1. Certeza jurídica de las viviendas a nivel nacional.

Certeza jurídica de las viviendas



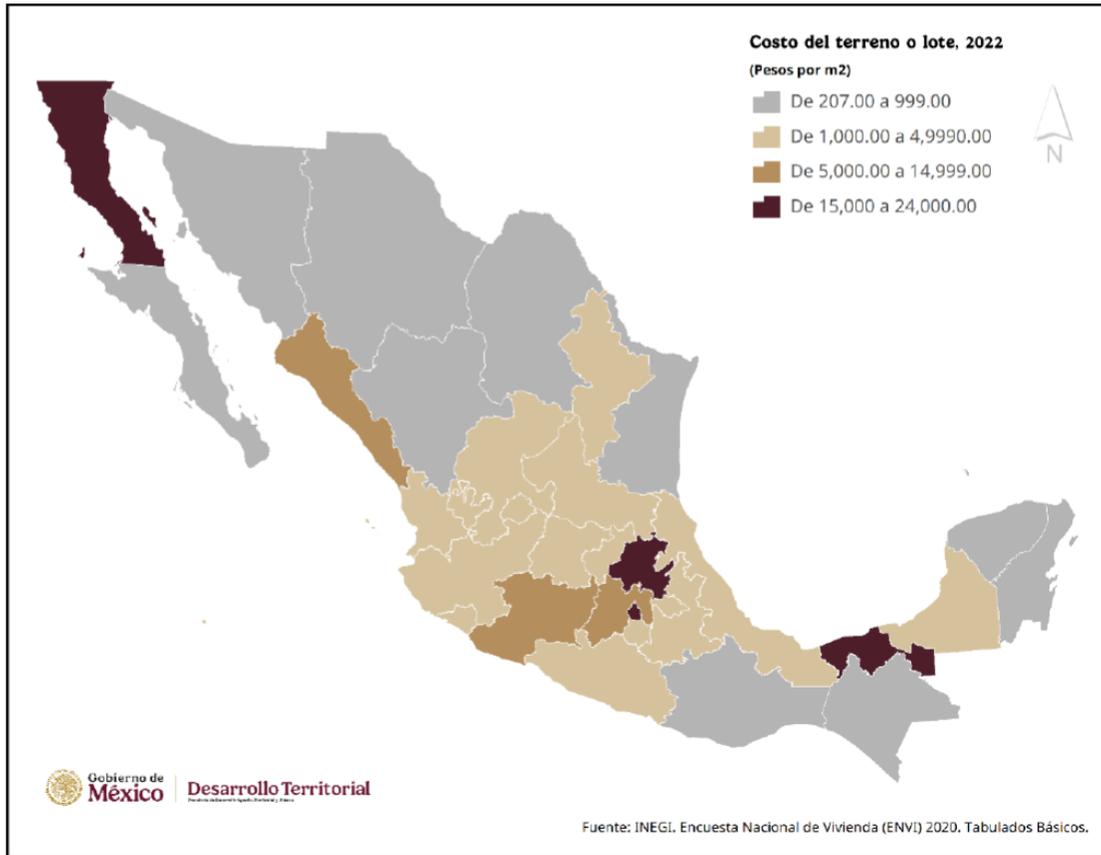
Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024, INEGI.

Tabla 2. Precio por metro cuadrado de suelo para construcción de vivienda por Entidad Federativa.

Posición	Entidad	\$_m2	Posición	Entidad	\$_m2
1	Ciudad de México	\$ 23,926.79	17	Zacatecas	\$ 1,410.05
2	Hidalgo	\$ 21,845.42	18	Nayarit	\$ 1,353.87
3	Baja California	\$ 21,748.27	19	Veracruz de Ignacio de la Llave	\$ 1,317.57
4	Tabasco	\$ 15,639.91	20	Querétaro	\$ 1,287.68
5	Sinaloa	\$ 9,389.13	21	Guerrero	\$ 1,234.84
6	Estado de México	\$ 7,280.81	22	Tlaxcala	\$ 1,234.21
7	Michoacán de Ocampo	\$ 5,755.17	23	Oaxaca	\$ 845.45
8	Aguascalientes	\$ 4,227.46	24	Chiapas	\$ 589.79
9	Colima	\$ 3,617.52	25	Coahuila de Zaragoza	\$ 571.81
10	Puebla	\$ 3,386.12	26	Baja California Sur	\$ 549.09
11	Campeche	\$ 2,370.73	27	Durango	\$ 542.89
12	Jalisco	\$ 2,226.14	28	Tamaulipas	\$ 529.02
13	Guanajuato	\$ 2,225.38	29	Sonora	\$ 527.01
14	Nuevo León	\$ 2,175.17	30	Quintana Roo	\$ 409.46
15	Morelos	\$ 1,602.69	31	Yucatán	\$ 397.22
16	San Luis Potosí	\$ 1,554.01	32	Chihuahua	\$ 207.09

Fuente: Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, INEGI.

