

Benemérita
“Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo”

Facultad de Arquitectura

Tesis

**Modelo Genérico para la Gestión de un
Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico**
(Criterios Básicos y Normativos en México)

Que para obtener el Título de Arquitecto sustenta:

P. Arquitecto: **Salvador Huerta Tena**

Mesa Sinodales:

Asesor: **M. Arq. Valdemar Saavedra Melgoza**

Sinodal: **M. Arq. Belén Figueroa Alvarado**

Sinodal: **Arq. José Salvador Manríquez Hernández**

Morelia, Michoacán, Agosto del 2018

Índice

Página

Introducción

Resumen	04
Abstrac	06
Planteamiento del Fenómeno	08
Análisis del Fenómeno y Justificación	10
Delimitación	11
Objetivos:	
• Objetivo General	13
• Objetivos particulares	14
Metodología	14
Alcances	15

Estructura del documento

Capítulo I.- Estado del Arte de la Gestión de un Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico y Definición de Conceptos	16
I.1.- El Origen del Proyecto	17
I.2.- Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico	18
I.3.- La Gestión de Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico	23
I.4.- El Modelo Genérico para la Gestión de un Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico	24
I.5.- Gestor o Líder de un Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico	25

Índice	Página
Capítulo II.- Normatividad	26
II.1.- Derecho Urbanístico	26
II.1.1.- Contenido del Derecho Urbanístico	27
II.1.2.- Disciplinas auxiliares del Derecho Urbanístico	28
II.1.3.- Materias que comprende el Derecho Urbanístico	29
II.2.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	30
II.2.1.- Artículo 5 - Ejercicio Profesional	31
II.2.2.- Artículo 27 - La Propiedad	31
II.2.3.- Artículo 115 - El Municipio	33
II.2.4.- Artículo 116 - Los Estados	33
II.2.5.- Artículo 123 - El Trabajo y la Seguridad Social	33
II.3.- Legislación y Normatividad Federal	35
II.4.- Legislación y Normatividad Estatal	39
II.5.- Legislación y normatividad Municipal	39
Capítulo III.- Propuesta de Modelo de Gestión de un Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico	48
III.1.- Modelo de Gestión de un Proyecto de Inversión	48
III.2.- Ejecución del Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico	50
III.3.- Evaluación del Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico	56
Conclusiones	58
Índice de Imágenes	59
Bibliografía	60

Resumen

Este documento se elabora con la finalidad específica de ser presentada como Tesis Profesional para obtener el Título de Arquitecto, para cerrar el ciclo académico, iniciado en septiembre de 1987 y concluido en marzo de 1992.

Su integración se desarrolló dentro del 45º periodo de titulación, en la modalidad del Seminario Interdisciplinario de Titulación que imparte la Facultad de Arquitectura de la U.M.S.N.H., con la visión de que le sea de utilidad de una manera muy práctica, tanto al ciudadano que desea invertir en una acción urbana o arquitectónica, como a los estudiantes y profesionistas que intervendrán directa o indirectamente en la toma de decisiones, en y durante el proceso de gestión de proyectos, desde la concepción hasta su ejecución, y hasta de los mismos servidores públicos que los analizaran y sancionaran.



Imagen 01 - Corresponsabilidad Social y Política

Se eligió este tema ante la identificación de una grave desvinculación social entre en los sectores privado, público y político, en materia de administración urbana, licencias de construcción y de la propia elaboración de un Proyecto de Inversión, ya sean públicos o privados, ocasionando fenómenos innecesarios que terminan reflejándose en la viabilidad y/o en el resultado técnico, de funcionamiento y/o económico, lo que impacta directamente en la rentabilidad y en la disposición a pagar, sobre los servicios de un profesional que asista y tenga conciencia de la relevancia que tiene el Proyecto Urbano Arquitectónico dentro del proceso de Gestión del Proyecto de Inversión.

Un Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico, surge la visión de un nicho de oportunidad de negocio o de la necesidad de atender una demanda social, pasando por el desarrollo de una idea, propuesta de solución o de servicio; por lo que resulta imprescindible, proporcionar al ciudadano de pie, inversionista público o privado, al promotor, al gestor, al profesionista o constructor, hasta el usuario final del inmueble y al servidor público, los elementos que concilien la relación entre el particular, la administración y las políticas públicas; para que se reconozca la importancia de la planeación y la administración urbana, los procesos, beneficios e implicaciones; informarle sobre los derechos que le asisten desde el momento que adquiere o arrenda un inmueble para su aprovechamiento, así como la observancia de las características y condiciones físicas que requiere el sitio o el inmueble; ponderando la rentabilidad y el beneficio de asistirse profesionalmente desde la asesoría, elaboración, presupuesto, y evaluación del proyecto de inversión arquitectónico o urbano, estructural, de especificaciones e instalaciones, etcétera, hasta las responsabilidades y garantías que le obedecen durante su ejecución, operación y funcionamiento de la edificación o desde un simple terreno baldío.

Abstrac

This document is prepared with the specific purpose of being presented as a Professional Thesis to obtain the Architect's Degree, to close the academic cycle, begun in September 1987 and finished in March 1992.

Its integration was developed within the 45th period of qualification, in the modality of the Interdisciplinary Seminar of Degree that imparts the Faculty of Architecture of the U.M.S.N.H., with the vision that it is useful in a very practical way, both the citizen who wants to invest in an urban or architectural action, as well as students and professionals who will intervene directly or indirectly in decision making, in and during the project management process, from conception to its execution, and even from the same public servants as those analyze and sanction.

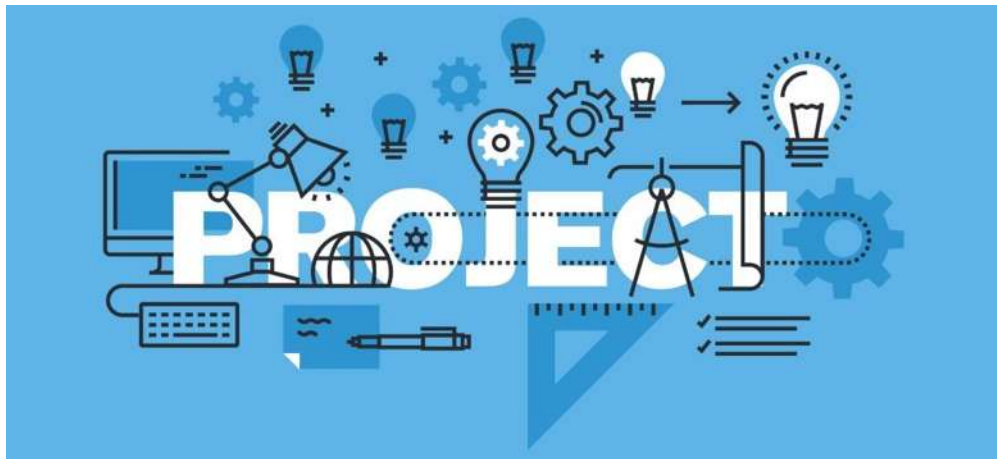


Imagen 02 - Project

This topic was chosen in the face of the identification of a serious social disconnection between the private, public and political sectors, in terms of urban administration, construction licenses and the preparation of an Investment Project, whether public or private, causing phenomena unnecessary that end up being reflected in the viability and / or in the technical, operational and / or economic result, which directly impacts the profitability and willingness to pay, on the services of a professional who attends and is aware of the relevance that the Architectural Urban Project has within the process of Management of the Investment Project.

An Architectural Urban Investment Project, arises the vision of a business opportunity niche or the need to meet a social demand, through the development of an idea, proposal of solution or service; so it is essential, provide the standing citizen, public or private investor, the developer, the manager, the professional or builder, to the end user of the property and the public servant, the elements that reconcile the relationship between the individual, the administration and public policies; so that the importance of planning and urban administration, processes, benefits and implications is recognized; inform you about the rights that assist you from the moment you acquire or rent a property for its use, as well as the observance of the characteristics and physical conditions required by the site or the property; weighing the profitability and the benefit of professional assistance from the advice, elaboration, budget, and evaluation of the architectural or urban, structural investment project, of specifications and facilities, etc., to the responsibilities and guarantees that obey it during its execution, operation and operation of the building or from a simple vacant lot.

Palabras Clave:

- Normatividad
- Compatibilidad
- Rentabilidad
- Sustentabilidad
- Líder

Planteamiento del fenómeno

Los seres vivos y en particular el ser humano, por naturaleza tienden a agruparse y formar comunas, en donde interactúan entre sí, en su evolución, van dando forma dentro de un incipiente proceso de urbanización a comunidades, desde un caserío hasta las grandes ciudades de hoy en día; de manera simultánea, estos agrupamientos componen una organización social que a la postre se vuelve política; así día a día, durante y a causa de este proceso se van ocasionando una gran diversidad de necesidades que a la larga se manifiestan en requerimientos y demandas que obligan una o varias soluciones, ya sea de manera específica, a veces acumuladas y en otras agrupadas, por lo general esta solución o soluciones, en consecuencia ya sea directamente o de manera colateral propician una nueva necesidad y esta a su vez una nueva solución, generando y formando una cadena cíclica de desarrollo.



Imagen 03 – Desvinculación Urbanística

Una iniciativa de solución, regularmente es resultado del análisis de uno o varios fenómenos, que se presentan de manera recurrente o constante, estudiando causas y efectos, calculando el índice de demanda que justifique su ejecución, previendo el riesgo de crear o caer en crisis; actuando de manera preventiva o correctiva, puede tener diferentes beneficiados y/u oferentes, es decir las necesidades pueden ser individuales o colectivas, incluso institucionales, y las soluciones pueden surgir ya sea de interior del mismo conjunto de personas que enfrentan sus causas y efectos; o del mismo sistema que se haya adoptado para su organización, dirección y/o administración; también de manera privada, desde la visión de una persona física o moral, que identifica un nicho de oportunidad para obtener una utilidad al proporcionar u ofertar los medios de solución o la solución propiamente dicha, sin obviar la posible participación directa o indirecta y/o coordinada de organizaciones no gubernamentales e internacionales, con cualquiera de los antes descritos para su atención con o sin fines de lucro.

Muchas de estas soluciones resultan o requieren de medios, que se traducen en la edificación o desarrollo de instalaciones ya sean cerradas y/o abiertas, para resolver de manera parcial, por etapas o en su totalidad las necesidades existentes; su planteamiento debe contemplar el alcance versus su costo, tanto de ejecución como de operación, para determinar su costo beneficio y/o las utilidades esperadas.

En este supuesto el papel del gestor, líder de proyecto, **arquitecto**, y/o constructor, enfrentará un fenómeno recurrente, donde el inversionista ya sea una persona física o moral, una institución pública, privada o no gubernamental, tiene una visión preconcebida del objetivo que pretende ejecutar, ya sea que cuente o tenga identificado el sitio o el inmueble que de acuerdo a la información de que dispone, considere que es el idóneo para su implementación. El promotor de la solución, debe asumir el rol o asistirse de un Gestor o Líder de Proyecto, para que de manera convenida con los profesionales y los especialistas involucrados, y de forma global identifique, analice y evalúe el contexto de su planteamiento, el marco normativo, sus implicaciones, los recursos de que dispone, o en su caso de los que requiera y donde puede encontrarlos, su organización y ejecución, hasta su operación.

Análisis del fenómeno y justificación

Considerando que cuando alguien se plantea iniciar un proyecto de inversión, ya sea de manera patrimonial o temporal, deberá prestar especial cuidado, si el proyecto requiere de un bien inmueble, predio o edificación, procurando que la inversión refleje los mayores dividendos; sin embargo, el inversionista principiante, actúa inconscientemente y/o de manera empírica, generalmente enfoca los recursos de que dispone (capital o el mismo inmueble) en el proyecto de inversión en sí mismo, obviando la asistencia técnica y legal de carácter profesional, para que las decisiones sean verdaderamente las más rentables.



Imagen 04 - Normatividad

El marco jurídico en materia urbano arquitectónica como en cualquier otra, es de orden público y obligatorio, su desconocimiento u omisión (voluntaria, involuntaria y/o dolosamente) no exime de su cumplimiento. Es responsabilidad y obligación del profesionista, Arquitecto o Ingenieros, conocer la normatividad básica e investigar la específica, para informar y orientar al inversionista (el cliente), así como para plantear, proyectar, evaluar y ejecutar en consecuencia.

