



# ACUERDO POR LA REGENERACIÓN DE NAUCALPAN

Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez 2025-2027  
Dirección de Desarrollo Urbano



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027





**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027



**Isaac Martín Montoya Márquez**  
Presidente Municipal Constitucional  
de Naucalpan de Juárez, México



**Araceli Matehuala Reyes**  
Primera Síndica  
MORENA



**Víctor Manuel Navarro Ruíz**  
Segundo Síndico  
PRI

**DIRECTORIO REGIDORES**



**Jesús Rea Almaguer**  
Primer Regidor  
MORENA



**Guadalupe Mejía Olivares**  
Segunda Regidora  
MORENA



**Antonio Fonseca León**  
Tercer Regidor  
PARTIDO VERDE



**Ma. de la Luz Vega Rojas**  
Cuarta Regidora  
PT



**Paulo de Jesús Lara Zaavedra**  
Quinto Regidor  
MORENA



**Alba María Milán Lara**  
Sexta Regidora  
MORENA



**Francisco Gómez Cortés**  
Séptimo Regidor  
MORENA



**Ana Lilia Moreno García**  
Octava Regidora  
PAN



**Eduardo Patricio Castro Bello**  
Noveno Regidor  
PRI



**Lucina Cortés Cornejo**  
Décima Regidora  
PRD



**Ivette Pellón Coria**  
Undécima Regidora  
PRI



**Ana Ramírez Cendón**  
Duodécima Regidora  
MOVIMIENTO CIUDADANO





Glosario.....	5
1. Introducción.....	8
2. Objetivos .....	10
Objetivo general.....	10
Objetivos Particulares .....	10
3. Fundamento Legal y Normativo.....	11
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos .....	11
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU).....	12
Constitución política del Estado libre y soberano de México.....	15
Ley de Planeación del Estado de México y Municipios .....	16
Código Administrativo del Estado de México. ....	19
Código Financiero del Estado de México y Municipios .....	20
Bando Municipal 2025 .....	22
Reglamento Orgánico De La Administración Pública Municipal de Naucalpan de Juárez, México Administración 2025-2027 .....	23
Plan de Desarrollo Municipal Naucalpan 2025-2027 .....	24
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2024.....	25
4. Disposiciones Internacionales .....	27
Agenda 2030 y Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) .....	27
Nueva Agenda Urbana .....	27
5. Diagnóstico Urbano .....	30
Organización del Territorio Municipal.....	30
Población Naucalpense .....	32
Población con discapacidad .....	33
Educación.....	34
Salud .....	36
Vivienda.....	37
Marginación Urbana.....	38
Pobreza Moderada y Extrema .....	41



Rezago Social.....	42
Nivel Socio Económico .....	43
Densidad de vivienda.....	45
Distribución de áreas urbanas .....	46
Usos de suelo industriales en el municipio .....	46
Procesos de ocupación del suelo .....	47
Valor del suelo .....	48
Uso actual del suelo.....	52
Espacio público.....	53
Tenencia de la tierra .....	59
Vulnerabilidad y Riesgo .....	61
6. Ejes Estratégicos.....	63
I. Dignificación del espacio urbano .....	63
II. Movilidad segura y accesible .....	64
III. Infraestructura verde y resiliente.....	65
IV. Justicia Territorial y Equidad Urbana .....	66
7. Instrumento financiero: mecanismo de aportaciones de mejoras .....	67
Aportación de Mejoras .....	67
Zonas de Nuevas Plusvalías Urbanas .....	73
Cambios de uso de suelo sujetos a la Aportación de Mejoras .....	84
Zonas de atención estratégica .....	84
Fideicomiso para la Regeneración Urbana .....	86
Cartera de Proyectos de Regeneración (2025–2027).....	101
Fichas técnicas de proyectos.....	101
Incentivos .....	133
8. Epilogo .....	137



## Glosario

**Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA):** Política pública municipal orientada a la regeneración urbana y la justicia territorial, mediante un marco normativo, operativo y financiero.

**Aportaciones de mejora:** Contribuciones previstas en el Código Financiero del Estado de México, aplicables a beneficiarios directos de obras públicas, destinadas a costear total o parcialmente dichas intervenciones. Funge como Instrumento financiero redistributivo que capta parte de las plusvalías urbanas generadas por proyectos de alto impacto, con el fin de destinarlas a la regeneración del territorio.

**Área de donación:** Superficie que los desarrolladores deben ceder al municipio como parte de sus obligaciones urbanísticas, con destino a equipamiento o espacio público.

**Altura:** Parámetro normativo que determina el número máximo de niveles o metros que puede alcanzar una edificación en función de la zonificación y las condiciones del entorno urbano.

**Cabildo:** Órgano colegiado del Ayuntamiento responsable de aprobar disposiciones, planes y proyectos municipales.

**Cambio de uso de suelo:** Autorización administrativa que permite modificar la vocación del suelo establecida en los planes o programas de desarrollo urbano, así como sus normas de aprovechamiento.

**Cartera de proyectos:** Instrumento operativo que organiza y prioriza las intervenciones públicas. Su propósito principal es guiar la acción gubernamental en áreas con un alto grado de rezago urbano y social.

**Constancia de Alineamiento y Número Oficial (CANO):** Documento que establece la ubicación oficial de un predio y le asigna un número oficial para su identificación.

**Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Proporción máxima de la superficie del predio que puede ocuparse con edificación en planta baja.

**Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Índice que establece la superficie máxima construable en relación con la superficie del terreno, expresando cuántas veces puede edificarse el predio.

**Corredores urbanos estratégicos:** Vías o zonas con alta concentración de actividades económicas, comerciales o de servicios, cuya dinámica transforma de manera significativa el territorio.



**Dictamen técnico:** Documento de carácter jurídico-urbano que fundamenta la viabilidad de un proyecto en función de la normativa aplicable.

**Densificación:** Incremento de la intensidad de aprovechamiento del suelo, expresado en mayor número de viviendas, comercios, oficinas o niveles de construcción.

**Equipamiento urbano:** Conjunto de inmuebles, instalaciones y espacios destinados a la prestación de servicios colectivos, como educación, salud, cultura, deporte o administración.

**Espacio público:** Áreas abiertas de uso colectivo, como parques, plazas, jardines, andadores y banquetas.

**Fideicomiso para la Regeneración Urbana:** Instrumento financiero para administrar y ejecutar los recursos del ARENA.

**Infraestructura urbana:** Conjunto de sistemas y redes que soportan el funcionamiento de la ciudad, como agua potable, drenaje, energía eléctrica, vialidades y telecomunicaciones.

**Justicia territorial:** Principio rector del ARENA que busca equilibrar los beneficios y cargas del desarrollo urbano, promoviendo un reparto equitativo de plusvalías y oportunidades en el territorio.

**Licencia de uso de suelo (LUS):** Autorización que valida la compatibilidad del uso propuesto para un predio con la zonificación vigente.

**Movilidad urbana sostenible:** Conjunto de políticas, proyectos y acciones orientados a priorizar modos de transporte públicos, no motorizados y accesibles.

**Numerario:** Modalidad de cumplimiento de obligaciones urbanísticas a través de un pago económico, en lugar de entregar superficie física de terreno.

**Planes Parciales de desarrollo urbano:** Instrumentos de planeación que regulan el aprovechamiento del suelo en zonas específicas del municipio.

**Plusvalía Urbana:** Incremento del valor del suelo generado por acciones públicas o privadas, como infraestructura, cambios normativos o inversiones inmobiliarias.

**Reconversión urbana:** Proceso de transformación del uso del suelo de un tipo a otro (por ejemplo, de industrial a habitacional o mixto).

**Regeneración urbana:** Proceso integral de recuperación y transformación de zonas urbanas en situación de deterioro o rezago.



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

**Uso de suelo:** Destinación autorizada de un predio conforme a la normativa urbana (habitacional, comercial, industrial, mixto, equipamiento, entre otros).

**Vocación del suelo:** Aptitud o potencial de un predio o zona para determinados usos urbanos, considerando sus características físicas, ambientales y de conectividad.

**Zonas de Nuevas Plusvalías Urbanas:** Sectores del municipio donde los procesos de urbanización intensiva o de cambio normativo generan incrementos en el valor del suelo y una mayor demanda de infraestructura y servicios.

**Zonas de Regeneración Prioritaria:** Áreas identificadas por el ARENA como sectores con altos niveles de rezago urbano, social o ambiental, que requieren intervenciones estratégicas.



AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA  
2025-2027

## 1. Introducción

Naucalpan de Juárez, municipio estratégico del Valle de México, combina una ubicación privilegiada y un peso económico significativo con una realidad territorial profundamente desigual. Esta disparidad, manifestada en la distribución inequitativa del espacio público, los servicios urbanos, la infraestructura y la inversión pública, ha reproducido históricamente condiciones de exclusión y precariedad, particularmente en las zonas populares del municipio.