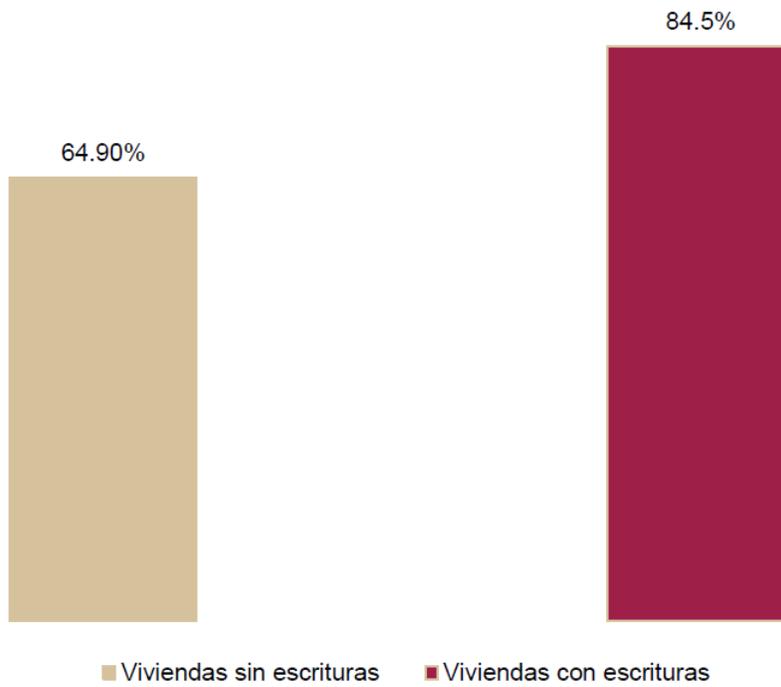
Mapa 2. Costo del terreno o lote por metro cuadrado por Entidad Federativa, 2020.



Fuente: Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, INEGI.

Gráfico 2. Comparación acceso a agua potable.

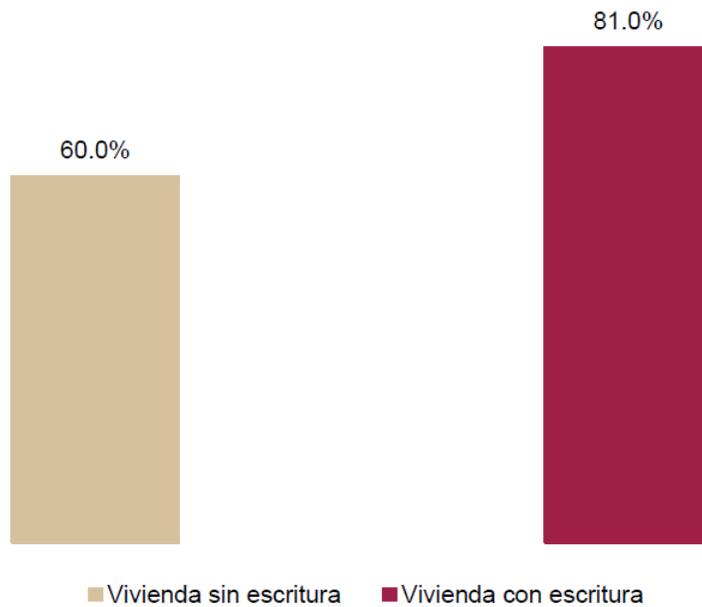
Acceso a agua potable.



Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024. INEGI.

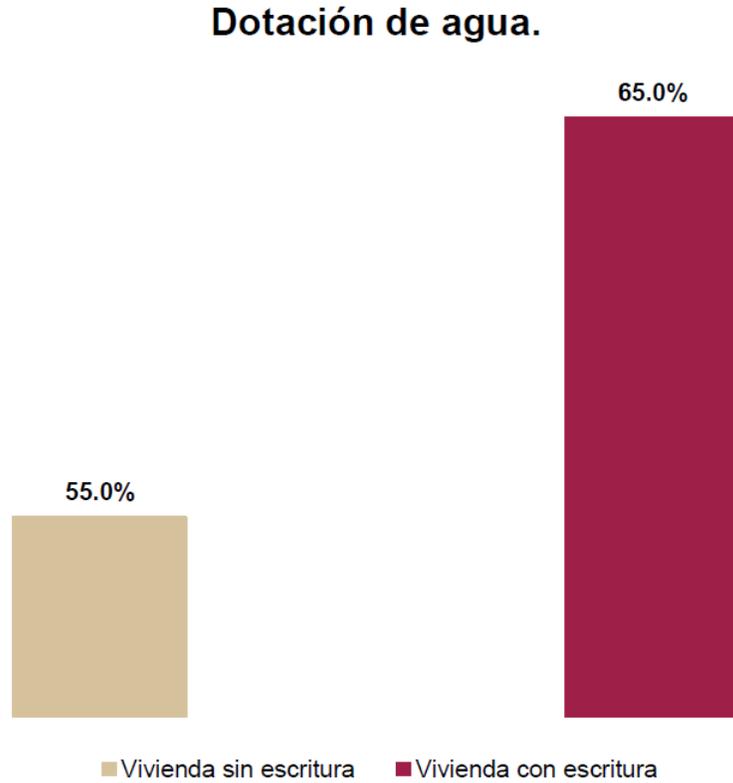
Gráfico 3. Comparación de acceso a drenaje.