El desconocimiento de la materia, así como su normatividad, impiden al ciudadano, al profesionista y al propio servidor público, visualizar en su contexto los pros y los contras del Proyecto, dejando de lado aspectos importantes que pueden favorecer o garantizar un espacio de oportunidad.

La discrecionalidad en la interpretación de la norma, tanto por el servidor público como por el inversionista y/o del profesionista, con o sin la voluntad de violentar el estado derecho, pero si obviando, desconociendo o sin conciencia del porque y para que de la norma, así como su relación con el contexto físico, social y económico.

La escases de inmuebles, la especulación del suelo y su plusvalía, ante la falta de una correcta (consensada y socializada) planeación urbana y el desconocimiento de políticas públicas para su aprovechamiento y/o para la creación de una reserva territorial sustentable, fomenta y propicia el establecimiento de desarrollos privados o de equipamiento público en zonas no aptas.

Los paradigmas, los recursos, la incapacidad, la inconciencia o las iniciativas no creativas (cohecho), respecto a la debida coordinación entre los sectores, privado, público y político; o entre el inmueble, el proyecto, su ejecución, su aprovechamiento y su uso, con la norma y las políticas públicas, cuestionan y predispone el beneficio de su correcta vinculación.

Delimitación

El alcance del presente documento, está planteado para que sea de orden nacional, ya que el Modelo Genérico que aquí se presenta, está destinado a los profesionistas que participaran en la Gestión de un Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico, quienes deberán contar con un título profesional (este documento deberá expresar el grado académico, técnico, licenciatura o posgrado), el cual estará inscrito en el Registro Nacional de Profesionistas, y obtener de la Secretaria de Educación

Pública, la expedición de la Cédula Profesional correspondiente, en cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 5 y 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de los que se deriva de manera específica la Ley General de Profesiones, la cual en su Artículo 41 señala **“Toda persona podrá ejercer, dentro del territorio nacional, la profesión que mejor le convenga, pero en su ejercicio deberá cumplir con las disposiciones legales correspondientes. La práctica profesional transfronteriza se sujetará a lo previsto en los tratados internacionales y las normas derivadas de los mismos.”**¹, con el fin de probar que él o los profesionista(s) está(n) facultado(s) legalmente para ejercer alguna de las profesiones reglamentadas por esta ley.

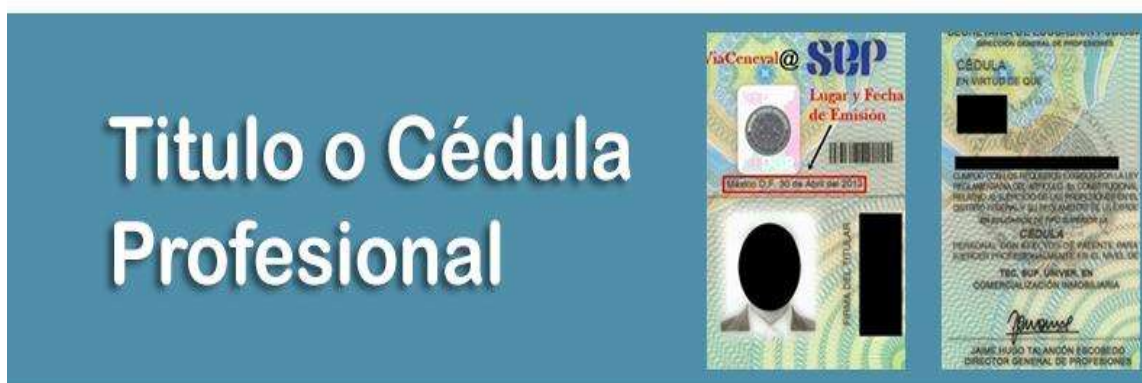


Imagen 05 – Cédula Profesional

Así mismo la normatividad en la materia Urbano Arquitectónica, si estará limitada de manera específica a la legislación y Programas de Desarrollo Urbano de cada municipio donde se pretenda desarrollar el Proyecto de Inversión, sin embargo, estos instrumentos jurídicos y técnicos de orden municipal, deben observar lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y sus Leyes Generales, Federales y Particulares etcétera, así como a las legislaciones estatales derivadas. No obviando que algunas condicionantes o regulaciones particulares de cada proyecto, pueden ser reguladas por las leyes específicas en la materia.

¹H. Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos. «Constitucion Política de los Estados Unidos Mexicanos.» Septiembre de 2014. Ed. Secretaria de Gobernación. 01 de Agosto de 2018. <http://www.dof.gob.mx/constitucion/marzo_2014_constitucion.pdf>.

Objetivos

Objetivo General.-

Plantear un Modelo Genérico para la Gestión de un Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico, partiendo de la información básica de la normatividad que en él incide, en materia de derecho de propiedad, fiscal, desarrollo urbano, construcción, seguridad social, ecología, servicios públicos y complementarios, así como de sus procesos.



Imagen 06 – Proceso de Gestión de Proyecto

Un Proyecto de Inversión Arquitectónico o Urbano, surge la visión de un nicho de oportunidad de negocio o de la necesidad de atender una demanda social, pasando por el desarrollo de una idea, propuesta de solución o de servicio; por lo que resulta imprescindible, proporcionar al ciudadano de pie, inversionista público o privado, al promotor, al gestor, al profesionista o constructor, hasta el usuario final del inmueble y al servidor público, los elementos que concilien la relación entre el particular, la administración y las políticas públicas; para que se reconozca la importancia de la planeación y la administración urbana, los procesos, beneficios e implicaciones; informarle sobre los derechos que le asisten desde el momento que adquiere o arrenda un inmueble para su aprovechamiento, así como la observancia de las características y condiciones físicas que requiere el sitio o el inmueble; ponderando el beneficio de asistirse profesionalmente desde la asesoría, elaboración, presupuesto, y evaluación del proyecto de inversión arquitectónico o urbano, estructural, especificaciones e instalaciones, etcétera, hasta las responsabilidades y garantías que le obedecen durante su ejecución, operación y funcionamiento de la edificación o desde un simple terreno baldío.

Objetivos particulares.-

Definición de un Marco de Referencia:

Enmarcar los conceptos con un enfoque específico sobre el tema de la Gestión de un Plan de Negocio, para identificar el rol del Proyecto Arquitectónico o Urbano dentro de su proceso.

Marco Normativo:

Contextualizar al usuario en la Legislación General en la que debe basar la promoción de un plan de inversión y que incide directamente en el proyecto arquitectónico o urbano.

Criterios Básicos y Normativos:

Proponer un modelo genérico nacional sobre el proceso que debe seguir un proyecto arquitectónico o urbano, como parte integral de la Gestión de un Plan de Inversión; que estudie, contemple y cumpla con los requerimientos normativos de diseño y específicos derivados de su localización, y abonar en su viabilidad, la obtención de su autorización, así como su posterior ejecución.

Metodología

Se propone acometer el tema en tres capítulos; en el primero contextualizar al lector con el tema de manera general y posteriormente con los conceptos, para otorgar un marco de referencia y que la lectura sea más ágil y didáctica; en un segundo capítulo, se bosqueja de manera breve el fundamento y el marco legal del tema, partiendo de la Carta Magna, las legislaciones federal, estatales y municipales, hasta los instrumentos técnicos de apoyo que deben observarse en la Gestión de un Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico; para concluir con el tercer apartado, donde se presenta una propuesta de Modelo Genérico para llevar a cabo el proceso formalmente dicho, desde el momento en que se identifica una oportunidad y surge la idea, hasta el desarrollo del proyecto y la evaluación de los resultados obtenidos.

Alcances

Un proyecto, depende directamente de los recursos de que disponga el promotor ya sea inversionista, propietario, promotor o profesionista, es decir del capital, del inmueble, materia prima, equipo o tecnología; de la información y/o del conocimiento para desarrollar una idea.

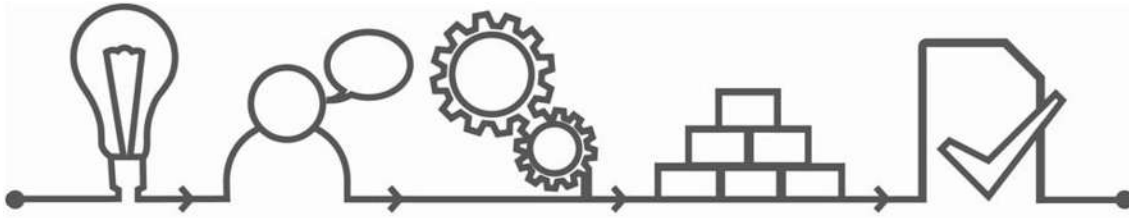


Imagen 07 – Alcance del Proyecto

Es evidente que un gran número de inversiones han sido ejecutadas sin la visión mínima necesaria y menos aún sin un Proyecto de Inversión o con la debida gestión, por lo que su resultando puede tener la suerte de ser exitoso, pero muchas veces el retorno de capital lo hace poco rentable o incosteable.

Estructura del documento

Capítulo I

Estado del Arte de la Gestión de un Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico y Definición de Conceptos

Es prioritario visualizar el tema, que para la **GESTIÓN DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN URBANO ARQUITECTÓNICO**, es sumamente trascendente tomar conciencia de que hay vida, antes, durante y después del Proyecto y definir su Estado del Arte para tomar las medidas pertinentes, para resolver el método y la planeación de sus alcances, sin embargo, debemos partir de la Definición de Conceptos que nos permitan tener un marco de referencia de manera didáctica.



Imagen 08 – La Gestión de Proyecto Sustentable

“Que para que exista un edificio nuevo, se le tiene que ocurrir a alguien, que ese alguien - que no necesariamente es el arquitecto - tiene que poner los recursos económicos necesarios, y que del resultado final se espera una determinada utilidad o directamente una rentabilidad.

Que el Arquitecto tiene que ayudar a que se satisfagan las demandas concretas del cliente y no solo las necesidades generales de una colectividad; y que si cree que está resolviendo las segundas sin tener en cuenta las primeras, probablemente no está satisfaciendo ninguna.”²

Definición de Conceptos:

I.1.- El Origen del Proyecto

La IDEA, el PROMOTOR, el PROYECTO y el PROCESO DE URBANIZACIÓN.

El primer hito del proceso de un **PROYECTO**, aunque lo pareciera, no surge por generación espontánea, tiene un fundamento y un motivo, es decir tiene un origen y tiene un objetivo, surge como resultado de la visión de una persona (física o moral, pública o privada que de manera individual o colectiva) que cuenta con la información suficiente, adquirida ya sea directa o indirectamente, e identifica una necesidad o la oportunidad de crearla, concibiendo la **IDEA** vista como la representación abstracta de una cosa real o irreal, para buscar, crear, y/o promover la solución a una demanda, ya sea atendiendo u ofertando un bien o servicio.



Imagen 09 – Oportunidad de Idear

² Tunstall, Gavin. *La Gestión del Proceso de Edificación - Del Croquis a la Edificación, Managing the Building Desing Process* - . Trad.

María Jasús Rivas Centeno. Barcelona: Reverté, S.A. ISBN 978-84-291-3102-4, 2009. Enero de 2018.

Quien desarrolla la **IDEA**, puede ser o buscar a la persona (física o moral, pública o privada que de manera individual o colectiva) que tenga el interés y/o la capacidad (técnica, económica, de asociación o gestión) para ser el **PROMOTOR** para que conozca, analice, valore las estrategias y opciones, decida, e impulse, el desarrollo del “**PROYECTO** del latín *proiectus*, que se define como el conjunto de actividades para alcanzar un objetivo, ejecutadas de acuerdo a lo programado en tiempo y costo”³ (si no se ejecuta, es simplemente un plan o idea), donde el **PROMOTOR** también puede ser (más no necesariamente), quien financie, ejecute y/o evalúe los resultados respecto a los objetivos fijados.

El **PROYECTO**, puede ser **Productivo** que genera beneficios económicos y/o **Social** que apuntan a mejorar la calidad de vida de la gente.