Según el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, más de 834 mil personas habitan un territorio profundamente desigual. De acuerdo con el CONEVAL, el 10.94% de la población de Naucalpan vive en pobreza, y dentro de ese grupo, casi el 30% en pobreza extrema. A esta precariedad se suman más de 5,400 viviendas sin agua entubada y cerca de 6,500 sin conexión al drenaje, lo que evidencia un patrón persistente de marginación urbana. La falta de espacios públicos, equipamientos dignos y servicios básicos profundiza estas brechas y reproduce condiciones de exclusión.

Frente a esta realidad, el **Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA)** se establece como **una política pública municipal de justicia territorial**, orientada a revertir décadas de abandono institucional y a promover un desarrollo urbano más equitativo, sustentable y democrático. ARENA no es únicamente un programa técnico ni un instrumento de obra pública: es un **pacto político y social** para saldar una deuda histórica con los sectores que han sido sistemáticamente marginados del derecho a la ciudad.

ARENA articula una estrategia integral de regeneración urbana basada en la dignificación del espacio público, el mejoramiento de la infraestructura y la movilidad, la recuperación del suelo para fines sociales y la implementación de un instrumento financiero de aportaciones de mejoras. Este instrumento permite canalizar recursos de proyectos inmobiliarios hacia las zonas con mayores rezagos, asegurando que el valor generado por el desarrollo beneficie a todos los naucalpenses.

Para garantizar la correcta administración de los recursos generados a través del ARENA se contempla la creación de **un fideicomiso público, de carácter irrevocable y con fines específicos**. Este fideicomiso fungirá como una herramienta de gestión transparente y eficiente, destinada a centralizar, resguardar y canalizar los fondos recaudados hacia los proyectos de Regeneración Urbana. Con ello, ARENA fortalece su compromiso con la regeneración del tejido urbano desde una perspectiva de justicia espacial, solidaridad institucional y corresponsabilidad social.

El diseño e implementación del ARENA se fundamentan en los principios de la **Política Nacional de Suelo** impulsada por la SEDATU, política que reconoce el papel estratégico del suelo como un bien común, con funciones sociales y ambientales, y llama a recuperar la rectoría del Estado sobre su gestión, uso y aprovechamiento.



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

ARENA adopta sus **principios rectores** y atiende de manera directa sus principales **retos estratégicos**, como:

- **Recuperar la función social del suelo urbano**, priorizando su asignación en beneficio de quienes han sido sistemáticamente excluidos del desarrollo.
- **Contribuir a la regeneración de las ciudades**, consolidando suelo servido en zonas urbanas con rezago.
- **Gestionar suelo bien localizado y con sentido social**, revirtiendo la lógica especulativa y fragmentada del crecimiento urbano.
- **Impulsar instrumentos de financiamiento territorial**, para redistribuir las revalorizaciones inmobiliarias generadas por la inversión pública.
- **Promover la gobernanza territorial**, fortaleciendo la participación ciudadana en la definición de prioridades y el control de la gestión urbana.

En sintonía con los **ejes del Plan de Desarrollo del Estado de México 2023–2029** y del **Plan de Desarrollo Municipal 2025–2027**, ARENA busca consolidar un modelo territorial transformador, **que redistribuya el poder sobre el suelo, reconozca la centralidad de los barrios populares en la vida urbana y garantice condiciones de vida digna en todo el municipio.**

Esta política de justicia territorial se alinea también con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, en especial el ODS 11 (Ciudades y Comunidades Sostenibles), ODS 10 (Reducción de Desigualdades) y ODS 13 (Acción por el Clima), colocando al municipio como un actor activo en la transformación estructural del territorio.

El ARENA es, en suma, una herramienta normativa y financiera al servicio de un **nuevo orden territorial**, uno que pone al centro la vida digna, la equidad y la sostenibilidad. Su implementación representa no solo un cambio institucional, sino **una apuesta ética y política por una ciudad más justa, cohesionada y vivible para todas y todos.**



## 2. Objetivos

### Objetivo general

Establecer el **Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA)** como política pública de justicia territorial con un marco normativo, operativo y financiero para la regeneración integral de las zonas urbanas con mayores rezagos del municipio, sustentado en el instrumento de **aportaciones de mejoras previstas en el Código Financiero del Estado de México**, mediante la aplicación de la fórmula de la **Aportación de Mejoras** como mecanismo redistributivo de las revalorizaciones urbanas. Este marco se instrumentará a través del **Fideicomiso para la Regeneración Urbana**, de carácter municipal con el que garantizará una administración transparente y eficiente de los recursos, asegurando que el crecimiento del municipio se traduzca en beneficios tangibles para las zonas con mayores rezagos, mediante la dignificación del espacio público, la mejora de vialidades, infraestructura verde, servicios urbanos y equipamiento social, impulsando al mismo tiempo procesos de planeación participativa, seguimiento interinstitucional y corresponsabilidad ciudadana en la transformación del territorio.

### Objetivos Particulares

- Recuperar y dignificar el espacio público en zonas urbanas con alto grado de marginación.
- Mejorar la accesibilidad y seguridad de la infraestructura urbana y de movilidad.
- Incrementar la provisión de áreas verdes, espacios recreativos y soluciones basadas en la naturaleza.
- Ampliar la cobertura y calidad de los servicios urbanos y del equipamiento comunitario.
- Reducir las desigualdades territoriales mediante criterios de inversión con enfoque redistributivo.
- Implementar instrumentos financieros que capten y reinviertan el valor generado por el desarrollo urbano.
- **Consolidar el Fideicomiso para la Regeneración Urbana como vehículo de administración, ejecución y seguimiento de los recursos del ARENA.**
- **Aplicar las aportaciones de mejora como base legal y financiera para sustentar las contribuciones derivadas de los proyectos de alto impacto.**
- Promover la participación ciudadana en la planeación, ejecución y seguimiento de los proyectos de regeneración.
- Consolidar un modelo de gestión del suelo con función social, equidad y sostenibilidad.



### 3. Fundamento Legal y Normativo

#### Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

- II. Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley. Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
- V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:
  - a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
  - b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
  - c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
  - d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
  - e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
  - f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
  - g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
  - h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
  - i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

**Artículo 27.** La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el



derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad...

## **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)**

*Última Reforma DOF: 01 de abril del 2024*

**Artículo 4.** La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

- IV. ...Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos

**Artículo 11.** Corresponde a los municipios:

- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;



**Artículo 22.** La planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales.

La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo con la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

**Artículo 23.** La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

- I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;
- III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;
- IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y
- V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo se registrarán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

Los instrumentos de planeación referidos deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán



AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA  
2025-2027

solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

**Artículo 40.** Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

**Artículo 74.** La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para todo tipo de usos y para la Movilidad, es principio de esta Ley y una alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los Centros de Población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad. Las autoridades de los tres órdenes de gobierno, procurarán la instrumentación de mobiliario para el estacionamiento de bicicletas y otros vehículos impulsados por tracción humana en los edificios que ocupan. Párrafo adicionado DOF 01-12-2020 Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de conurbaciones y de zonas metropolitanas definirán la dotación de Espacio Público en cantidades no menores a lo establecido por las normas oficiales mexicanas aplicables. Privilejarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito de los peatones y para las bicicletas, y criterios de conectividad entre vialidades que propicien la Movilidad; igualmente, los espacios abiertos para el deporte, los parques y las plazas de manera que cada colonia, Barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida en las normas mencionadas. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano incluirán los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, contemplando la participación social efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación con las personas y sus organizaciones e instituciones, para determinar las prioridades y los proyectos sobre Espacio Público y para dar seguimiento a la ejecución de obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios y entre otras acciones, las siguientes: I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales en la materia; II. Crear y defender el Espacio Público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión; III. Definir las características del Espacio Público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la Movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo; IV. Definir la mejor localización y dimensiones de



los equipamientos colectivos de interés público o social en cada Barrio con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, como centros docentes y de salud, Espacios Públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes, y V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido. Los municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

### **Constitución política del Estado libre y soberano de México**

*Última reforma POGG: 4 de junio de 2025.*

**Artículo 125:** Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que la ley establezca, y en todo caso:

- I. Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan como base el cambio del valor de los inmuebles; Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado, para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones;
- III. Las participaciones federales que serán cubiertas por la Federación a los municipios, con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente determine la Legislatura;
- IV. Los ingresos derivados de la prestación de los servicios públicos a su cargo.