Acceso a drenaje.



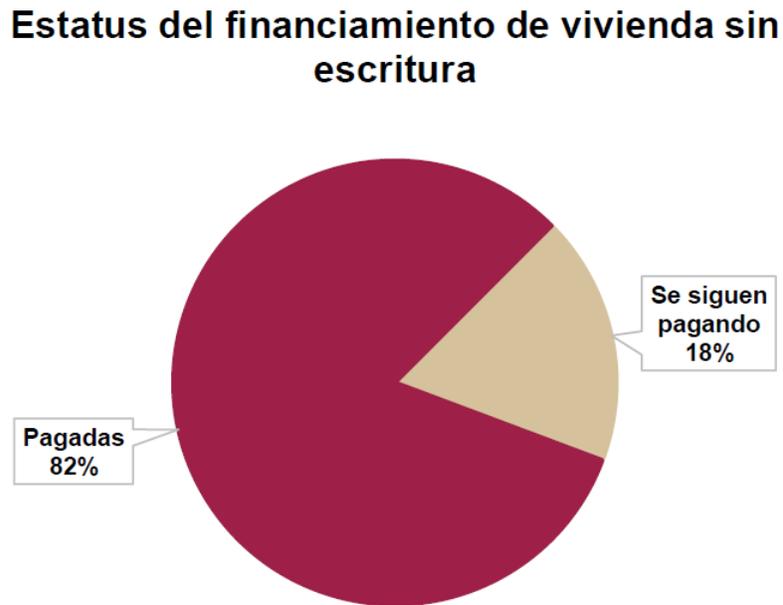
Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024. INEGI.

Gráfico 4. Comparación de dotación de agua.



Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024. INEGI.

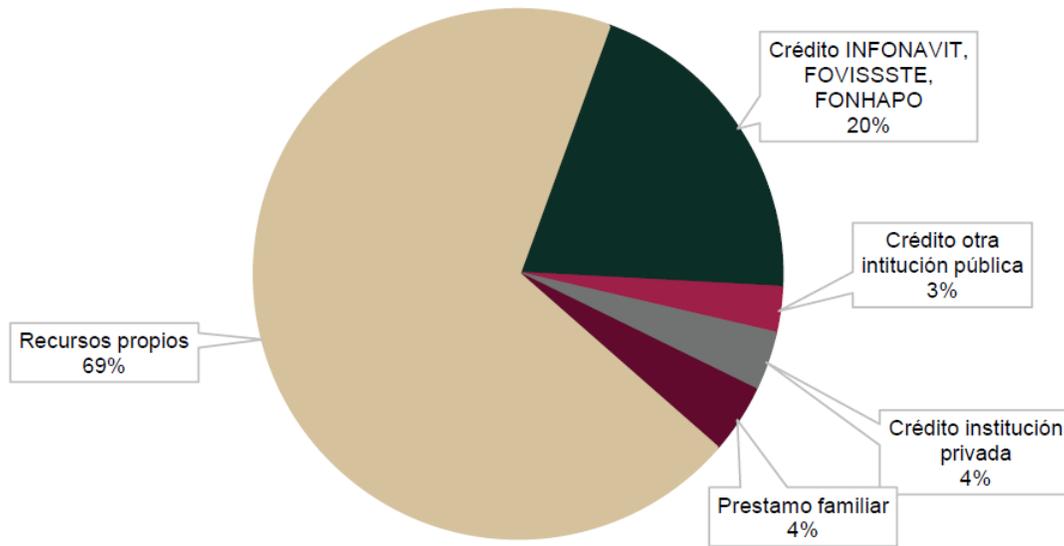
Gráfico 5. Estatus del financiamiento de viviendas sin escrituras.



Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024. INEGI.

Gráfico 6. Tipo de adquisición de vivienda sin escrituras.