I.2.- Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico

Todo **PROYECTO** requiere de una inversión, entendida como la aportación y/o asignación de capital y/o de los recursos disponibles, ya sean materiales, humanos o técnicos y su objetivo es generar un rendimiento económico, o un beneficio social, es decir, al invertir, se procura obtener efectos a corto, mediano o largo plazo. El **PROYECTO DE INVERSIÓN**, se debe analizar y evaluar a través de cuatro estudios; un **Estudio de Mercado** plantea el producto o servicio a desarrollar, para identificar y evaluar los factores que influyen de manera directa e indirectamente en la viabilidad del objetivo, determina el segmento del mercado al que se enfocará el proyecto y su alcance, si implica una revolución, debe evaluarse su impacto social, para llegar a la toma de decisiones, ejecución y evaluación; un **Estudio Técnico** analiza el proceso y recursos necesarios para su ejecución, el emplazamiento, los insumos y equipo, el procedimiento de ejecución y sus etapas, así como el perfil ideal de los empleados; un **Estudio de Organización**, define el proceso y los

³ Porto, Julián Pérez. <https://definicion.de>. 2009. 10 de Enero de 2018. <<https://definicion.de/proyecto-de-inversion/>>.

medios necesarios para la ejecución de acuerdo a los elementos evaluados y validados; y un **Estudio Financiero**, estima y analiza los costos, para determinar la viabilidad del proyecto, aportando elementos en la toma de decisiones para proceder o replantear los alcances o el proceso.



Imagen 10 – Proyecto de Inversión

El **PROYECTO URBANO** es una manera de intervenir, gestionar y construir la ciudad, a un nivel específico y preciso, de una manera más operativa que normativa, este tipo de intervención urbana, establece las características y condiciones del espacio público, la configuración del paisaje, la definición del espacio urbano y la localización de las actividades, el manejo del vacío, entendido éste no como espacio residual sino como elemento estructural de la ciudad.⁴

Es inconveniente pasar del plan general a los proyectos de edificación, o al diseño del espacio público, sin dar el paso intermedio.⁵

⁴ F., Cortes. «Tendencias del Nuevo Urbanismo Europeo.» *Escala* (2002).

⁵ Bohingás, Oriol. *CONTRA LA INCONTINENCIA URBANA: RECONSIDERACION MORAL DE LA ARQUITECTURA Y LA CIUDAD*. Madrid: Electa, 2004. 24 de Febrero de 2018.

Resultado de una serie de acciones, ejecutadas por diferentes actores, que están vinculadas, y ponen a prueba la capacidad del **PROYECTO** como producto, es decir, a su capacidad de encajar en el mercado.

El **PROYECTO URBANO** no es un **Plan Urbanístico**, y tampoco es un **PROYECTO ARQUITECTÓNICO**; puede decirse que es un intermedio en el que se define la forma y el contenido de un fragmento de ciudad, en lo que se refiere a su espacio público, sus características funcionales y simbólicas, y arquitectura. En el proyecto urbano se especifican formas esenciales con la debida flexibilidad normativa; en términos precisos, la idea es que a partir de él se pueda iniciar una sucesión de proyectos hasta su completa ejecución. *“El Proyecto Urbano impone una predisposición morfológica y funcional decisiva, pero, al mismo tiempo deja una puerta abierta a los proyectos sucesivos y sobrepuestos”*.⁶

El desarrollo de un **PROYECTO URBANO** con vocación, desencadena fenómenos positivos de transformación urbana, la adecuada interpretación de las oportunidades, estrategias y contenidos de la intervención, producen una mejora en las condiciones físicas, económicas, sociales y ambientales de las ciudades contemporáneas.

El **PROYECTO URBANO** como política pública, es mucho más que una imagen deseable del espacio urbano, pretende ser la conclusión de un nuevo proceso de la construcción social del espacio. Una estrategia fundamental de las políticas públicas a desarrollar en las ciudades, es el espacio público como elemento ordenador del urbanismo. Establece un sistema de lugares con significado cultural, que permite una multiplicidad de funciones y de usos, que fomenta la mixtura social de residentes y de usuarios, para lo cual el proceso de formación del proyecto resulta una etapa esencial. Es garantía de inclusión social, seguridad, viabilidad y sustentabilidad.

⁶ Bohingas, Oriol. *CONTRA LA INCONTINENCIA URBANA: RECONSIDERACION MORAL DE LA ARQUITECTURA Y LA CIUDAD*. Madrid: Electa, 2004. 24 de Febrero de 2018.

El **PROYECTO** debe verse como un factor determinante del **PROCESO DE URBANIZACIÓN** que es la *“transformación de los patrones culturales y formas de vida de la población rural, a patrones culturales y formas de vida urbanas, ya sea por concentración de la población en núcleos urbanos, coincidente con la acumulación de tecnologías y recursos que permiten o han permitido la transformación cultural del medio, manifiesta entre otros aspectos, en el desarrollo de diversas actividades diferentes a los agropecuarios y la institución de múltiples elementos de infraestructura y equipamiento de servicios.*

Por lo anterior de también este trabajo deberá tener una visión desde el punto de vista del **URBANISMO** entendida como *aquella disciplina científica orientada a la planificación de ciudades, del crecimiento de las existentes y del tratamiento de aquellas que funcionan mal o están deterioradas; así como a fomentar y guiar en la práctica los procesos de crecimiento, cambio arreglo del medio urbano. Es una actividad interdisciplinaria en los aspectos de planificación y control, y un proceso, en tanto su relación continua en el tiempo con su realización; debiendo tener características de una función y acción gubernamental de participación social continua, ya que el objetivo fundamental es lograr el bienestar social, adecuando el proceso del urbanismo a las necesidades y demandas de la población. El urbanismo debe considerar, estudiar y planificar el medio urbano en relación a la interacción dinámica de éste con su región o territorio circundante.”*⁷

El **PROYECTO ARQUITECTÓNICO** es el conjunto de diagramas y/o información, necesaria para que el desarrollo pueda materializarse, resultado de la identificación, estudio, análisis, investigación, evaluación y la viabilidad de la idea, partiendo del emplazamiento, el presupuesto, los plazos entre otras variables, para la proporción, funcionamiento, diseño y desarrollo de espacios abiertos y/o de edificaciones, que se interrelacionan con un objetivo específico, que permiten detallar el proceso que planea llevarse a cabo; base de los proyectos específicos y complementarios, así como del costeo.

⁷ Aguilar González, Pablo Francisco Miguel. SUMMAE Derecho Urbanístico Mexicano. San Andres Cholula, Septiembre de 2013. 26 de Agosto de 2018.

Acometer un **PROYECTO ARQUITECTÓNICO** implica los siguientes marcos: un **Marco Contextual**, establece y evalúa el sitio para su emplazamiento; analiza las condiciones (física, social, económica, política, tecnológica, etc.) en las que se produce; un **Marco Histórico**, contempla las aportaciones, innovaciones, y la evolución de la tipología del edificio a diseñar; **Marco Teórico - Conceptual**, define la conceptualización del proyecto a desarrollar, hasta la fundamentación teórica, pasando por las influencias arquitectónicas; un **Marco Metodológico**, patenta paso a paso las técnicas, procedimientos y recomendaciones que se emplearán; y el **Marco Operativo**, establece las condiciones, tiempos, requerimientos y procesos de cada una de las etapas de los trabajos.



Imagen 11 - 1ra etapa de Bodega y Oficinas de Distribuidora Cruz Azul de Irapuato

Concluyendo el **PROYECTO DE INVERSIÓN URBANO ARQUITECTÓNICO** deberá asumirse para la presente tesis, como un término de referencia para todo aquel **PROYECTO** que por naturaleza propia requiere de la **INVERSIÓN** de capital y/o de los recursos disponibles, y que para su ejecución le sea imprescindible contar con instalaciones que impliquen un **PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO** entendiendo este como el **PROYECTO** de un espacio abierto o cerrado, público o privado, fraccionamiento en cualquiera de sus modalidades o conjunto habitacional, o edificación habitacional, comercial, industrial o de servicio; que para su sustentabilidad deben interactuar urbana y arquitectónicamente. Poniendo especial atención en la evaluación y viabilidad del emplazamiento.

I.3.- La Gestión de Proyecto de Inversión

GESTIÓN, “del latín *gestio*, es la acción y efecto de administrar o gestionar algo,”⁸ realizar los estudios, tramites y diligencias conducentes al logro de un proyecto u objetivo; administrar, abarca gobernar, disponer, dirigir, ordenar u organizar lo necesario para regir una situación empresa u organización.



Imagen 12 – Proceso de Gestion

GESTIÓN DE PROYECTO DE INVERSIÓN, Es organizar y/o administrar los recursos disponibles para concretar la actividades de un **PROYECTO** en tiempo y costo. Comprende cinco fases y/o procesos universales, y específicas para cada proyecto: la **Iniciación** - identifica el objetivo del proyecto, necesidad o problema, se asigna un **GESTOR** al proyecto y se crea la carta del proyecto; la **Planificación** - el **GESTOR** y el equipo del proyecto trabajan y planifican en conjunto los pasos para el éxito del proyecto; la **Ejecución** – se ejecuta el plan de proyecto para crear los entregables; el **Seguimiento y Control** - conforme el **PROYECTO** es ejecutado por el equipo, el **GESTOR DE PROYECTO** monitorea y controla el trabajo para evaluar los factores de tiempo, costo, alcance, calidad, riesgo y otros relacionados. El seguimiento y control es también un proceso continuo para asegurar que el proyecto alcanza las metas para cada objetivo del proyecto; el **Cierre** - al final de cada fase del y el **PROYECTO**, el cierre garantiza que el trabajo se ha completado, es aprobado, y finalmente se transfiere del equipo del **PROYECTO** al de equipo de operaciones.

⁸ Porto, Julián Pérez. <https://definicion.de>. 2009. 10 de Enero de 2018. <<https://definicion.de/gestion/>>.

I.4.- El Modelo Genérico para la Gestión de un Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico

MODELO del italiano *modello*, se refiere al arquetipo que, por sus características idóneas, es susceptible de imitación o reproducción, también al esquema teórico de un **sistema** o de una realidad compleja; **GENÉRICO** “del vocablo latino *genericus*, hace referencia a lo general, lo referente a todos, diferenciándose de lo específico y lo particular”⁹, es no aludir a un miembro determinado de un conjunto sino a la totalidad, son palabras genéricas la que no aluden a alguien o algo en particular. También se alude con algo genérico a lo que es común a todos o algún sector en su conjunto.

El **MODELO DE GESTIÓN** es un esquema o marco de referencia para la administración de una institución entidad, aplicables tanto en las empresas y negocios privados o paraestatales, aún que distintos a los empleados en la administración pública, es decir toda institución debe contar con un **MODELO DE GESTIÓN**, en el que se base para desarrollar sus políticas y acciones, y con el cual pretenda alcanzar sus objetivos; el sector privado se enfoca en la obtención de ganancias económica y el público atiende el bienestar social de la población.

El **MODELO GENÉRICO PARA LA GESTIÓN DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN URBANO ARQUITECTÓNICO**, es un sistema de administración global, es decir, que un esquema que adopta los procesos generales de **GESTIÓN** que se basa en las necesidades y características tipológicas de un **PROYECTO DE INVERSIÓN URBANO ARQUITECTÓNICO** o los requerimientos generales que le impone las leyes de orden común en la materia, sin llegar a particularidades, o en las especificaciones determinadas por su emplazamiento, escala, y los recursos de que se disponga; por su carácter **GENÉRICO** puede ser replicado en el conjunto de los **PROYECTOS DE INVERSIÓN**.

⁹ Porto, Julián Pérez. <https://deconceptos.com>. 2009. 10 de Enero de 2018. <<https://deconceptos.com/general/generico>>.

I.5.- El Gestor o Líder del Proyecto

GESTOR de los vocablos latinos *gestus*, del latín *gerere* y el sufijo *tor*, que significan llevar a cabo y el que efectuó la acción respectivamente, en **GESTOR** de negocios es aquella persona en nombre y representación de un tercero, realiza diversas actividades como administrar, gestionar, estudiar, gobernar, disponer, dirigir, ordenar u organizar lo necesario para regir una situación empresa u organización conducentes al logro de un proyecto u objetivo; y el **LÍDER**, es la persona facultada para desarrollar un objetivo específico, que funge como guía o jefe de un grupo. Cabe mencionar que no necesariamente él debe ejecutar directamente las actividades propiamente dichas, sino que puede disponer de los recursos, conocimientos y experiencia para coordinar el proceso y los esfuerzos para alcanzar el objetivo propuesto.