Las leyes del Estado no podrán establecer exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna, respecto de las contribuciones anteriormente citadas. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, del Estado y los municipios. Los bienes públicos que sean utilizados por organismos auxiliares, fideicomisos públicos o por particulares bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público, causarán las mencionadas contribuciones.

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a la Legislatura, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en los términos que señalen las leyes de la materia.

Los Ayuntamientos podrán celebrar sesiones extraordinarias de cabildo cuando la Ley de ingresos aprobada por la Legislatura, implique adecuaciones a su Presupuesto de



Egresos, así como por la asignación de las participaciones y aportaciones federales y estatales. Estas sesiones tendrán como único objeto concordar con el Presupuesto de Egresos. La Presidenta o el Presidente Municipal, promulgará y publicará el Presupuesto de Egresos Municipal, a más tardar el día 25 de febrero de cada año debiendo enviarlo al Órgano Superior de Fiscalización en la misma fecha.

El Presupuesto deberá incluir los tabuladores desglosados de las remuneraciones que perciban las y los servidores públicos municipales, sujetándose a lo dispuesto en el artículo 147 de esta Constitución.

Los recursos que integran la hacienda municipal serán ejercidos en forma directa por los ayuntamientos, o por quien ellos autoricen, conforme a la ley, bajo los principios de eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez.

**Artículo 126.-** La titular o el titular del Ejecutivo del Estado podrá convenir con los ayuntamientos la asunción de las funciones que originalmente le corresponden a aquél, la ejecución de obras y la prestación de servicios públicos, cuando el desarrollo económico y social o la protección al ambiente lo hagan necesarios.

Tratándose de la protección al ambiente, la titular o el titular del Ejecutivo del Estado podrá establecer Regiones Ambientales y Centros Integrales de Residuos en cada región y coordinarse en esta materia con los municipios, a través de los convenios respectivos, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

Los municipios, previo acuerdo entre sus ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan, asimismo, podrán asociarse para concesionar los servicios públicos, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, prefiriéndose en igualdad de circunstancias a vecinos del municipio. Cuando trascienda el periodo constitucional del Ayuntamiento se requerirá autorización de la Legislatura del Estado.

## Ley de Planeación del Estado de México y Municipios

*Última reforma POGG: 22 de junio de 2023.*

**Artículo 1.-** La presente ley es de orden público e interés social y tiene por objeto, establecer las normas:

- I. Del Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios;
- II. De la participación democrática de los habitantes del Estado de México, grupos y organizaciones sociales y privados en la elaboración, ejecución y



- evaluación del Plan de Desarrollo del Estado de México y los planes de desarrollo municipales, así como de los programas a que se refiere esta ley;
- III. De la coordinación de acciones de planeación democrática para el desarrollo con el Gobierno Federal y los gobiernos municipales;
  - IV. De la formulación, instrumentación, colaboración, concertación, control y seguimiento de la ejecución y la evaluación de la estrategia de desarrollo contenida en el Plan de Desarrollo del Estado de México y en los planes de desarrollo municipales.
  - V. Del equilibrio de los factores de la producción, en un marco de estabilidad económica y social que garantice la competitividad y privilegie el eficiente, transparente y racional ejercicio de los recursos públicos.

**Artículo 6.-** La planeación democrática para el desarrollo del Estado de México y Municipios debe ser el medio para lograr el progreso económico y social del Estado de México y Municipios, dirigido principalmente a la atención de las necesidades básicas que se traduzcan en el mejoramiento de la calidad de vida de la población para lograr una sociedad igualitaria, mediante la orientación de las actividades del sector público estatal y municipal, así como la concertación con los sectores social y privado.

**Artículo 7.-** El proceso de planeación democrática para el desarrollo de los habitantes del Estado de México y municipios, comprenderá la formulación de planes y sus programas, los cuales deberán contener un diagnóstico, prospectiva, objetivos, metas, estrategias, prioridades y líneas de acción; la asignación de recursos, de responsabilidades, de tiempos de ejecución, de control, seguimiento de acciones y evaluación de resultados, así como la determinación, seguimiento y evaluación de indicadores para el desarrollo social y humano.

**Artículo 12.-** El Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios, tendrá por objeto garantizar el desarrollo integral del Estado y de los municipios, atendiendo principalmente a las necesidades básicas para mejorar la calidad de vida y conformación armónica y adecuada de las relaciones funcionales entre las diferentes regiones de la entidad.

**Artículo 14.-** El Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios se conforma por:

- I. El Plan de Desarrollo del Estado de México;
- II. Los planes de desarrollo municipales;
- III. Los programas sectoriales de corto, mediano y largo plazo;
- IV. Los programas regionales de corto, mediano y largo plazo;
- V. Los programas especiales;
- VI. Los presupuestos por programas;



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

- VII. Los convenios de coordinación;
- VIII. Los convenios de participación;
- IX. Los informes de evaluación;
- X. Los dictámenes de reconducción y actualización
- XI. Los planes de desarrollo a largo plazo.
- XII. La Agenda Digital.

**Artículo 19.-** Compete a los ayuntamientos, en materia de planeación democrática para el desarrollo:

- I. Elaborar, aprobar, ejecutar, dar seguimiento, evaluar y el control del Plan de Desarrollo Municipal y sus programas;
- II. Establecer los órganos, unidades administrativas o servidores públicos que lleven a cabo las labores de información, planeación, programación y evaluación;
- III. Asegurar la congruencia del Plan de Desarrollo Municipal con el Plan de Desarrollo del Estado de México, la Agenda Digital y el Plan Nacional de Desarrollo, así como con los programas sectoriales, regionales y especiales que se deriven de éstos últimos, manteniendo una continuidad programática de mediano y largo plazos;
- IV. Garantizar, mediante los procesos de planeación estratégica, la congruencia organizativa con las acciones que habrán de realizar para alcanzar los objetivos, metas y prioridades de la estrategia del desarrollo municipal;
- V. Participar en la estrategia del desarrollo del Estado de México, formulando las propuestas que procedan en relación con el Plan de Desarrollo Municipal;
- VI. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades con los objetivos, metas y prioridades de sus programas, así como evaluar los resultados de su ejecución y en su caso emitir los dictámenes de reconducción y actualización que corresponda;
- VII. Propiciar la participación del Ejecutivo Federal, Ejecutivo Estatal, grupos y organizaciones sociales y privados y ciudadanía en el proceso de planeación para el desarrollo del municipio;
- VIII. Integrar y elaborar el presupuesto por programas para la ejecución de las acciones que correspondan, de acuerdo con las leyes, reglamentos y demás disposiciones;
- IX. Cumplir con el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan de Desarrollo del Estado de México, la Agenda Digital, el Plan de Desarrollo Municipal y los programas que de éstos se deriven;
- X. Integrar con la participación ciudadana el Plan de Largo Plazo del Municipio para los próximos 30 años y en su caso readecuarlo cada tres años;



XI. Las demás que se establezcan en otros ordenamientos.

**Artículo 33:** Establece que el contenido de los planes debe ser congruente con la planeación estatal, regional y metropolitana.

## **Código Administrativo del Estado de México.**

*Última Reforma POGG: 21 de febrero de 2025*

**Artículo 5.4.-** Son causas de utilidad pública:

- I. La conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y la ejecución de polígonos de actuación.
- II. La ejecución de los planes de desarrollo urbano y sus programas;
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda social;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra;
- V. La ejecución de programas de vivienda social y de redensificación urbana
- VI. La ejecución de obras de urbanización, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos y metropolitanos.
- VII. La apertura, ampliación, prolongación y modificación de vías públicas;
- VIII. La protección del patrimonio natural y cultural.
- IX. La reubicación de la población asentada en áreas de riesgo y no aptas para el desarrollo urbano; y
- X. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario y para la movilidad.
- XI. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales.
- XII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los centros de población.
- XIII. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas.
- XIV. La rehabilitación de espacios públicos en desuso, a fin de transformarlos en áreas que generen un beneficio social;
- XV. Aquellas otras que así reconociera la legislación estatal o federal aplicable a la materia.

**Artículo 5.5.** Los principios de política pública en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población deberán ser observados por las autoridades estatales y municipales, en:



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

- I. La expedición de normas, reglamentos, lineamientos, planes de desarrollo urbano, autorizaciones, licencias, dictámenes, constancias y demás instrumentos administrativos de su competencia;
- II. La planeación, programación, presupuestación, ejecución y control de acciones de desarrollo urbano, obra pública y prestación, administración y funcionamiento de servicios públicos, las que podrán participar de manera coordinada y concurrente; y
- III. Los demás actos administrativos que correspondan a su competencia.