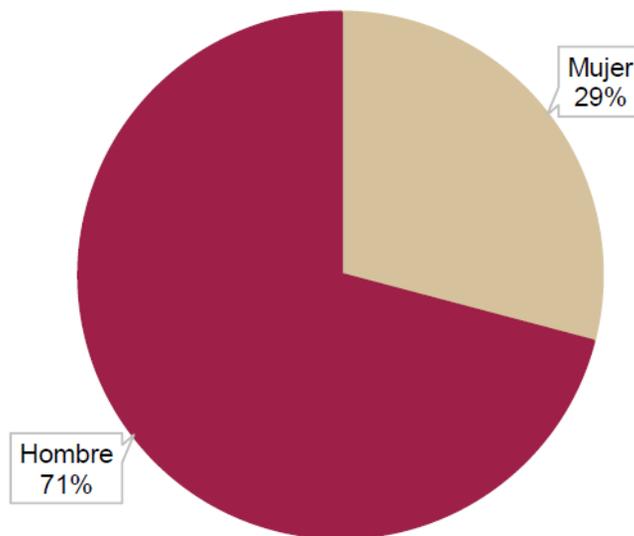
Adquisición de vivienda sin escritura.



Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024. INEGI.

Gráfico 7. Proporción del sexo de las personas jefas de viviendas sin escrituras.

Sexo de las personas jefas de viviendas sin escritura.



Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024. INEGI.

10. Fuentes de información

Plan Nacional de Desarrollo 2025–2030: Gobierno de México (2025). *Plan Nacional de Desarrollo 2025–2030*. Presidencia de la República. Disponible en: <https://www.gob.mx/presidencia/documentos/plan-nacional-de-desarrollo-2025-2030-391771>

Brambila, C. (2020). Regularización y segregación urbana en México. En Adrián Guillermo Aguilar e Irma Escamilla Herrera (coords.), *Expresiones de la segregación residencial y de la pobreza en contextos urbanos y metropolitanos* (pp. 163-179). Ciudad de México: UNAM-Instituto de Geografía.

INEGI (2021). Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/cngmd/2021/#tabulados>

INEGI (2022). Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2023. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/cngmd/2023/>

INEGI (2024). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024. Nueva serie. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2024/#tabulados>

INEGI, Encuesta Nacional sobre la Dinámica de las Relaciones en los Hogares (ENDIREGH) 2021, Conjunto de datos. Disponible para su consulta en: <https://www.inegi.org.mx/programas/endireh/2021/#datosabiertos>

INEGI (2025). Pobreza multidimensional, 2024. Disponible en: https://inegi.org.mx/contenidos/desarrollosocial/pm/doc/pm_notas_tecnicas_2024.pdf

INSUS (2022). Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularizar, 2022. Disponible en: http://insus.gob.mx/transparencia/Normateca/nis/09_REGLAS-CONTRATACION-ESCRITURACION-LOTES-SUSCEPTIBLES-REGULARIZAR.pdf

INSUS (2020). Política Nacional de Suelo, México. Disponible en: <https://www.gob.mx/insus/documentos/politica-nacional-de-suelo#:~:text=Este%20documento%20es%20un%20instrumento,suelo%20en%20las%20ciudades%20mexicanas>

INSUS (2025). Metodología para identificar y caracterizar asentamientos humanos irregulares en México (*en prensa*).

OCDE (2015). México, transformando la política urbana y el financiamiento de la vivienda. Serie Estudios de políticas urbanas de la OCDE. París: OCDE/INFONAVIT/SHCP/SEDATU/FOVISSSTE. Recuperado de <https://bit.ly/2h06HTL>

ONU-Hábitat (2018). Informe CPI Extendido: Aglomeración urbana de Guadalajara. Manuscrito en preparación. México: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, Disponible en: https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/extended_cpi_report_-_guadalajara.pdf

ONU-Hábitat (2022). *Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe: Rumbo a una nueva agenda urbana*. Oficina Regional para América Latina y el Caribe. Disponible en: <https://unhabitat.org/estado-de-las-ciudades-de-america-latina-y-el-caribe-state-of-the-latin-america-and-the-caribbean>

SEDATU, (2020) Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2024. Disponible en http://dof.gob.mx/2021/SEDATU/SEDATU_090421.pdf

SEDATU, (2024). NOM-005-SEDATU-2024, Contenidos generales para planes o programas municipales de ordenamiento territorial y/o desarrollo urbano. Ciudad de México. Disponible en: https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5732738&fecha=09/07/2024#gsc.tab=0

SHCP Unidad de Política y Estrategia para Resultados, (2024), Criterios para la gestión, evaluación y actualización de los programas derivados del Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030.

SHCP Unidad de Política y Estrategia para Resultados, (2024), Guía para la elaboración de programas derivados del Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030.

Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2025.- El Director General del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, **José Alfonso Iracheta Carroll**.- Rúbrica.