Imagen 13 – Gestor de Proyecto

EL GESTOR O LÍDER DEL PROYECTO será el responsable de detectar el objetivo del desarrollador y las necesidades de los usuarios; de gestionar la disposición y administración de los recursos económicos, materiales y humanos; para el correcto planteamiento, ejecución y obtención los resultados esperados en los plazos previstos y con la calidad necesaria. Debe tener presente **Creatividad e innovación** - Las ideas es la materia prima de los proyectos exitosos, pensando en la ejecución desde un principio; **Ser el entrenador del equipo** - Orienta, observa mejora, comparte experiencia; **Conciencia social** - el proyecto contribuye a la organización y la organización a la sociedad. Un **PROYECTO** no es una entidad, se encuentra dentro de una sociedad, dentro de un contexto del que es parte; su **Misión** - es dirigir y coordinar los proyectos de desarrollo de la empresa, supervisando las funciones y los recursos, con el fin de satisfacer las necesidades de los usuarios.

Capítulo II.

Normatividad

Es el conjunto de normas, reglas o leyes concebidas al interior de una organización, o la agrupación de todas las normas que pueden ser aplicables en una materia específica, teniendo presente que una norma es un precepto jurídico o ley que regula la conducta de un individuo en una sociedad o espacio determinado, permiten la regulación de ciertas actividades, y deben ser respetadas por todos aquellos sujetos hacia los cuales va dirigida, de lo contrario, es decir, el no cumplimiento de la norma, acarrea consigo una sanción o pena que será cumplida por el infractor. Es conveniente existan normas dentro de un país, grupo o sociedad determinada, debido a que en ella se enmarca el comportamiento que deben tener cada uno de sus miembros, para así facilitar la cooperación entre ellos y que exista una sana convivencia social.

II.1.- Derecho Urbanístico

El **DERECHO URBANÍSTICO** se entenderá *“como el conjunto de instituciones, principios y normas, preponderantemente de derecho público, relativas al proceso de planeación del desarrollo urbano, la regulación, control y administración del suelo y espacio, y los derechos reales constituidos sobre el mismo; la dotación de servicios urbanos y ejecución de obras públicas, en los centros urbanos y rurales de población, para elevar el nivel económico, cultural, espiritual, político y social de la población en plena integración con el medio ambiente.*

*La finalidad del **DERECHO URBANÍSTICO** consiste en:*

- a) Regular el proceso de desarrollo urbano (fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento) de los centros de población urbanos y rurales.*
- b) Regular los procesos para la prestación de servicios públicos y obras públicas.*
- c) Regular la ordenación del suelo y espacio, así como los derechos reales relacionados, en los centros de población urbanos y rurales.*

Los anteriores conceptos, en un marco de sustentabilidad o sostenibilidad.”¹⁰

¹⁰ Aguilar González, Pablo Francisco Miguel. SUMMAE Derecho Urbanístico Mexicano. San Andres Cholula, Septiembre de 2013. 26 de Agosto de 2018.

II.1.1.- Contenido del Derecho Urbanístico

Se configura como un agrupamiento de normas que se aplican y forman parte de distintas disciplinas y ordenamientos ya sean jurídicas o técnicas entorno a la solución de los problemas y al desarrollo de los centros de población urbanos y rurales.

“Las disciplinas fundamentales que proveen de contenido al derecho urbanístico son: el derecho constitucional, el derecho civil, el derecho registral, el derecho fiscal, el derecho agrario, la legislación de los asentamientos humanos, el derecho penal, el derecho turístico, el derecho económico, el derecho laboral, el derecho ecológico o ambiental, el derecho procesal, el derecho internacional, y principalmente, el derecho administrativo.

Suelo urbanizable Esquema básico del Derecho Urbanístico

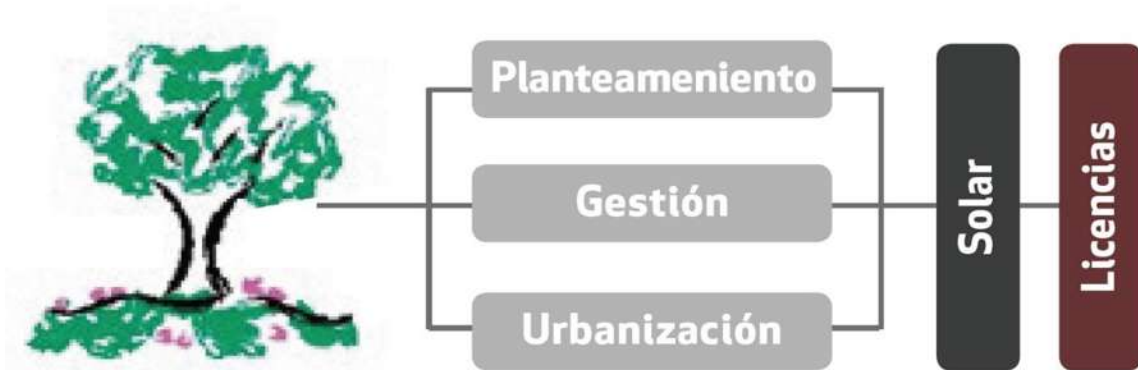


Imagen 14 – Suelo Apto

La heterogeneidad y diversidad de las normas que constituyen el derecho urbanístico se disuelve porque comparten el mismo objeto, que les da homogeneidad y coordinación en la nueva sistemática que representa esta joven disciplina. En el derecho urbanístico se fusionan y cobran armonía las normas que regulan parcialmente la cuestión urbana, que norman una fracción de la cuestión urbana.”¹¹

¹¹ Aguilar González, Pablo Francisco Miguel. SUMMAE Derecho Urbanístico Mexicano. San Andres Cholula, Septiembre de 2013. 26 de Agosto de 2018.

II.1.2.- Disciplinas Auxiliares del Derecho Urbanístico

Como **DISCIPLINAS AUXILIARES DEL DERECHO URBANÍSTICO** destacan las siguientes:

“Arquitectura, Urbanismo, Ingenierías (principalmente la civil, mecánica, industrial, municipal), Medicina y disciplinas afines, Pedagogía, Física, Contaduría y Finanzas, Administración Privada o Pública, Valuación, Topografía, Informática y Sistemas Computacionales, Geografía, Geología, Geomántica y manejo de Sistemas de Información Geográfica, Arqueología, Antropología y Restauración, Turismo, Economía, Ecología y Ciencias Ambientales, Diseño Urbano y Ambiental, Sociología, Demografía, Mercadotecnia y Comercio.”¹²



Imagen 15 - Derecho Urbanístico

¹² Aguilar González, Pablo Francisco Miguel. SUMMAE Derecho Urbanístico Mexicano. San Andres Cholula, Septiembre de 2013. 26 de Agosto de 2018.

II.1.3.- Materias que comprende el Derecho Urbanístico.

En un sentido general *“las materias y conceptos más importantes que comprende el Derecho Urbanístico son:*

- a) Marco Internacional del Desarrollo Urbano y Asentamientos Humanos.*
- b) Sistema de Planeación del Desarrollo Urbano.*
- c) Delimitación de Competencias. (Sistema Concurrente)*
- d) Zonas Metropolitanas y de Conurbación.*
- e) Planeación Regional.*
- f) Planeación Urbana y Ordenamiento Territorial Federal, Estatal y Municipal.*
- g) Reservas Territoriales, Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento.*
- h) Regulación Urbanística de Zonas Federales previstas en ordenamientos legales y Régimen de Aguas Nacionales.*
- i) Regulación Urbanística de Zonas Ejidales y Comunales.*
- j) Zonificación y Regulación del Uso del Suelo.*
- k) Límites Municipales y de Centros de Población.*
- l) Asentamientos Irregulares y Regularización de Tenencia de la Tierra.*
- m) Vivienda.*
- n) Construcciones.*
- o) Regulación de Monumentos y Zonas de Monumentos.*
- p) Anuncios e Imagen Urbana.*
- q) Fraccionamientos, Relotificaciones, Fusiones, Subdivisiones y particiones del suelo.*
- r) Obras Públicas. Órganos y Procedimientos de asignación, contratación y ejecución de obra.*
- s) Servicios Públicos.*
- t) Ecología: Planeación, Ordenamiento Ecológico y Protección Ambiental.*
- u) Regulación de Monumentos y Zonas de Monumentos.*
- v) Protección Civil.*
- w) Vías Generales de Comunicación.*
- x) Aspectos Notariales y Catastrales del Desarrollo Urbano.*
- y) Implicaciones urbanas en la legislación Agraria, Fiscal, Civil, Penal, Registral, y Administrativa.*
- z) Actos de autoridad, medidas de seguridad, sanciones, procedimientos de molestia, medios de impugnación legal y constitucional.”¹³*

¹³ Aguilar González, Pablo Francisco Miguel. SUMMAE Derecho Urbanístico Mexicano. San Andres Cholula, Septiembre de 2013. 26 de Agosto de 2018.

II.2.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** es la carta magna que rige el país, es el conjunto de normas jurídicas de carácter supremo y fundamentales, que contiene decisiones políticas que regulan la forma de gobierno, delimitando y definiendo la relación republicana entre los poderes legislativo, ejecutivo y judicial, así como entre los tres niveles de gobierno: federal, estatal y municipal, y los ciudadanos.

Contiene nueve Títulos y 136 artículos, con 19 artículos adicionales y transitorios, cuenta con una **parte dogmática** y una **parte orgánica**, la primera comprende los primeros 38 artículos, del artículo 1 al 28 establece derechos humanos, sus garantías y obligaciones de los ciudadanos; en el artículo 29 se habla de la suspensión de los derechos humanos, y de los artículos del 30 al 38 de la características y categorías de los ciudadanos; la segunda contenida en los artículos 39 al 136 define la organización de los poderes públicos.

La **Parte dogmática**, en esta parte, la Constitución establece de manera no limitativa los derechos y libertades con los que cuenta el ciudadano mexicano. También establece las limitantes a la acción del poder público frente a los derechos humanos consagrados en el texto constitucional.

Título primero - Dividido en cuatro capítulos, que contiene 38 artículos, **Capítulo I** los Derechos Humanos y sus Garantías (Del artículo 1 al 29); **Capítulo II** de los Mexicanos (Del artículo 30 al 32); **Capítulo III** de los Extranjeros (Artículo 33) y **Capítulo IV** de los Ciudadanos Mexicanos (Del artículo 34 al 38). Los puntos más importantes de los artículos de la parte dogmática señalan:

Artículo 2. La nación mexicana es única e indivisible; su composición es pluricultural, sustentada en sus pueblos indígenas; otorga, protege y describe sus derechos, así como su organización social, económica, política y cultural.

Artículo 4. Entre otros el derecho a la vivienda y esparcimiento.

II.2.1.- Artículo 5 – Ejercicio Profesional

Artículo 5. El derecho de toda persona a dedicarse a la profesión, industria, comercio, trabajo o actividad lícita que le favorezca.

Artículo 26. Establecimiento de planes de gobierno.

II.2.2.- Artículo 27 – La Propiedad

Artículo 27. Pertenece a la nación las tierras, aguas y recursos naturales comprendidos dentro de los límites del territorio nacional, ya sea debajo o encima de la tierra y regula el manejo de estos.

La **Parte orgánica**, enuncia la organización de los poderes públicos con sus respectivas competencias, así como la idea de la soberanía nacional y la forma de gobierno. Además, contiene un capítulo que indica las partes integrantes de la federación. En esta parte también se consagra la división de poderes y se señalan las responsabilidades de los funcionarios públicos.

Título segundo - Está dividido en dos capítulos que contienen 10 artículos (del 39 al 48), **Capítulo I** de la soberanía nacional y la forma de gobierno y **Capítulo II** de las partes integrantes de la federación y del territorio nacional.