**Artículo 5.10.** Los municipios tendrán las atribuciones siguientes:

- I. Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, modificar y actualizar los planes municipales de desarrollo urbano y los parciales que de ellos deriven.
- VII. Autorizar, controlar y vigilar la utilización y aprovechamiento del suelo con fines urbanos, en sus circunscripciones territoriales.
- XI. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad.
- XVIII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de su competencia, de conformidad con lo dispuesto por este Libro y su reglamentación;

**Artículo 5.23.-** El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos será de observancia obligatoria en la formulación y ejecución de los planes de desarrollo urbano, así como en la planeación, programación y presupuestación de las acciones, inversiones y obra pública del Estado y de los municipios.

### **Código Financiero del Estado de México y Municipios**

*Última Reforma POGG: 17 de enero de 2025.*

**Artículo 7.-** Para cubrir el gasto público y demás obligaciones a su cargo, el Estado y los Municipios percibirán en cada ejercicio fiscal los impuestos, derechos, aportaciones de mejoras, productos, aprovechamientos, ingresos derivados de la coordinación hacendaria, e ingresos provenientes de financiamientos, establecidos en la Ley de Ingresos. Tratándose del Estado, también percibirá las aportaciones y cuotas de seguridad social.

**Artículo 9.-** Las contribuciones se clasifican en impuestos, derechos, contribuciones o aportaciones de mejoras, y aportaciones y cuotas de seguridad social, las que se definen de la manera siguiente:



- III. Contribuciones o Aportaciones de Mejoras. Son las establecidas en este Código, a cargo de las personas físicas y jurídicas colectivas, que, con independencia de la utilidad general, obtengan un beneficio diferencial particular derivado de la realización de obras públicas o de acciones de beneficio social; las que efectúen las personas a favor del Estado para la realización de obras de impacto vial regional, que directa o indirectamente las beneficien, así como las derivadas de Servicios Ambientales o de Movilidad Sustentable.

**Artículo 206.-** La autoridad que coordine la ejecución de una obra pública o acción de beneficio social por aportaciones deberá:

- I. Elaborar los programas, proyectos, presupuestos y especificaciones de la obra o acción.
- II. Determinar el área de beneficio.
- III. Desglosar los conceptos y montos que integran el costo total de la obra o acción.
- IV. Determinar la aportación global a cargo de los beneficiarios.
- V. Definir los elementos que servirán de base para determinar la aportación individual que corresponda a cada beneficiario.
- VI. Establecer el procedimiento para el cálculo de las aportaciones individuales que deben cubrir los beneficiarios.

Las fechas probables de inicio y terminación de la obra o acción, serán definidas conjuntamente por los representantes de los beneficiarios y por la autoridad coordinadora.

**Artículo 207.-** Para determinar la aportación individual que deben pagar los beneficiarios, se tomará en cuenta la calidad de la obra, el mayor o menor beneficio particular que el aportador o su inmueble obtenga de la realización de la obra pública o acción de beneficio social, aplicando técnicamente ponderaciones con uno o más de los siguientes indicadores y elementos de cálculo:

- I. La distancia que exista entre los inmuebles y la obra pública o acción de beneficio social.
- II. Uso y tipo de suelo.
- III. Uso y clase de construcción.
- IV. La superficie de terreno.
- V. La superficie de construcción.
- VI. La longitud de frente del predio a la vía pública.
- VII. El valor catastral del inmueble.



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

VIII. Cualquier otro indicador o elemento que aprueben los representantes de los beneficiarios.

Los beneficiarios podrán acordar que la aportación global se distribuya aplicando cuotas unitarias por aportador.

En el caso de condominios, los propietarios o poseedores pagarán las aportaciones determinadas por las partes alícuotas que les correspondan de las áreas comunes.

### **Bando Municipal 2025**

**Artículo 45.** El Ayuntamiento, cuando lo considere necesario, promoverá la participación de los sectores público y privado, particularmente la sociedad organizada y legalmente reconocida, que cuente con la capacidad administrativa y económica suficiente para prestar un servicio público, celebrando convenios de concertación con estos sectores, buscando, en todo momento, la mejoría en la cobertura y calidad del servicio.

De igual forma, el Ayuntamiento podrá fomentar la creación de empresas de participación privada y la conformación de fideicomisos públicos, en los términos de disposiciones jurídicas aplicables.

El Ayuntamiento a través de la persona titular de la Presidencia Municipal podrá celebrar convenios de coordinación con otros Ayuntamientos o Alcaldías; contratar y concertar en representación del Ayuntamiento y previo Acuerdo de éste, la realización de obras y la prestación de servicios públicos, por terceros o con el concurso del Estado, de conformidad con el artículo 48 de la Ley Orgánica.

**Artículo 53.** Se entiende a la Hacienda Pública Municipal como el conjunto de recursos financieros y patrimoniales de que dispone el Gobierno Municipal para la realización de sus fines.

El Municipio administrará libremente su hacienda, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, la cual, se integrará con los rendimientos de los bienes que le pertenecen, los derechos, obligaciones, ingresos y egresos que se generen, asimismo, la inspección de la Hacienda Pública compete al Ayuntamiento por conducto de la persona titular de la Sindicatura.

En el caso de que sean dos personas elegidas para ocupar la Sindicatura, la primera Síndica o Síndico estará a cargo de los ingresos de la hacienda municipal y la segunda Síndica o Síndico estará a cargo de los egresos, en términos de la Ley Orgánica.

**Artículo 54.** La Hacienda Pública Municipal se integra por:



- V. Las contribuciones y demás ingresos determinados en la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México vigente, los que decreta la Legislatura y otros que por cualquier título legal reciba;

**Artículo 55.** Los ingresos que integran la Hacienda Pública Municipal son los siguientes:

- I. Las contribuciones y demás ingresos determinados en la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México vigente, los que decreta la Legislatura y otros que por cualquier título legal reciba;

### **Reglamento Orgánico De La Administración Pública Municipal de Naucalpan de Juárez, México Administración 2025-2027**

**Artículo 1.6.-** Para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas y administrativas, el Ayuntamiento se auxiliará con las Dependencias y Entidades, que integran la Administración Pública Municipal, creadas conforme a las necesidades del Municipio y el presupuesto de egresos; mediante Acuerdo de Cabildo, a propuesta de la persona Titular de la Presidencia Municipal, a quien le estarán jerárquicamente subordinadas y tendrán las atribuciones que le confieran la Constitución Federal, la Constitución Local, la Ley Orgánica Municipal, el Bando Municipal, el presente Reglamento y las demás disposiciones estatales y federales que tiendan a regular el funcionamiento del Municipio.

**Artículo 1.19.-** Las Dependencias o Entidades que no constituyan autoridad fiscal, pero que desempeñen alguna función o presten algún servicio público, por el cual se genere alguna contribución prevista en el Código Financiero y demás normatividad aplicable, expedirán órdenes de pago a efecto de que la Tesorería Municipal, como autoridad fiscal recaudadora, realice el cobro y emita los comprobantes fiscales correspondientes.

**Artículo 10.1.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, es una Dependencia de la Administración Pública Centralizada del Ayuntamiento, y tiene a su cargo el despacho de los asuntos determinados en el presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La Dirección, conducirá sus acciones en forma programada y con base en lo establecido en la Ley Orgánica, el Reglamento del Ordenamiento Territorial, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Municipal, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los programas que de este deriven, el presupuesto autorizado por el Ayuntamiento, y las demás disposiciones legales aplicables, así como los Acuerdos emitidos por la Presidenta o el Presidente Municipal o el Ayuntamiento, para el logro de sus objetivos y prioridades.



**Artículo 10.2.-**La Dirección de Desarrollo Urbano, estará a cargo de una persona Titular que se denominará Directora o Director de Administración; quien además de las facultades señaladas en el artículo 1.16 del presente Reglamento, tendrá las siguientes:

- XVI. Expedir la autorización de Cambio de Uso de Suelo, de Densidad e Intensidad y Altura de edificaciones, la Licencia de Uso de Suelo, la Licencia de Uso de Suelo que requiera de Evaluación de Impacto Estatal, previamente expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, la Licencia de Construcción, Constancias de Suspensión Voluntaria y de terminación de Obra parcial o total, que tenga sustento en la Licencia de Uso de Suelo, autorizaciones, dictámenes u opiniones correspondientes

**Artículo 10.4** La persona Titular de la Subdirección de Planeación y Evaluación Urbana, además de las facultades señaladas en el artículo 1.18 del presente Reglamento, tendrá las siguientes;

- II. Participar en la elaboración de los planes integrantes del Sistema de Planes Municipales de Desarrollo Urbano, así como formular programas, acciones y proyectos estratégicos en materia de desarrollo urbano, promover y elaborar propuestas de integración de polígonos de actuación y de redensificación urbana, y acciones urbanísticas tendentes al mejoramiento, reciclamiento, regeneración, y conservación de zonas urbanas, para la formación de conjuntos urbanos, barrios integrales y fomento a la vivienda intraurbana
- III. Elaborar las órdenes de pago respecto de los servicios proporcionados por las Unidades Administrativas a su cargo y remitirlas al Director(a) General para su autorización;

## **Plan de Desarrollo Municipal Naucalpan 2025-2027**

### **Legados de la administración 2025-2027 (Proyectos Insignia)**

#### **Urbanismo Táctico.**

Atenderemos los espacios públicos con un enfoque de seguridad, a fin de que las personas que por él transitan se sientan seguras al interior de sus comunidades.