Título tercero - Se divide en cuatro capítulos, y contienen 58 artículos (del 49 al 107). Los **Capítulos I, II, III, y IV** trata de la división y los poderes, legislativo, ejecutivo, y judicial respectivamente. Los artículos más relevantes son:

Artículo 49. El Supremo Poder de la Federación se divide para su ejercicio en Legislativo, Ejecutivo y Judicial.

Artículo 50. El poder legislativo de los Estados Unidos Mexicanos se deposita en un congreso general, que se dividirá en dos cámaras, de diputados y senadores.

Artículo 70. Toda resolución del Congreso tendrá el carácter de ley o decreto.

Artículo 71. El derecho de promover iniciativas de ley o decretos compete: al Presidente de la República; a los Diputados y Senadores, al Congreso de la Unión; y a las Legislaturas de los Estados.

Artículo 73. Establece las facultades del Congreso de la Unión.

Artículo 78. Durante los recesos de los períodos ordinarios de sesiones del Congreso de la Unión, habrá una Comisión Permanente compuesta de 37 miembros (19 diputados y 18 senadores), electos previamente por sus respectivas cámaras.

Artículo 80. Se deposita el ejercicio del Supremo Poder Ejecutivo de la Unión en un individuo, que se denominará "Presidente de los Estados Unidos Mexicanos."

Artículo 87. El juramento del presidente: "Protesto guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes que de ella emanen, y desempeñar leal y patrióticamente el cargo de presidente de la república que el pueblo me ha conferido, mirando en todo por el bien y prosperidad de la Unión; y si así no lo hiciere que la nación me lo demande."

Artículo 89. Facultades y obligaciones del presidente.

Artículo 94. Se deposita el ejercicio del Poder Judicial de la Federación en una Suprema Corte de Justicia, en un Tribunal Electoral, en Tribunales Colegiados y Unitarios de Circuito y en Juzgados de Distrito.

Título cuarto - contiene 7 artículos (del 108 al 114) y trata de las responsabilidades de los servidores públicos y patrimonial del Estado. Los artículos más relevantes son:

Artículo 108. Establece quiénes son considerados funcionarios públicos.

Artículo 109. El Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados expedirán las leyes de responsabilidades y sanciones de los servidores públicos.

II.2.3.- Artículo 115 – El Municipio

Título quinto - contiene 8 artículos (del 115 al 122) y trata de los estados de la federación y del Distrito Federal. Los artículos más relevantes son:

Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre. Establece los lineamientos de gobierno obligaciones de los municipios.

II.2.4.- Artículo 116 – Los Estados

Artículo 116. El poder público de los estados se dividirá, para su ejercicio, en Ejecutivo, Legislativo y Judicial. Establece las reglas de gobierno de los poderes estatales.

II.2.5.- Artículo 123 – El Trabajo y la Seguridad Social

Título sexto - contiene un artículo, que trata del trabajo y de la previsión social.

Artículo 123. Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social de trabajo, conforme a la ley. Este artículo comprende todo lo referente a la relación laboral entre el patrón y el trabajador, así como los derechos y obligaciones de ambos.

Título séptimo - contiene 11 artículos (del 124 al 134) y trata de las prevenciones generales. El artículo más relevante es:

Artículo 133. Las leyes supremas de toda la Unión son las leyes de esta constitución y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma. En caso de que las constituciones estatales contradigan alguna de estas leyes, los jueces en los estados tendrán aplicar las leyes de esta Constitución.

Título octavo - contiene un artículo, que trata las reformas a la Constitución.

Artículo 135. La presente Constitución puede ser adicionada o reformada por la ley. Establece los requisitos para realizar las reformas.

Título noveno - contiene un artículo, que trata de la inviolabilidad de la constitución.

Artículo 136. Esta Constitución no perderá su fuerza y vigor, aun cuando por alguna rebelión se interrumpa su observancia.

Para el **MODELO GENÉRICO PARA LA GESTIÓN DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN URBANO ARQUITECTÓNICO** son relevantes los **Artículos 5, 27, 115, 116 y 123** que hablan específicamente sobre el Ejercicio Profesional; la Propiedad en sus diversas modalidades; las atribuciones del Municipio y de los Estados y sobre el Trabajo y la Seguridad Social de los trabajadores, así como las obligaciones patronales, respectivamente.¹⁴

¹⁴ H. Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos. «Constitucion Política de los Estados Unidos Mexicanos.» Septiembre de 2014. Ed. Secretaria de Gobernación. 01 de Agosto de 2018.
<http://www.dof.gob.mx/constitucion/marzo_2014_constitucion.pdf>.

II.3.- Legislación y Normatividad Federal

La legislación de índole Federal básicamente de resumen en estos cinco apartados, el Código Civil Federal, la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, así como en las Leyes Generales, Federales, y Específicas y el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.

Para el **MODELO GENÉRICO PARA LA GESTIÓN DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN URBANO ARQUITECTÓNICO**, y dentro de estos apartados las normas federales que inciden de manera genérica en el tema **URBANO ARQUITECTÓNICO** son:

Leyes Generales: de Profesiones, de Bienes Nacionales, de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, de Planeación, Asentamientos Humanos, y de Protección Civil.

Leyes Federales: del Trabajo, de Procedimiento Administrativo y de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos.

Leyes específicas: de Aguas Nacionales, la Agraria, del Impuesto sobre la Renta, del Instituto Mexicano del Seguro Social.

De manera particular, la normatividad Federal tiene estructurado en seis volúmenes el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, en el que establece los lineamientos y los criterios de equipamiento en los siguientes Subsistemas:

Cultura

1. *Biblioteca Pública Municipal*
2. *Biblioteca Pública Regional*
3. *Biblioteca Pública Central Estatal*
4. *Museo Local*
5. *Museo Regional*
6. *Museo de Sitio*
7. *Casa de Cultura*
8. *Museo de Arte*
9. *Teatro*
10. *Escuela Integral de Artes*
11. *Centro Social Popular*
12. *Auditorio Municipal*

Educación

1. *Jardín de Niños*
2. *Centro de Desarrollo Infantil CENDI*
3. *Centro de Atención Preventiva de Educación Preescolar CAPEP*
4. *Escuela Especial de Atípicos Centro Múltiple Único*
5. *Escuela Primaria*
6. *Centro de Capacitación para el Trabajo CECAT*
7. *Telesecundaria*
8. *Secundaria General*
9. *Secundaria Técnica*
10. *Preparatoria General*
11. *Preparatoria por Cooperación*
12. *Colegio de Bachilleres*
13. *Colegio nacional de Educación Profesional Técnica CONALEP*
14. *Centro de Estudios de Bachillerato*
15. *Centro de Bachillerato Tecnológico, Industrial, y de Servicios CBTIS*
16. *Centro de Bachillerato Tecnológico Agropecuario CBTA*
17. *Centro de Estudios Tecnológicos del Mar*
18. *Instituto Tecnológico*
19. *Instituto Tecnológico Agropecuario*
20. *Instituto Tecnológico del Mar*
21. *Universidad Estatal*
22. *Universidad Pedagógica Nacional*

Salud

1. *Centro de Salud Rural Población Concentrada*
2. *Centro de Salud Urbano*
3. *Centro de Salud con Hospitalización*
4. *Hospital General*
5. *Unidad de Medicina Familiar*
6. *Hospital General*
7. *Unidad de Medicina Familiar*
8. *Modulo Resolutivo (Unidad de Urgencias)*
9. *Clínica de Medicina Familiar*
10. *Clínica Hospital*
11. *Hospital General*
12. *Hospital Regional*
13. *Puesto de Socorro*
14. *Centro de Urgencias*
15. *Hospital de 3er Nivel*

Servicios Urbanos

1. *Cementerio*
2. *Central de Bomberos*
3. *Comandancia de Policía*
4. *Basurero Municipal*
5. *Estación de Servicio (Gasolinera)*

Comercio

1. *Plaza de Usos Múltiples*
2. *Mercado Público*
3. *Tienda CONASUPO*
4. *Tienda Rural Regional*
5. *Tienda INFONAVIT*
6. *Tienda o Centro Comercial*
7. *Farmacia*

Abasto

1. *Unidad de Abasto Mayorista*
2. *Unidad de Abasto Mayorista para Aves*
3. *Almacén CONASUPO*
4. *Rastro para Aves*
5. *Rastro para Bovinos*
6. *Rastro para Porcinos*

Comunicaciones

1. *Agencia de Correos*
2. *Sucursal de Correos*
3. *Centro Integral de Servicios*
4. *Administración de Correos*
5. *Centro Postal Automatizado*
6. *Oficina Telefónica o Radiofónica*
7. *Administración Telegráfica*
8. *Centro de Servicios Integrados*
9. *Unidad Remota de Líneas*
10. *Central Digital*
11. *Centro de Trabajo*
12. *Oficina Comercial*

Transporte

1. *Central de Autobuses de Pasajeros*
2. *Central de Servicios de Carga*
3. *Aeropista*
4. *Aeropuerto de Corto Alcance*
5. *Aeropuerto de Mediano Alcance*
6. *Aeropuerto de Largo Alcance*

Recreación

1. *Plaza Cívica*
2. *Juegos Infantiles*
3. *Jardín Vecinal*
4. *Parque de Barrio*
5. *Parque Urbano*
6. *Área de Ferias y Exposiciones*
7. *Sala de Cine*
8. *Espectáculos Deportivos*

Asistencia Social

1. *Casa de Cuna*
2. *Casa Hogar para Menores*
3. *Casa Hogar para Ancianos*
4. *Centro Asistencial de Desarrollo Infantil*
5. *Centro de Desarrollo Comunitario*
6. *Centro de Rehabilitación*
7. *Centro de Integración Juvenil*
8. *Guardería*
9. *Velorio*
10. *Estancia de Bienestar y Desarrollo Infantil*
11. *Velatorio*

Deporte

1. *Modulo Deportivo*
2. *Centro Deportivo*
3. *Unidad Deportiva*
4. *Ciudad Deportiva*
5. *Gimnasio Deportivo*
6. *Alberca Deportiva*
7. *Salon Deportivo*

Administración Pública

1. *Administración Local de Recaudación Fiscal*
2. *Centro Tutelar para Menores Infractores*
3. *Centro de Readaptación Social*
4. *Agencia del Ministerio Publico*
5. *Delegación Estatal*
6. *Oficinas de Gobierno Federal*
7. *Palacio Municipal*
8. *Delegación Municipal*
9. *Palacio de Gobierno Estatal*
10. *Oficinas de Gobierno Estatal*
11. *Oficinas de Hacienda Estatal*
12. *Tribunales de Justicia Estatal*
13. *Ministerio Publico Estatal*
14. *Palacio Legislativo Estatal* ¹⁵

La planeación, construcción, conservación y mantenimiento del equipamiento, así como la operación de los servicios correspondientes, es responsabilidad de distintas dependencias y entidades de la Administración Pública Federal. En ocasiones este mandato recae en una dependencia o entidad; o bien, se distribuye en dos o más.

¹⁵ Secretaría de Desarrollo Social. *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. Mexico , 1994. 24 de Febrero de 2018.
<<http://bibliotecadigital.imipens.org/uploads/Estructura%20del%20Sistema%20Normativo%20de%20Equipamiento%20-%20SEDESOL.pdf>>.

II.4.- Legislación y Normatividad Estatal

Los Estados atendiendo lo dispuesto en el Artículo 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para su administración y gobierno, emitirán en concordancia con la Carta Magna sus Constituciones Políticas Estatales, sus Leyes Orgánicas Estatales, sus Códigos Civiles Estatales, sus Leyes en materia de Ordenamiento y/o Desarrollo Urbano, y de Mejora Regulatoria Estatal. A través de sus Instituciones realizarán los instrumentos correspondientes en materia de Ordenamiento y/o Desarrollo Urbano Estatal.

II.5.- Legislación y normatividad Municipal

Ley Orgánica Municipal, Planes o Programas de Desarrollo Urbano, Municipal, de Centro de población, Parciales, Sectoriales, etcétera y los Reglamentos de construcción.

El Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano conceden las atribuciones y facultan al Ayuntamiento de cada municipio en materia de administración urbana en el ámbito de su competencia y jurisdicción territorial, a formular, aprobar y administrar la zonificación, planes y programas para el desarrollo urbano municipal y de los centros de población, a autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en términos generales a emitir licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y cualquier otra acción urbanística en lo particular o como parte integral de un proceso general, enmarcando sus funciones en lo dispuesto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo que a través de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria COFEMER promoverá hacer más eficiente y agilizar su gestión.

Cada H. Ayuntamiento asumirá las facultades y atribuciones que la ley le concede en el ámbito de su competencia y en materia de administración urbana, las atenderá o delegará según su capacidad técnica, nivel y desarrollo administrativo con que cuente, en Secretarías, Direcciones, Institutos o Coordinaciones específicas.

Es obligación del H. Ayuntamiento velar, controlar y ordenar el correcto ordenamiento y desarrollo urbano dentro del territorio del municipio y de los centro(s) de población, de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y en las legislaciones estatales correspondientes, para lo cual deberán contar mínimo con los Programas de Desarrollo Urbano Municipal y de Centro de Población, y de ser posible con los Sectoriales y Parciales que amerite cada caso en particular. En estos Programas se definirá la Zonificación y los Usos de Suelo.

Zonificación

“Se entiende por Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

A los Municipios corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población de su territorio.

La zonificación deberá establecerse en los Programas de Desarrollo Urbano y determinar:

- I.- Las áreas que integran y delimitan un centro de población, se conforman por:
 - a) El área urbana, ocupada por la infraestructura, equipamiento, construcciones o instalaciones del centro de población o la que se determine para su fundación;
 - b) El área de expansión, que se conforma por el suelo libre, apto para ser incorporado al Desarrollo Urbano, de manera natural, conforme lo requiera el crecimiento poblacional;
 - c) El área de reserva territorial, que por sus características y aptitudes urbanas y naturales, se tiene previsto para el crecimiento futuro del centro de población;
 - d) El área de preservación ecológica, constituida por los elementos naturales que contribuyan a preservar el equilibrio ecológico del centro de población;

- e) El área rural, conformada por las tierras con vocación agropecuaria, forestal o minera y que se encuentra dentro del radio de influencia del centro de población.
- II.- Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- III.- Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- IV.- Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V.- La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI.- Las densidades de población y de construcción;
- VII.- Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII.- Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda o amortiguamiento, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos;
- IX.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X.- Las áreas de reserva territorial, áreas de reserva y las de expansión de los centros de población, y
- XI.- Las demás disposiciones que de acuerdo con la Legislación aplicable sean procedentes.

Los usos y destinos que podrán asignarse en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, a las áreas del centro de población, son:

- I. Habitacional;
- II. De servicios;
- III. Industrial;
- IV. Turístico;
- V. Espacios abiertos;
- VI. Infraestructura;
- VII. Equipamiento;
- VIII. Preservación ecológica;
- IX. Agropecuarios, forestales y acuíferos;
- X. Patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural; y
- XI. Los demás que se establezcan en los programas y que sean compatibles con las anteriores.”¹⁶

¹⁶ Aguilar González, Pablo Francisco Miguel. SUMMAE Derecho Urbanístico Mexicano. San Andres Cholula, Septiembre de 2013. 26 de Agosto de 2018.

“El artículo 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos establece:

Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local.*
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población.*
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven.*
- IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población*
- V. Proponer la fundación de centros de población*
- VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta ley y de la legislación local;*
- VII. Celebrar con la federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven.*
- VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local.*
- IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local.*
- X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios.*

- XI. *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios.*
- XII. *Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;*
- XIII. *Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;*
- XIV. *Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y*
- XV. *Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.*

Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

Operativamente, las atribuciones municipales antes señaladas se traducen en las siguientes facultades:

- I. *Administrar la zonificación prevista en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico.*
- II.- *Regular los usos, destinos y reservas de áreas y predios en el Municipio.*
- III.- *Fijar el trazo, ejes, niveles, alineamientos y demás características de las vías públicas.*
- IV.- *Determinar las normas de utilización y demás aplicables a los usos y destinos denominados “condicionados”, consignándolos en las licencias, permisos o autorizaciones que expidan.*
- V.- *Establecer las disposiciones tendientes a compatibilizar los usos y destinos permitidos.*
- VI.- *Determinar las densidades de población, así como el número e intensidad de las construcciones.*

- VII.- *Establecer las medidas de utilización de áreas y predios para proteger los derechos de vía, las zonas federales de restricción de inmuebles de propiedad pública, así como las zonas aledañas a los mismos.*
- VIII.- *Normar el uso de áreas y zonas de “desarrollo controlado y salvaguarda”, en las que se realicen actividades peligrosas o se manejen materiales y residuos peligrosos.*
- IX.- *Vigilar que en las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio cumplan con la normatividad contenida en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico.*
- X.- *Otorgar licencias, permisos o autorizaciones de construcción, remodelación, instalación, ampliación, demolición; uso de suelo, cambio de régimen de propiedad privada a propiedad en condominio, subdivisiones, fraccionamientos, relotificaciones y fusiones en áreas y predios.*
- XI. *Determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en áreas y predios, en términos de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico.*
- XII. *Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones o instalaciones en predios cualquiera que sea su régimen jurídico, y vía pública de jurisdicción municipal, a fin de que se satisfagan las condiciones de seguridad, higiene, comodidad y estética.*
- XIII. *Llevar un registro clasificado de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.*
- XIV.- *Realizar inspecciones a las obras en proceso de construcción o terminadas.*
- XV. *Practicar inspecciones para verificar las instalaciones o estructuras que se realicen sobre un inmueble.*
- XVI. *Autorizar o negar la utilización u ocupación de una estructura, instalación, edificio o construcción.*
- XVII. *Acordar las medidas preventivas y correctivas que fueren procedentes en relación con construcciones, edificaciones, estructuras o instalaciones peligrosas o ruinosas, o con posibilidad de riesgo, emergencia o contingencia.*
- XVIII.- *Ejecutar las obras que hubieren ordenado y que los Propietarios o Poseedores en rebeldía no hayan cumplido.*
- XIX.- *Ordenar la suspensión temporal o definitiva y la clausura parcial o total de obras en ejecución o terminadas por violaciones a las disposiciones jurídico urbanas.*
- XX.- *Ordenar el retiro de instalaciones o estructuras colocadas sin los permisos o autorizaciones correspondientes.*
- XXI.- *Determinar las infracciones o violaciones urbanas.*

- XXII.- *Imponer las sanciones y medidas de seguridad correspondientes por violaciones a las normas urbanas.*
- XXIII.- *Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en proceso o terminadas.*
- XXIV.- *Solicitar o hacer uso de la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones.*
- XXV.- *Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, los acuerdos, resoluciones, circulares y disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento de sus atribuciones.”¹⁷*

Se pueden resumir de manera general en diferentes tipos servicios y/o trámites, que en su gestión implican varios otros de manera particular según su uso de suelo

Entre los servicios de administración urbana y catastral que los municipios pueden ofertar, de manera genérica misma que podrá variar su denominación según su legislación local, serán sobre los siguientes aspectos (listados de manera enunciativa más no limitativa):

- Constancia de alineamiento oficial
- Constancia de número oficial
- Autorización de publicidad
- Autorización definitiva de fraccionamientos y conjuntos habitacionales
- Certificado de terminación de obra
- Constancia de alineamiento oficial
- Constancia de número oficial
- Constancia de subdivisión u fusión
- Constancia de zonificación urbana
- Dictamen de protección al medio ambiente
- Licencia de construcción menor, media, mayor y por presupuesto
- Licencia de construcción de barda o delimitación
- Licencia para estaciones de servicio y carburación
- Licencia de construcción de estructuras para anuncios espectaculares
- Licencia de construcción para obra pública
- Licencia de construcción de antenas de telecomunicaciones
- Licencia de emisiones a la atmósfera
- Licencia de uso de suelo
- Municipalización de fraccionamiento y conjuntos habitacionales
- Orden de escrituración de áreas de donación estatal municipal y área verde

¹⁷ Aguilar González, Pablo Francisco Miguel. SUMMAE Derecho Urbanístico Mexicano. San Andrés Cholula, Septiembre de 2013. 26 de Agosto de 2018.

- Fianza de Obras de Urbanización
- Poda de Árboles
- Registro del Director Responsable de Obra D.R.O.
- Relotificación
- Transferencia de potencialidad
- Visto Bueno al proyecto de vialidad y lotificación
- Visto Bueno y autorización definitiva de condominios
- Información sobre ubicación de predios en cartografía
- Información de nombres de colindantes a propietarios o poseedores de predios
- Determinación de ubicación física de predio
- Avalúo catastral por cambio de régimen
- Mediciones y deslindes catastrales
- Desglose catastral por subdivisión de predio urbano o rustico
- Desglose catastral de fraccionamientos
- Desglose catastral de condominio
- Desglose catastral de conjunto habitacional
- Avalúo catastral por adquisición de inmuebles
- Avalúo catastral por fusión urbana y rustica
- Avalúo catastral por actualización de valor
- Inspecciones culares de predios urbanos o rustico
- Modificación de datos administrativos catastrales
- Certificado negativo de registro catastral
- Certificado de registro catastral
- Certificado de registro catastral con especificaciones de colindantes registrados
- Certificado de historial catastral
- Cedula de actualización de predios rústicos
- Cedula de actualización de predios urbanos
- Revisión de traslado de dominio predio rustico
- Revisión de traslado de dominio predio urbano
- Certificado catastral para registro de predios por regularizar por resoluciones administrativas RAN INSUS.
- Certificado catastral para registro de predios por regularizar por resoluciones judicial derivadas de la prescripción positiva de bienes que eran del estado.
- Copias de planos catastrales ya digitalizados
- Copia de planos catastrales en archivo digital
- Manifestación de Predio Ignorado
- Procedimiento administrativo sobre inmueble mostrenco
- Solicitud de variación catastral
- Traslado de dominio

El municipio deberá observar los Derechos Federales de paso de gasoductos, líneas de C.F.E., de Servidumbre y de Carreteras, así como de los cuerpos de agua, que impliquen o no restricciones por resultar zonas de riesgo.

Los ciudadanos, ya sea como persona física o moral, para obtener Licencia de construcción menor, media, mayor y por presupuesto, deberá presentar la siguiente documentación:

- Documento que acredite la identidad.
- Documento que acredite la propiedad o posesión.
- Impuesto Predial (Copia del Recibo o Constancia de no adeudo)
- Número Oficial
- Alineamiento
- Agua Potable (Factibilidad, Contrato o Último Recibo)
- Autorización de subdivisión
- Autorización de fusión
- Licencia de Uso de Suelo
- Visto Bueno al Proyecto
- Proyecto Arquitectónico (Las dimensiones del terreno debe coincidir con las medidas señaladas en escrituras, título de propiedad o carta de posesión; Planos general o de conjunto, de plantas, fachadas, y cortes, debidamente firmados por el Perito Director Responsable de Obra)
- Proyecto de instalaciones (Planos de instalaciones hidráulica, sanitaria, gas y eléctrica, en plantas e isométricos, debidamente firmados por el Perito Director Responsable de Obra y en su caso por los Calculistas Peritos Especialistas en su caso)
- Proyecto estructural (Planos de plantas de cimentación, de losas y de detalles de los elementos estructurales, tanto en planta como en alzados, incluye memoria de cálculo y responsiva estructural, debidamente firmados por el Perito Director Responsable de Obra y por el Calculista Perito Especialista)
- Memoria descriptiva estructural (Descripción de la condición física preexistentes en una edificación y el procedimiento de intervención, debidamente firmada por un profesionista que se haga responsable del procedimiento)
- Anuencia Vecinal (Documento que manifieste el consentimiento de los vecinos colindantes, debidamente acreditada su identidad y vecindad; en los casos de condominios)
- Licencia del INAH (Licencia y planos autorizados por el INAH).