#### **Acuerdos por la Regeneración de Naucalpan ARENA.**

Será un proyecto para reestructurar y planificar estratégicamente el desarrollo del municipio, donde a través de un conjunto de acuerdos se impulse la regeneración de Naucalpan, conforme a la normatividad en la materia.

#### **Eje IV: Bienestar Social Municipal.**



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

Objetivo 4.1: "Orientar la acción del gobierno municipal hacia la disminución de las carencias sociales para la reducción de la pobreza en el municipio".

- Estrategia 4.1.1: Impulsar la coordinación para focalizar y disminuir carencias

Objetivo 4.20: "Mejorar la prestación de los servicios públicos que recibe la población y ampliar su cobertura".

- Estrategia 4.20.2 y sus líneas de acción: Justifican la inversión en la mejora de infraestructura urbana, incluyendo:
  - Rehabilitación de vialidades, banquetas y guarniciones.
  - Mantenimiento y modernización del alumbrado público.
  - Mejora en la gestión de residuos sólidos.

Objetivo 4.21: "Mejorar la infraestructura pública en el municipio de Naucalpan".

- Estrategia 4.21.1: Justifica la intervención en infraestructura deportiva, recreativa y cultural para mejorar la calidad de vida, un pilar de la regeneración de espacios públicos.

## **Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2024**

### 12.4. Instrumentos Financieros

#### 12.4 Otros instrumentos de índole municipal o local

Los instrumentos financieros son aquellas fuentes de inversión o financiamiento que promueven la ejecución de acciones estratégicas, estas fuentes pueden provenir de fondos federales, estatales, internacionales o de asociaciones público-privadas. A continuación, se describen estas fuentes potenciales de financiamiento.

#### **12.4.1.5. Contribuciones especiales para medidas de mitigación y/o compensación por impacto urbano y ambiental,**

Los proyectos urbanos que generen mayores impactos urbanos, hidráulicos, en movilidad o ambientales se verán sujetos a un cobro a través de medidas justificadas en estudios, con base en parámetros de cobro que otorguen certeza jurídica a promotores y sociedad.

El capítulo IV del artículo 115 constitucional establece que: *Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores*



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

*unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.*



## 4. Disposiciones Internacionales

### Agenda 2030 y Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

**ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles:** "Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles".

**ODS 6. Agua limpia y saneamiento:** "Garantizar la disponibilidad y la gestión sostenible del agua y el saneamiento para todos".

**ODS 7: Energía asequible y no contaminante**

**ODS 10. Reducción de las desigualdades:** "Reducir la desigualdad en y entre los países", particularmente en el acceso equitativo a infraestructura y servicios urbanos.

**ODS 12: Producción y consumo responsables**

**ODS 13. Acción por el clima:** "Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos", a través de estrategias de adaptación urbana.

**ODS 17. Alianzas para lograr los objetivos:** "Fortalecer los medios de ejecución y revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible", promoviendo la coordinación interinstitucional y la participación ciudadana.

### Nueva Agenda Urbana

La Nueva Agenda Urbana es un documento de compromiso global adoptado en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), que se celebró en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016. Posteriormente, la Asamblea General de las Naciones Unidas la refrendó el 23 de diciembre de 2016. Se desglosa en cinco elementos principales:

#### 1. Visión Holística e Inclusiva:

- **Ciudad para todos:** Busca la igualdad en el uso y disfrute de los espacios urbanos, promoviendo la inclusión y asegurando que todos los habitantes, sin discriminación, puedan acceder a ciudades justas, seguras, saludables, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles.
- **Derechos Humanos y Libertades Fundamentales:** Se debe garantizar que todas las personas gocen de igualdad de derechos y oportunidades, respetando sus libertades fundamentales, en línea con la Declaración Universal de Derechos Humanos y otros tratados internacionales de derechos humanos.
- **Cultura y Diversidad Cultural:** Reconocer la cultura y la diversidad cultural como fuentes de enriquecimiento para la humanidad, integrándolas en la



promoción y aplicación de nuevos modelos de consumo y producción sostenibles.

- **Necesidades de Grupos Vulnerables:** Prestar especial atención a las necesidades de mujeres y niñas, niños y jóvenes, personas con discapacidad, personas que viven con el VIH/SIDA, personas de edad, pueblos indígenas y comunidades locales, habitantes de barrios marginales y asentamientos informales, personas sin hogar, trabajadores, pequeños agricultores y pescadores, refugiados, repatriados, desplazados internos y migrantes.

## 2. Planificación y Gestión Urbana Sostenible:

- **Cambio de Paradigma:** Reorientar la forma de planificar, financiar, desarrollar, administrar y gestionar las ciudades, reconociendo que el desarrollo urbano y territorial sostenible es indispensable para alcanzar la prosperidad para todos.
- **Políticas Urbanas Nacionales, Legislación y Normativas Urbanas:** Establecer normas y principios para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las zonas urbanas. Esto incluye marcos normativos propicios a nivel nacional, subnacional y local.
- **Planificación y Diseño Urbano:** Reactivar la planificación y el diseño urbanos y territoriales integrados y a largo plazo para optimizar la configuración urbana y aprovechar los resultados positivos de la urbanización. Esto implica dar prioridad a la renovación urbana, la regeneración y la adaptación de las zonas urbanas, mejorando los barrios marginales y asentamientos informales, y evitando la segregación espacial y socioeconómica.
- **Uso Sostenible del Suelo y Recursos:** Promover una ordenación territorial y urbana integrada que fomente el uso eficaz y sostenible de la tierra y los recursos naturales, la compactación, el policentrismo, la conectividad y densidades adecuadas, así como usos sociales y económicos mixtos.
- **Servicios Básicos y Infraestructura:** Garantizar acceso equitativo y asequible a infraestructura física y social básica sostenible para todos, incluyendo terrenos habilitados, vivienda, energía renovable, agua potable, saneamiento, alimentación, eliminación de desechos, movilidad sostenible, atención de la salud, educación, cultura y tecnologías de la información y comunicaciones.
- **Espacios Públicos:** Fomentar la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que promuevan la interacción social, la salud, el bienestar, el intercambio económico y la expresión cultural.

## 3. Desarrollo Económico y Social Inclusivo:



- **Prosperidad para Todos:** Asegurar que la urbanización impulse un crecimiento económico sostenido e inclusivo, desarrollo social y cultural, y protección del medio ambiente.
- **Empleo Digno:** Fomentar el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos, garantizando la creación de empleos decentes y el acceso equitativo a oportunidades y recursos económicos.
- **Economía Informal:** Reconocer la contribución de los trabajadores en el sector no estructurado de la economía y mejorar sus medios de vida, condiciones de trabajo, seguridad de ingresos y protección jurídica y social.
- **Vivienda Asequible:** Promover políticas de vivienda a nivel nacional, subnacional y local que apoyen la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada para todos, combatan la discriminación y los desalojos forzosos, y se centren en las necesidades de personas sin hogar y grupos de bajos ingresos.

#### 4. Resiliencia y Sostenibilidad Ambiental:

- **Reducción de Riesgos de Desastres y Adaptación al Cambio Climático:** Integrar consideraciones y medidas de reducción del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático en la planificación urbana y territorial, construyendo infraestructuras y espacios resilientes y eficaces desde el punto de vista climático.
- **Gestión Sostenible de Recursos:** Fortalecer la gestión sostenible de recursos como tierra, agua, energía, materiales, reduciendo al mínimo los desechos, los productos químicos peligrosos y las emisiones de gases de efecto invernadero.
- **Movilidad Sostenible:** Promover sistemas de transporte terrestre y movilidad urbana seguros, asequibles, accesibles y sostenibles, priorizando el transporte público y opciones no motorizadas (peatonal, bicicleta).
- **Ciudades Inteligentes:** Aprovechar las oportunidades de la digitalización, las energías y tecnologías no contaminantes, y las tecnologías de transporte innovadoras para mejorar la prestación de servicios y tomar decisiones más inocuas para el medio ambiente.