Capítulo III.-

Propuesta de Modelo de Gestión de un Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico

III.1.- Modelo de Gestión de un Proyecto de Inversión

La **GESTIÓN DE PROYECTO DE INVERSIÓN**, implica diez etapas que segmentan y definen el proceso y las acciones realizadas por el **GESTOR DE PROYECTO** a lo largo del **PROYECTO**:

1. **Gestión del alcance del proyecto** - está definido, documentado y aprobado, protegido de cambios no autorizados y validado para que sea aceptado por los interesados en el **PROYECTO**.
2. **Gestión del cronograma del proyecto** se define por las horas de trabajo, los hitos, y la fecha límite del **PROYECTO**, la disponibilidad del equipo está documentado y planeado, el **GESTOR DE PROYECTO** identificará estimará de duración las tareas y creará un cronograma o línea de tiempo.
3. **Gestión de los costes del proyecto** - se estiman para asignar un presupuesto, incluye materiales, servicios, instalaciones, licencias etcétera
4. **Gestión de la calidad del proyecto** - los programas y políticas de garantía de calidad dirigen el **PROYECTO**, mientras que el control de calidad lo inspecciona para confirmar que la calidad ha sido comprobada según las métricas específicas.
5. **Gestión de los recursos humanos del proyecto** - el **GESTOR DE PROYECTO** verificar que cada parte involucrada está completando sus asignaciones, trabajando bien y que su participación y desempeño sea informado a sus respectivos controles.
6. **Gestión de las comunicaciones del proyecto** - los involucrados proporcionaran información al **GESTOR DE PROYECTO** durante el **PROYECTO** e indicaran quién cuándo, cómo y qué información se necesita.

7. **Gestión de riesgos del proyecto** - los riesgos ya que son situaciones, eventos y condiciones que pueden amenazar, y a veces beneficiar, los objetivos del proyecto, deben ser identificados y analizados, se debe crear una respuesta y se evalúa la probabilidad y el impacto de cada evento de riesgo para justificar los costos necesarios para gestionar su prevención.
8. **Gestión de las adquisiciones del proyecto** - es necesario crear un proceso formal de adquisición y/o contratación de bienes o servicios para el **PROYECTO**, el tipo y la administración del contrato, las auditorías de compra y la liquidación del contrato.
9. **Gestión de las partes interesadas en el proyecto** - son las personas con un interés personal en el **PROYECTO**, implica la identificación, la inclusión y la comunicación con los grupos de interesados en el **PROYECTO**.
10. **Gestión de la integración del proyecto** - es la coordinación de eventos entre las otras áreas de conocimiento, el desempeño del **GESTOR DE PROYECTO** incide directamente en el rendimiento, examina las interacciones y contingencias para asegurar que el **PROYECTO** sea adecuadamente planeado, ejecutado, controlado y cerrado.



Un **GESTOR DE PROYECTO** lidiará iterativamente con estas áreas de conocimiento en cada proyecto, sin existir un orden establecido, atendiendo lo que está ocurriendo dentro del **PROYECTO**.

III.2.- Ejecución del Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico

El **PROYECTO**.- Surge en respuesta a la concepción de una idea, busca la solución a un problema o aprovecha una oportunidad de negocio. La idea surge de casualidad o es el resultado de una lluvia de ideas o de un largo proceso de análisis. Las buenas ideas pueden percibirse como escasas, sin embargo, lo que ocurre es que no se está dispuesto a hacer el esfuerzo que demanda plasmar una idea en un proyecto real.

En términos generales el **PLAN** es el *“Instrumento diseñado para obtener ciertos alcances. En él se expresan el conjunto de acciones, con ciertas intenciones propuestas como directrices por realizar. Estas se resumen en políticas, metas, estrategias, tácticas, y sobre todo contienen los métodos, técnicas e instrumentos que se utilizarán en la realidad para obtener los alcances mencionados. Los planes se dividen por el tiempo de aplicación y el espacio donde se aplicarán.*

A su vez, los primeros se dividen en planes a corto plazo y largo plazo, y los segundos en nacionales o globales, como el Plan Nacional de Desarrollo en México, que reúne las políticas nacionales y sectoriales de un país; estatales o de entidad, como los planes estatales de desarrollo urbano, donde se resumen las políticas de las entidades, tomando en cuenta los lineamientos nacionales y acciones sectoriales dentro de los alcances de dichas entidades; municipales o de condados, que integran las políticas nacionales y estatales, dentro de un municipio urbano- rural regional; de centro de población, de las áreas urbanas donde se resumen las políticas nacionales, sectoriales, estatales y municipales, definiendo zonificaciones primarias y secundarias, así como sus reglamentaciones; parciales, limitados a un área o sector de un centro de

población; sectoriales, del sector federal o de los ministerios o Secretarías nacionales que cubren los rubros de agricultura, industria, comercio, turismo, educación, salud, comunicaciones, asentamientos humanos, hacienda, etc.; y especiales, entre otros.”¹⁸

El **PLAN DE EMPRESA**, se denomina así al documento en el que se deben recoger todos los aspectos de la empresa; sus objetivos responsables, estrategias a desarrollar, previsión de financiamiento, etc. Sirve para plasmar, concretar esa idea y ese proyecto y para cotejar con otras personas la coherencia del mismo y sus posibilidades de viabilidad. Posteriormente nos hade servir también como elemento de control de la marcha de la empresa e incluso puede sernos necesario su presentación ante organismos públicos u otras instituciones a la hora de solicitar préstamos. Es por tanto el esqueleto básico del proyecto, a la vez que su mapa de ruta e incluso su tarjeta de presentación.

Para materializar una idea hay que tener en cuenta varios pasos que marcan un comienzo:

- Realizar un plan de negocios cuantificando inversiones y costos.
- Formar un equipo de trabajo.
- Ver que nuestro proyecto no vaya en contra de las regulaciones.

Básicamente podemos numerar 6 pasos que nos ayudaran a convertir la idea en una realidad:

1. Descubrir la oportunidad: no es necesario inventar algo nuevo, sino estar alerta a las nuevas oportunidades que se nos pueden presentar.
2. Pulir la idea: a veces las ideas son un diamante en bruto, y es necesario pulirlas y verificar si realmente pueden llevarse a cabo, si es rentable y satisface una necesidad concreta.
3. Costos e ingresos: como primer paso debemos analizar cuál será el costo del proyecto, lo que nos ayudara a determinar cuál es el capital que necesitamos para llevarlo a cabo y el tiempo en el que recuperaremos la inversión. También

¹⁸ Aguilar González, Pablo Francisco Miguel. SUMMAE Derecho Urbanístico Mexicano. San Andres Cholula, Septiembre de 2013. 26 de Agosto de 2018.

es necesario identificar cuáles serán nuestros costos e ingresos para proyectar las posibles utilidades.

4. Establecer las estrategias: es el proceso mediante el cual se define el plan de acción. Debemos definir cada una de las instancias para trazar el futuro del negocio.
5. Definir el plan de Negocios: para alcanzar los objetivos planteados es muy importante establecer cuáles van a ser los pasos a seguir. El plan de negocios nos ayuda a orientarnos hacia a donde vamos y es una herramienta fundamental para presentar nuestro proyecto a los socios, inversionistas o clientes.
6. Evaluación y control: además de llevar a cabo un proyecto y ponerlo en marcha, es importante evaluar constantemente como se va desarrollando el proyecto, para realizar los cambios o ajustes necesarios, e identificar el momento adecuado para retirarse. Al mismo tiempo nos sirve para realizar un análisis sobre los errores y no cometerlos en el futuro.

Este proceso va, desde la idea, hasta que esta toma la forma suficiente para saber si vale la pena llevarla a cabo. Dependiendo de la complejidad de la propuesta y del volumen de recursos que su realización puede demandar, se puede requerir solo un perfil de proyecto, en un estudio de pre factibilidad o incluso de factibilidad.

Ejecutar un proyecto no es simple tema de lenguaje, necesitamos que la idea convertida en propuesta refleje la expectativa de los interesados, en articulación con la de los financiadores. Y muestre con la mayor precisión metas que satisfagan a ambas partes.

Utilidades principales de un plan:

- Nos ayuda a pensar en la idea de forma racional. Nada mejor que un lápiz y un papel para recapacitar sobre el posible éxito del proyecto.

- Establece un calendario de trabajo, creando prioridades, metas y fases para ejecutar el proyecto.
- Es una forma de evaluar la idea antes de llevarla a cabo. Puede encontrar lagunas, problemas, o fases críticas que sin este documento no habríamos detectado
- Es una herramienta fundamental para encontrar socios o inversores para nuestro proyecto. Un plan de negocio profesional es la mejor forma de vender una idea, ya sea a futuros socios, inversores o entidades financieras.
- Establece un canal de comunicación muy eficaz entre las distintas partes (ya sean personas o entidades) que participan en el desarrollo de la idea o del proyecto.
- Es la guía que utilizaremos en los primeros pasos de la vida de la empresa, ayudándonos en la toma de decisiones y el análisis de pasos y acciones realizadas.

Programar

- La programación es el conjunto de procedimientos y técnicas que se usan para idear y ordenar las acciones necesarias para realizar la propuesta.
- Para que la idea o la solución elegida al finalizar el diagnostico se transforme es un proyecto es necesario reflexionar.
- Para tener claro que objetivos deseamos alcanzar para determinar qué actividades, tenemos que hacer para concretar esos objetivos.
- Para aprovechar y distribuir mejor los recursos humanos y materiales que tenemos para repartirnos mejor los trabajo a realizar.

Programación:

El primer paso es la identificación de objetivos, se define para que se va a realizar el proyecto. Se plantean los objetivos que deberán ser realistas. Es conveniente que los objetivos, se vean Concretos, Claros, Posibles y se evite Confusión, No decir que se logra, NO saber para cuanta gente se logra

Objetivos

General: Es resultado del fin de nuestro proyecto. Se logra a mediano y largo plazo.

Específicos: Son los que irán concretando para llegar al general; son más concretos y se realizan a corto plazo.

El segundo paso de la programación es contar lo más detalladamente posible las actividades que se van a realizar: Se define como se va a ejecutar, es decir, las distintas actividades a realizar para lograr los objetivos. Se realiza un listado, para utilizarlo en el cronograma. Si resulta práctico, se elabora una planilla, teniendo en cuenta también quienes realizarán cada actividad, es decir, definir los responsables de cada una de ellas.

El tercer paso de la programación es el cronograma, es el gráfico que controla las distintas actividades del proyecto en unidades de medición de tiempo (días, semanas, meses), se calcula la duración de cada actividad.

El Cuarto paso es hacer el presupuesto, estimando los ingresos y gastos posibles del proceso, calculados por un tiempo determinado.

Políticas

Las políticas son las orientaciones que una organización tiene respecto a uno u otro aspecto de su realidad. De ellas de las políticas públicas son de suma importancia en la formulación de proyectos.

Los proyectos no tienen igual valor para todos los actores, ni en todos los escenarios. La misma idea exitosa puede ser financiada o desechada, según la época. Esto define las orientaciones del estado y en general a los entes públicos llamados a financiarlos, los cuales permanentemente plasman sus orientaciones en algo que llamaremos políticas.

Cada proyecto que se formula, merece de parte el debido grado de atención, en el cual difiere según la institución o la autoridad a la que recurrimos para su evaluación. Incluso en año a año la importancia de los proyectos varía.

Políticas financieras

Para llevar a cabo la proyección de ingresos y gastos y efectuar la evaluación en forma correcta es necesario determinar previamente las políticas financieras que se aplicaran en los cálculos correspondientes conforme a las decisiones del inversionista pero siempre con sujeción a la ley, como por ejemplo:

Fijar un horizonte de estudio, más aún si el proyecto es a término indefinido, pues es necesario definir el límite de tiempo para su evaluación. Estimar el periodo de organización y puesta en marcha que en muchos casos supera a la anualidad.

Determinar el tipo de precios a aplicar para su proyección y evaluación. Se recomienda proyectar a precios constantes del año 0 para eliminar los efectos de la inflación y facilitar la evaluación.

Establecer en las políticas para el estudio de precios de los insumos y materiales (por cotizaciones, encuesta, etc. excepcionalmente y en solo en caso de duda, es conveniente estimar los costos por lo alto y los ingresos por lo bajo).

Establecer las políticas de ventas y compras (pago contado, descuentos, créditos).

- Determinar el método para aplicar la depreciación
- Determinar el tipo de interés (generalmente el tipo efectivo anual)
- Establecer las políticas para estimar el capital de trabajo.
- Determinar las políticas salarial, tributaria, prestacional, de transferencias, etc.
- Adoptar los criterios para la evaluación del proyecto.
- Determinar la tasa de oportunidad del inversionista.