#### 5. Gobernanza y Financiamiento:

- **Gobernanza Urbana Fortalecida:** Fortalecer la gobernanza urbana con instituciones sólidas y mecanismos que empoderen e incluyan a los interesados, facilitando una mayor previsibilidad y coherencia en los planes de desarrollo urbano.



- **Financiación Innovadora y Sostenible:** Apoyar marcos e instrumentos de financiación eficaces, innovadores y sostenibles que refuercen las finanzas municipales y los sistemas fiscales locales, incluyendo la movilización de recursos endógenos y la captura de beneficios de la urbanización.
- **Asociaciones Multiactor:** Fomentar la participación y colaboración efectiva entre gobiernos locales, sector privado, sociedad civil, mujeres, jóvenes, personas con discapacidad, pueblos indígenas, profesionales, académicos y sindicatos.

## 5. Diagnóstico Urbano

Naucalpan de Juárez es el cuarto municipio con mayor población del Estado de México, siendo así uno de los municipios que conforman la Zona Metropolitana del Valle de México. Ha tenido una consolidación logística en la industria manufacturera, principalmente en la “Zona Industrial de Alce Blanco - Naucalpan Centro”.

El crecimiento de la ocupación del suelo en el municipio es de proporciones aceleradas, donde se puede ver el panorama del número de viviendas habitadas, deshabitadas y las amenazas de la ocupación informal del suelo en el municipio.

No obstante, la ocupación del suelo ha hecho que los proyectos inmobiliarios especulen con el suelo y la factibilidad de este para la desmedida construcción, el cual es un panorama alarmante para los naucalpenses y su desplazamiento social y riesgo a la gentrificación.

### Organización del Territorio Municipal

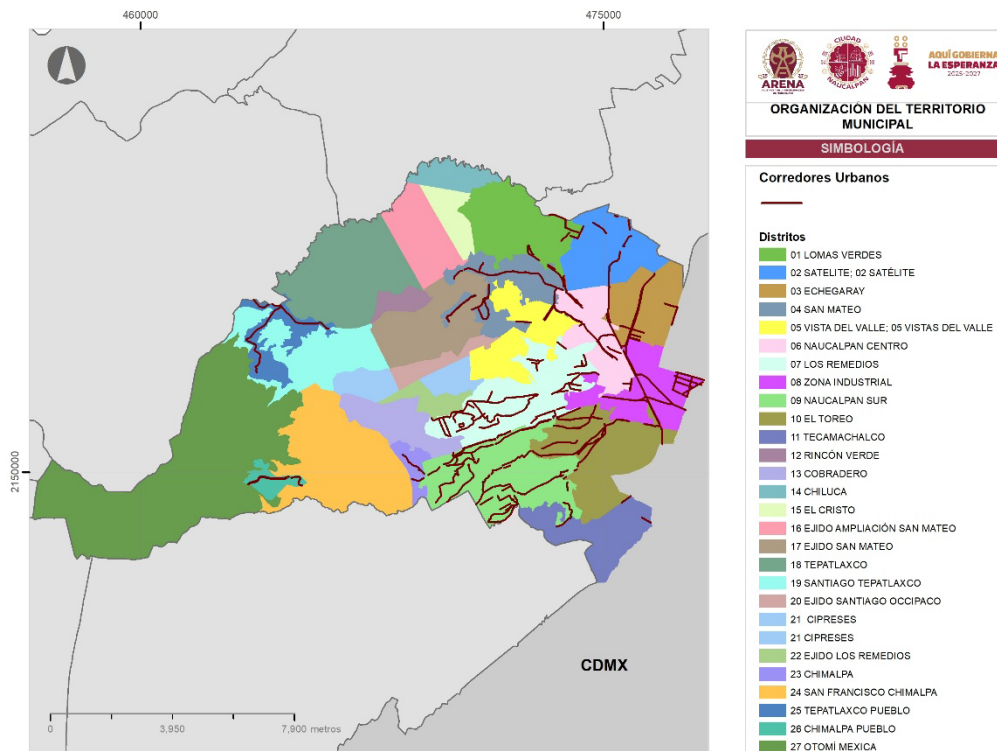
El municipio presenta una configuración territorial heterogénea, compuesta por 18 pueblos originarios, 130 colonias urbanas, 85 fraccionamientos residenciales, 6 fraccionamientos industriales, 2 fraccionamientos campestres y 7 ejidos. Esta diversidad refleja distintos momentos históricos de urbanización y expansión, así como contrastes en el acceso a infraestructura, servicios y equipamiento urbano.

El territorio se articula a través de ocho corredores urbanos consolidados —de escala metropolitana, regional y local— que cumplen funciones clave en la conectividad, la movilidad y el desarrollo económico del municipio. Entre ellos destacan el Boulevard Manuel Ávila Camacho (Periférico Norte), principal eje de vinculación metropolitana; la Autopista Naucalpan–Toluca, vía estratégica que comunica con el poniente del Valle de México y con zonas industriales del Estado de México; y la Avenida Gustavo Baz, que concentra una elevada densidad de usos mixtos, actividad comercial, servicios y equipamiento educativo.

Estos corredores han operado como catalizadores del crecimiento urbano, impulsando la expansión de la mancha urbana hacia zonas antes rurales o periurbanas, en muchos casos sin una adecuada planeación ni provisión de servicios. Asimismo, han promovido procesos de densificación desigual y una creciente homogeneización de la imagen urbana, reduciendo las fronteras históricas entre áreas tradicionales, industriales y residenciales.

Desde la perspectiva de la planeación territorial, esta configuración plantea desafíos y oportunidades: por un lado, se requiere una gestión integral del suelo y de la movilidad para contener la expansión dispersa y garantizar la sustentabilidad urbana; por otro, los corredores constituyen una oportunidad estratégica para promover proyectos de regeneración, desarrollo orientado al transporte, e integración social y territorial. Su consolidación como ejes estructurantes debe articularse con instrumentos normativos y de inversión que prioricen la equidad en el acceso a infraestructura, espacio público y servicios urbanos.

Mapa 1. Organización del territorio municipal



Fuente: Elaboración propia con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Naucalpan de Juárez 2024.



## Población Naucalpense

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, el municipio de Naucalpan de Juárez cuenta con una población total de 834,434 habitantes, integrada por 402,495 hombres y 431,939 mujeres (ver Tabla 1). Esta cifra posiciona al municipio como uno de los más densamente poblados del Estado de México, reflejando su papel central dentro de la Zona Metropolitana del Valle de México.

El análisis por quinquenios permite observar que el grupo de edad con mayor concentración poblacional es el de 20 a 24 años, tanto en hombres (33,755) como en mujeres (33,844), lo que sugiere una estructura demográfica predominantemente joven y una importante fuerza de trabajo en edad productiva. Le siguen de cerca los grupos de 15 a 19 años y 25 a 29 años, lo que refuerza esta tendencia.

A partir del grupo de edad 55 a 59 años, se observa un descenso progresivo en el número de habitantes, tanto en hombres como en mujeres, tendencia que continúa hasta el grupo de 85 años y más. Estos quinquenios suman en conjunto 163,484 personas, lo que representa aproximadamente el 19.6% de la población total del municipio. Este dato es relevante para el diseño de políticas públicas orientadas al envejecimiento poblacional, el fortalecimiento de servicios de salud y la planeación de infraestructura urbana accesible.”.

Tabla 1. Población por quinquenio de Naucalpan de Juárez 2020.

Pirámide de población por quinquenio de Naucalpan de Juárez 2020			
Quinquenio	Población total	Hombres	Mujeres
De 00 a 04 años	53.809	27,330	26,479
De 05 a 09 años	57.418	29,133	28,285
De 10 a 14 años	62.826	31,835	30,991
De 15 a 19 años	66.292	33,608	32,684
De 20 a 24 años	67.599	33,755	33,844
De 25 a 29 años	66.043	32,316	33,727
De 30 a 34 años	61.882	30,003	31,879
De 35 a 39 años	62.717	30,269	32,448
De 40 a 44 años	60.281	28,221	32,060
De 45 a 49 años	59.335	28,138	31,197
De 50 a 54 años	52.748	24,899	27,849
De 55 a 59 años	42.122	19,484	22,638
De 60 a 64 años	36.764	16,504	20,260
De 65 a 69 años	28.436	12,813	15,623
De 70 a 74 años	21.959	9,647	12,312
De 75 a 79 años	15.354	6,734	8,620
De 80 a 84 años	10.352	4,370	5,982



De 85 años y más	8.497	3,436	5,061
Población total	834.434	402,495	431,939

*Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y vivienda 2020.*

La pirámide poblacional (Ilustración 1 Pirámide poblacional de Naucalpan de Juárez.) muestra una **base amplia y una cúspide estrecha**, característica de poblaciones con un bono demográfico activo, pero en transición hacia un proceso de envejecimiento. Este perfil demográfico implica desafíos y oportunidades para la planeación urbana, educativa, laboral y de servicios sociales en el corto y mediano plazo.