III.3.- Evaluación del Proyecto de Inversión Urbano Arquitectónico

La evaluación de proyectos de inversión, es el proceso para determinar la conveniencia de llevar a cabo una inversión. Cuando existen diferentes alternativas de inversión posibles, la evaluación de proyectos de inversión busca determinar cuál es la inversión más rentable o conveniente.

Existen diferentes criterios para determinar cuál es la inversión más conveniente. Cuando se trata de una inversión privada, el criterio de rentabilidad privada suele ser el más importante. Cuando se trata de una inversión social, el beneficio social es el criterio que suele ser el indicado. En ambos casos, además de la rentabilidad privada y el beneficio social, se debe tener en cuenta también el riesgo o la volatilidad del rendimiento.

Una inversión será beneficiosa para el inversor, si esta es capaz de crear valor para el mismo, lo que se logra cuando los beneficios superan a los costos. Dentro de los costos, debemos tener en cuenta no solo lo que se tuvo que erogar para realizar la inversión, sino también el costo de oportunidad de esta erogación, que estará determinado por el beneficio de la mejor alternativa posible con un riesgo similar.

Un criterio de evaluación de proyecto de inversión es una regla que permite determinar y cuantificar si el proyecto es rentable y comparar, entre varios proyectos alternativos, cuál es el más rentable.

Algunos criterios de evaluación de proyectos de inversión, desde el punto de vista económico presentan deficiencias, aunque resultan prácticos por su simpleza, como el criterio del período de recupero, y algunos criterios complejos, como análisis de sensibilidad multi-criteria y la evaluación social de proyectos de inversión que implican complejas estimaciones del beneficio social.

Los elementos importantes en la evaluación de proyectos de inversión son:

- **Inversión inicial:** es la erogación que se realiza en el primer período.
- **Flujo de fondos:** es una tabla que contiene los ingresos y salidas de efectivo en cada uno de los períodos. Como se trata de flujos de fondos del futuro, estamos hablando de estimaciones. Una parte importante de la evaluación de proyectos de inversión tiene que ver con la realización de estimaciones lo más precisas posibles.
- **Tasa de descuento:** la evaluación de proyectos de inversión debe tener en cuenta el costo de oportunidad de la erogación realizada. La tasa de descuento es la rentabilidad de la mejor alternativa posible de riesgo similar.

Criterios de Evaluación de Proyectos de Inversión:

- El VAN o Valor Actual Neto, es uno de los criterios más utilizados. Se define como la suma descontada de los flujos de caja del proyecto.
- La TIR o Tasa Interna de Retorno, es aquella tasa de descuento que hace que el Valor Actual Neto sea igual a cero. Para calcular la TIR, no hace falta conocer la tasa de descuento. Una vez obtenida la TIR, se comparara con la tasa de descuento. Si la TIR es superior a la tasa de descuento, esto significa que la inversión es conveniente; y viceversa.
- Retorno de la Inversión o ROI (Return on Investment) es simplemente el beneficio que se obtiene de una inversión. Se calcula restando del retorno el monto invertido. El ROI porcentual es $(\text{beneficio neto} / \text{inversión}) \times 100$.

La evaluación de proyectos de inversión es un elemento clave para evaluar la rentabilidad de los proyectos de inversión antes de ser ejecutados, buscando disminuir el riesgo y aumentar la rentabilidad. Los elementos principales para poder evaluar un proyecto de inversión son el flujo de fondos estimado y la tasa de descuento. Existen varios criterios para evaluar proyectos de inversión. Los más conocidos son la TIR y el VAN. No se aconseja el uso del ROI simple.¹⁹

¹⁹ línea, En. *zonaeconomica.com*. s.f. 06 de Agosto de 2018. <<https://www.zonaeconomica.com/evaluacion-proyectos-inversion>>.

Conclusiones:

EL CICLO DE UN PROYECTO COMIENZA CON LA IDEA DEL PROYECTO Y TERMINA CON EL INICIO DE LA VIDA ÚTIL DEL PROYECTO.

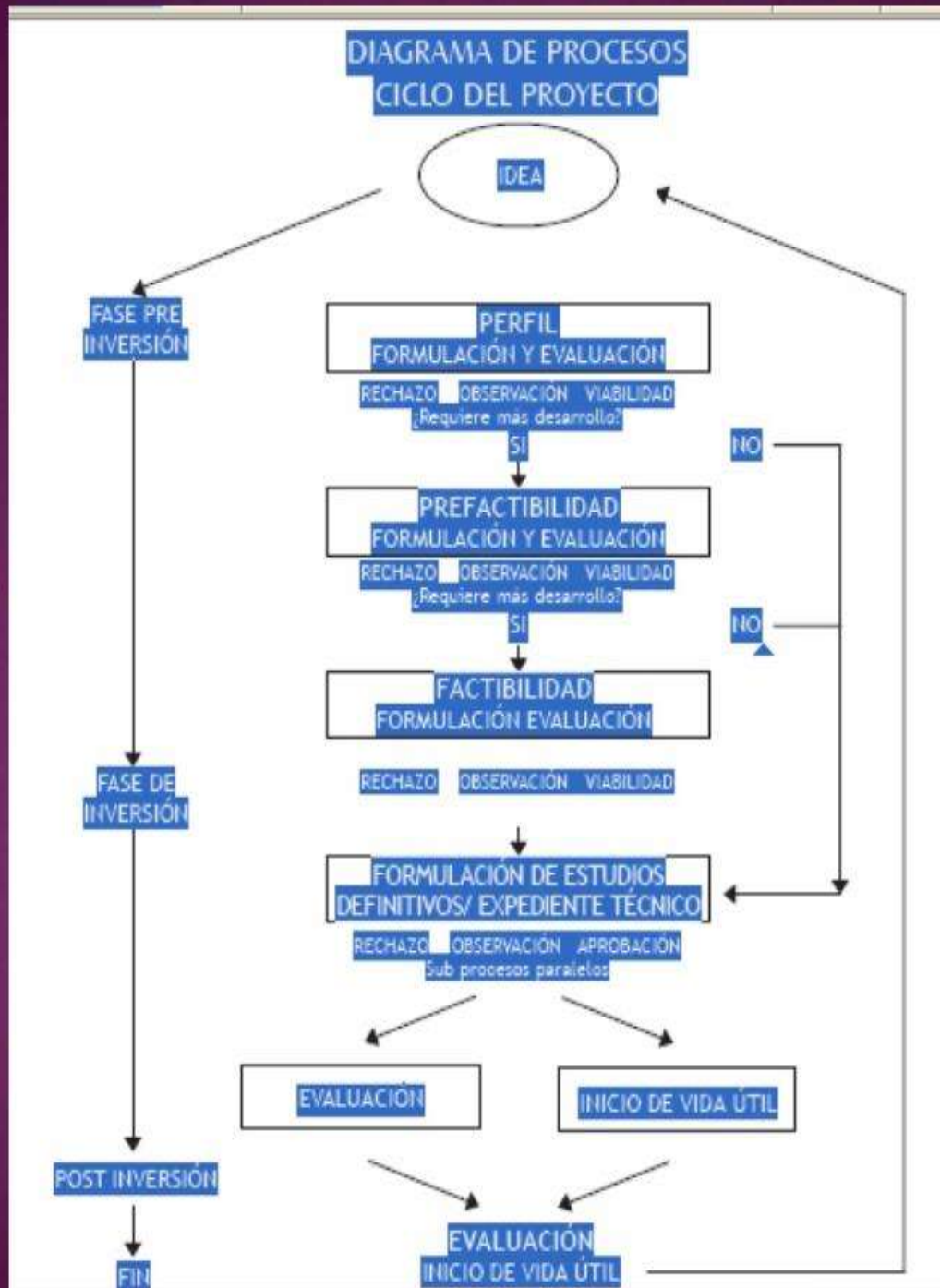


Imagen 17 - Conclusiones los Factores Determinantes Proyecto

Índice de Imágenes

Imagen	Página	Nombre de la imagen / Fuente
01	04	Corresponsabilidad Social y Política https://www.insde.org/responsabilidad-social-empresarial/
02	06	Project https://www.liquidplanner.com/blog/10-ways-project-management-software-can-improve-your-career/
03	08	Desvinculación Urbanística http://ru-carcamo-bautista-fredy-omar.blogspot.com/2014/03/teorias-y-modelos-urbanos-segun-gustavo.html
04	10	Normatividad http://sansalvador.gob.mx/sansalvador/2016/07/normatividad-2015/index.html
05	12	Cédula Profesional http://fiscalia.chihuahua.gob.mx/inicio/?page_id=24444
06	13	Proceso de Gestión de Proyecto http://pmideas.es/2018/08/emprendimiento-y-gestion-de-proyectos-tienen-algo-que-ver/
07	15	Alcance de Proyecto https://www.emaze.com/@AWOOWZFZ/ALCANCE
08	16	La Gestión del Proyecto Sustentable https://copimar.net/equipos-de-oficina-mas-sostenibles-y-ecoeicientes/
09	17	Oportunidad de Idear https://www.emaze.com/@AOTIRFZZ/Presentation-Name-copy1
10	19	Proyecto de Inversión http://proyectosdeinversion2.blogspot.com/
11	22	1ra etapa de Bodega y Oficinas de Distribuidora Cruz Azul de Irapuato Foto Propia
12	23	Proceso de Gestión https://es.slideshare.net/PiliPetersonDelacroix/pre-practica-ii-gestion-proyecto-arquitectonicopresupuesto2012
13	25	Gestor de Proyecto https://reyes-sansegundo.com/2011/12/06/que-hay-que-tener-para-dedicarse-a-la-gestion-de-proyectos/
14	27	Suelo Apto https://mareaurbanabcn.wordpress.com/2017/04/24/herramientas-para-entender-el-urbanismo-hablemos-del-peuat/
15	28	Derecho Urbanístico http://legalegoabogados.com/derecho-urbanistico/
16	49	Ciclo de Proyecto http://formulacionyevaluaciondeproyecto.blogspot.com/
17	58	Conclusiones los Factores Determinantes Proyecto http://ecallejon.com/2013/11/18/gestion-en-el-ciclo-de-vida-de-un-proyecto-de-construccion/

Bibliografía

s.f.

Aguilar González, Pablo Francisco Miguel. *SUMMAE Derecho Urbanístico Mexicano*. San Andres Cholula, Septiembre de 2013. 26 de Agosto de 2018.

Bohingas, Oriol. *CONTRA LA INCONTINENCIA URBANA: RECONSIDERACION MORAL DE LA ARQUITECTURA Y LA CIUDAD*. Madrid: Electa, 2004. 24 de Febrero de 2018.

F., Cortes. «Tendencias del Nuevo Urbanismo Europeo.» *Escala* (2002).

H. Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos. «Constitucion Política de los Estados Unidos Mexicanos.» Septiembre de 2014. Ed. Secretaria de Gobernación. 01 de Agosto de 2018.
<http://www.dof.gob.mx/constitucion/marzo_2014_constitucion.pdf>.

línea, En. *zonaeconomica.com*. s.f. 06 de Agosto de 2018.
<<https://www.zonaeconomica.com/evaluacion-proyectos-inversion>>.

Porto, Julián Pérez. *https://deconceptos.com*. 2009. 10 de Enero de 2018.
<<https://deconceptos.com/general/generico>>.

—. *https://definicion.de*. 2009. 10 de Enero de 2018. <<https://definicion.de/proyecto-de-inversion/>>.

—. *https://definicion.de*. 2009. 10 de Enero de 2018. <<https://definicion.de/gestion/>>.

Secretaria de Desarrollo Social. *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. Mexico , 1994. 24 de Febrero de 2018.
<<http://bibliotecadigital.imipens.org/uploads/Estructura%20del%20Sistema%20Normativo%20de%20Equipamiento%20-%20SEDESOL.pdf>>.

Tunstall, Gavin. *La Gestión del Proceso de Edificación - Del Croquis a la Edificación, Managing the Building Desing Process* - . Trad. María Jasús Rivas Centeno. Barcelona: Reverté, S.A. ISBN 978-84-291-3102-4, 2009. Enero de 2018.