*Ilustración 1. Pirámide poblacional de Naucalpan de Juárez.*

*Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y vivienda 2020.*

### **Población con discapacidad**

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, en el municipio de Naucalpan de Juárez se registran 34,584 personas con alguna forma de discapacidad. Esta cifra representa aproximadamente el 4.1% de la población total municipal, lo cual constituye un segmento significativo que debe ser considerado en la planeación urbana, el diseño de políticas públicas y la prestación de servicios sociales inclusivos.

Las discapacidades más reportadas se relacionan con limitaciones sensoriales y de movilidad (ver Tabla 2. Población con discapacidad en Naucalpan de Juárez 2020 Tabla 2). La condición más frecuente corresponde a personas con dificultad para caminar, subir o bajar, con un total de 14,040 habitantes, lo que representa el 40.6% de la población con discapacidad. Le siguen quienes presentan dificultad para ver, aun utilizando lentes, con 13,050 personas (37.7%), y finalmente aquellas con dificultad para oír, aun utilizando aparato auditivo, que suman 7,494 personas (21.7%).

Este perfil evidencia la necesidad de consolidar un entorno urbano accesible y libre de barreras físicas y sociales, que garantice la plena inclusión y participación de las personas con discapacidad. En particular, la alta proporción de personas con dificultades motrices subraya la importancia de invertir en infraestructura urbana con accesibilidad universal, como banquetas adecuadas, rampas, señalización táctil y transporte público adaptado.

Asimismo, la presencia de personas con discapacidad visual y auditiva refuerza la urgencia de implementar estrategias de comunicación accesible, mejorar el



equipamiento en espacios públicos y fortalecer la cobertura de servicios de salud, rehabilitación y asistencia técnica en el municipio.

Tabla 2. Población con discapacidad en Naucalpan de Juárez 2020

Población con discapacidad en Naucalpan de Juárez 2020	
Población con discapacidad	Población
Discapacidad para oír, aun usando aparato auditivo	7,494
Discapacidad para caminar, subir o bajar	14,040
Discapacidad para ver, aun usando lentes	13,050
Total	34,584

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y vivienda 2020.

## Educación

En el municipio de Naucalpan de Juárez, la gran mayoría de la población de 15 años y más cuenta con habilidades básicas de lectura y escritura, lo que se refleja en una tasa de alfabetización del **97.97%**, equivalente a **645,417 personas**. No obstante, aún se registra una población de **13,390 habitantes (2.03%)** que permanece en condición de analfabetismo, lo cual representa un reto persistente en términos de inclusión educativa y equidad social.

Tabla 3. Población con educación

Población con educación		
Alfabeta / Analfabeto	Población	%
Población de 15 años y más alfabeto	645.417	97,97%
Población de 15 años y más analfabeto	13.390	2,03%
Total	658.807	100,00%

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y vivienda 2020.

Respecto al nivel de escolaridad, se observa que una proporción importante de la población ha superado la educación básica. En concreto, **236,307 personas (35.87%)** han cursado algún grado de educación posbásica (media superior o superior). Esta cifra revela un avance significativo en el acceso a niveles educativos más altos, lo cual es relevante para el desarrollo del capital humano y el fortalecimiento de la competitividad del municipio.

Asimismo, **119,300 personas (18.11%)** de 18 años y más han aprobado al menos un grado de educación media superior, mientras que **81,900 personas (12.43%)** de 25 años y más cuentan con al menos un grado en educación superior. Estas cifras indican una base educativa sólida en sectores clave de la población económicamente activa, aunque también sugieren la necesidad de seguir ampliando el acceso y permanencia en la educación superior.



Tabla 4 Distribución de la población de 15 años y más por nivel de escolaridad, Naucalpan 2020

Población de 15 años y más con grado escolar	Población	%
Población de 15 años y más sin escolaridad	13.390	2,03%
Población de 15 años y más con educación básica incompleta	91.210	13,84%
Población de 15 años y más con educación básica completa	116.700	17,71%
Población de 15 años y más con educación posbásica	236.307	35,87%
Población de 18 años y más con al menos un grado aprobado en educación media superior	119.300	18,11%
Población de 25 años y más con al menos un grado aprobado en educación superior	81.900	12,43%
Total	658.807	100,00%

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y vivienda 2020.

Por otro lado, el **13.84%** de la población (91,210 personas) presenta educación básica incompleta, y un **17.71%** (116,700 personas) ha logrado concluir este nivel. Estos datos muestran que cerca de un tercio de la población adulta se encuentra concentrada en niveles básicos, lo que puede limitar sus oportunidades de desarrollo laboral y social.

Finalmente, la persistencia de un sector con **ausencia total de escolaridad (2.03%)**, coincide con la proporción de personas analfabetas, lo cual refuerza la necesidad de políticas focalizadas para atender a estos grupos vulnerables.

En conjunto, el panorama educativo de Naucalpan refleja avances importantes en cobertura y escolaridad, especialmente en niveles medios y superiores, pero también evidencia rezagos estructurales que deben ser atendidos mediante estrategias de inclusión, permanencia escolar y alfabetización de adultos.

Desde una perspectiva urbana, los niveles educativos de la población de Naucalpan de Juárez tienen una incidencia directa en la configuración del territorio y en las posibilidades de lograr un desarrollo más equitativo, sostenible y resiliente. La alta tasa de alfabetización y el acceso creciente a la educación media superior y superior constituyen una base fundamental para impulsar estrategias de regeneración urbana, economía del conocimiento y fortalecimiento del tejido social en las distintas zonas del municipio.

Sin embargo, la persistencia de rezagos educativos en sectores específicos del territorio —particularmente aquellos con alta marginación o limitado acceso a equipamientos urbanos— revela una desigual distribución de oportunidades que se refleja también en la calidad del entorno construido. La concentración de población con escolaridad básica o incompleta, y los núcleos de analfabetismo, exigen políticas urbanas que integren la dimensión educativa como un componente clave para la inclusión y la cohesión social.

En este sentido, el planeamiento urbano debe reconocer y atender la relación entre educación, espacio y movilidad. Fortalecer la infraestructura escolar, garantizar



entornos seguros y accesibles para estudiantes, e impulsar equipamientos de formación técnica y profesional en zonas con menor oferta, son medidas necesarias para equilibrar el desarrollo urbano y cerrar las brechas educativas que persisten en el territorio.

Así, los datos educativos no solo informan sobre el estado del capital humano del municipio, sino que también orientan decisiones en materia de ordenamiento territorial, distribución de servicios, y diseño de políticas integrales para una ciudad más justa y con mayores capacidades de transformación.

## Salud

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, en el municipio de Naucalpan de Juárez **el 69.46% de la población cuenta con algún tipo de derechohabiencia a servicios de salud**, lo que equivale a **586,269 personas**. En contraste, **248,165 habitantes (30.54%) no cuentan con afiliación a ninguna institución de salud pública o privada**. Esta proporción refleja avances importantes en términos de cobertura, aunque también evidencia desafíos pendientes para garantizar el acceso universal a servicios médicos en condiciones de igualdad.

*Tabla 5 Población con y sin derechohabiencia a servicios de salud, Naucalpan de Juárez, 2020*

Servicios de Salud		
Derechohabiencia	Población	%
Con derechohabiencia	586,269	69.46%
Sin derechohabiencia	248,165	30.54%
Total	834,434	100.00%

*Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.*

Dentro de la población derechohabiente, **el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) concentra el mayor número de afiliados, con 379,705 personas**, lo que representa el **64.77%** del total con derechohabiencia. En segundo lugar, se encuentra el sistema **BIENESTAR**, con **81,633 afiliados (13.92%)**, seguido por el **ISSSTE** con **33,633 personas (5.74%)** y el **sector privado**, que atiende a **30,595 personas (5.22%)**.

Otros sistemas de cobertura incluyen el **ISSSTE Estatal (6,914 personas)**, servicios médicos de **PEMEX, SEDENA y SEMAR (33,399 personas)** y **otras instituciones (17,168 personas)**. Además, se registra una cobertura emergente de **3,222 personas afiliadas al IMSS-BIENESTAR**, lo cual refleja el avance de este esquema en el municipio.

*Tabla 6 Población derechohabiente por institución de salud, Naucalpan de Juárez, 2020*

### Población derechohabiente por Sistema de Salud 2020



Sistema de Servicio Médico	Población derechohabiente	%
IMSS	379,705	64.77%
BIENESTAR	81,633	13.92%
ISSSTE	33,633	5.74%
Sector privado	30,595	5.22%
ISSSTE Estatal	6,914	1.18%
PEMEX, SEDEMA, SEMAR	33,399	5.70%
Otra institución	17,168	2.93%
IMSS BIENESTAR	3,222	0.55%
Total	586,269	100.00%

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Estos datos permiten identificar las instituciones que concentran la prestación de servicios médicos, pero también subrayan la necesidad de ampliar los esquemas de afiliación para reducir la brecha de más de 248 mil personas sin derechohabencia. Esta situación adquiere especial relevancia en contextos de alta vulnerabilidad, donde el acceso a servicios de salud oportunos y de calidad resulta determinante para la calidad de vida.

## Vivienda

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, el municipio de Naucalpan de Juárez cuenta con un total de **257,677 viviendas particulares registradas**. De ellas, **240,246 se encuentran habitadas**, lo que representa el **93.24%** del total, mientras que **13,543 viviendas (5.26%) están deshabitadas** y **3,888 viviendas (1.51%) se encuentran clasificadas como viviendas de uso temporal** (ver Tabla 5). Esta distribución revela una elevada ocupación habitacional en el municipio, lo que a su vez refleja la presión urbana sobre el territorio y la demanda constante de servicios e infraestructura.

Tabla 7 Tipo de vivienda en Naucalpan de Juárez, 2020

Tipo de vivienda en Naucalpan de Juárez 2020		
Tipo de vivienda	Número de viviendas	%
Vivienda particular habitada	240.246	93,24%
Vivienda particular deshabitada	13.543	5,26%
Viviendas de uso temporal	3.888	1,51%
Total	257.677	100,00%

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.



En lo que respecta al acceso a servicios básicos, de las **240,246 viviendas habitadas**, se observó que la gran mayoría cuenta con cobertura en cuanto a energía eléctrica, agua entubada y drenaje. No obstante, persisten **rezagos específicos que afectan a sectores vulnerables** de la población:

- **185 viviendas** no disponen de energía eléctrica.
- **1,117 viviendas** carecen de acceso a agua entubada.
- **350 viviendas** no cuentan con drenaje.

Estos datos, aunque representan una proporción reducida del total, son relevantes para la **planificación de políticas de infraestructura urbana y programas sociales**, especialmente en zonas de atención prioritaria, ya que afectan directamente la calidad de vida, la salud pública y las condiciones de habitabilidad.

*Tabla 8 Disponibilidad de servicios básicos en viviendas habitadas, Naucalpan de Juárez, 2020*

Servicios básicos de la vivienda		
Servicios básicos de la vivienda	Disponen	No disponen
Energía eléctrica	240.061	185
Agua entubada	239.129	1.117
Drenaje	239.896	350

*Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.*

### Marginación Urbana

La **marginación** es una condición estructural que refleja las desigualdades sociales y económicas en el acceso a derechos y servicios fundamentales. Su medición se basa en una serie de indicadores establecidos por el Consejo Nacional de Población (CONAPO), que incluyen el porcentaje de personas de 15 años o más **analfabetas o sin educación primaria completa**, la carencia de **servicios básicos en la vivienda** (drenaje, excusado, energía eléctrica o agua entubada), la presencia de **pisos de tierra**, el **hacinamiento**, la **residencia en localidades con menos de 5,000 habitantes** y la proporción de la población **económicamente activa con ingresos de hasta dos salarios mínimos**.

Con base en los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, el municipio de **Naucalpan de Juárez obtuvo un índice de marginación de 59 puntos**, lo que lo ubica en la categoría de **“muy bajo grado de marginación”**. En comparación, el Estado de México registró un índice de **20.8 puntos**, correspondiente a un **grado de marginación “bajo”**. A nivel nacional, Naucalpan se posicionó en el lugar **2,367 de un total de 2,469 municipios**, mientras que el Estado de México ocupó el lugar **21 de 32 entidades federativas**, lo que reafirma su mejor posición relativa en el contexto nacional.



No obstante, **el bajo índice general no implica una ausencia de desigualdad interna**. Un análisis territorial más preciso revela que **existen zonas del municipio con condiciones de marginación media y alta**, particularmente en asentamientos populares localizados **a lo largo del eje de Avenida Colosio**, así como en comunidades de la periferia urbana. Estas áreas presentan rezagos significativos en materia de infraestructura, acceso a servicios y oportunidades de desarrollo, lo cual exige una intervención focalizada y estrategias diferenciadas de política pública.

*Tabla 9 Población según grado de marginación urbana, Naucalpan de Juárez, 2020*

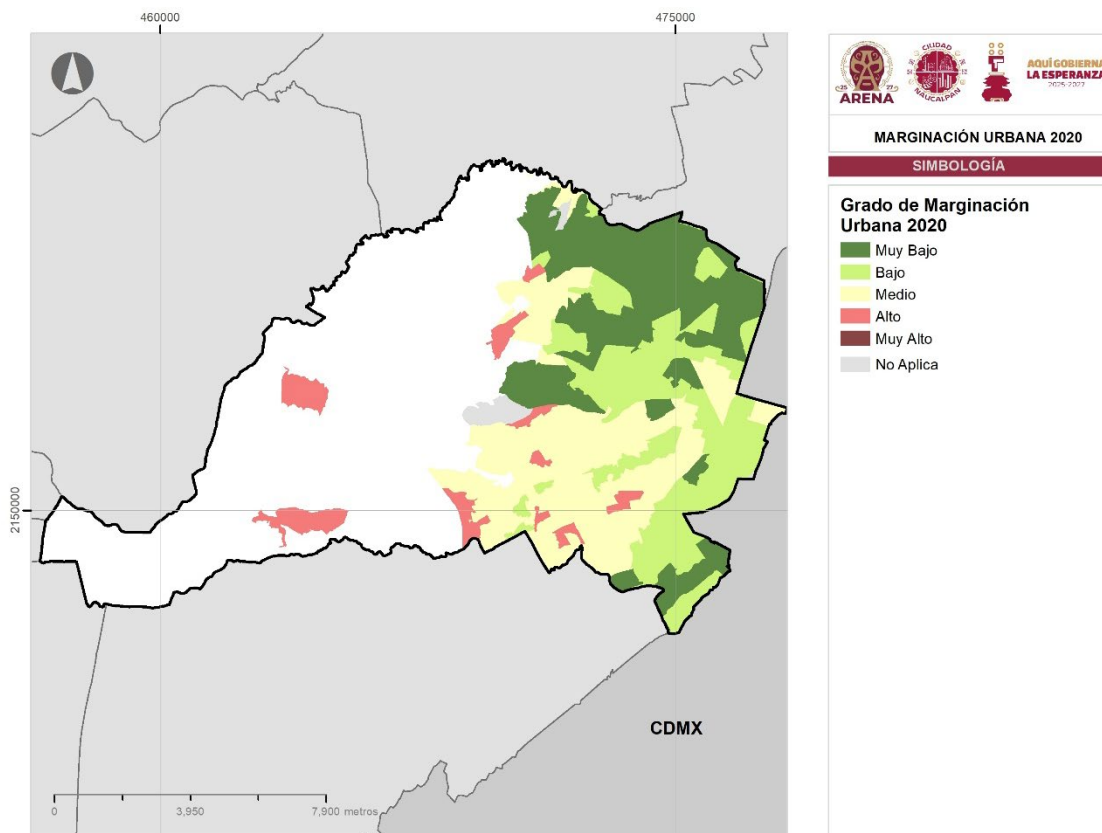
Población con Grado de Marginación Urbana 2020 en Naucalpan de Juárez		
Grado de Marginación Urbana	Población 2020	Porcentual
Muy Bajo	136710	16,38%
Bajo	126.190	15,12%
Medio	473.370	56,73%
Alto	59.480	7,13%
Muy Alto	38.684	4,64%
Total	834.434	100,00%

*Fuente: Elaboración propia con base en el Índice de Marginación Urbana (2022), CONAPO.*

El Mapa 2 Marginación Urbana 2020 en Naucalpan de Juárez permite identificar la distribución geoespacial de las condiciones de rezago en el municipio de Naucalpan de Juárez, conforme al Índice de Marginación Urbana elaborado por CONAPO. En términos generales, se observa que las zonas con **grado de marginación “muy bajo” y “bajo”** (representadas en tonalidades verdes) se concentran predominantemente en las áreas **noreste y sureste del municipio**, donde se localizan colonias consolidadas con mayor acceso a infraestructura urbana, servicios básicos y equipamiento. Estas áreas corresponden en buena medida con zonas de alta densidad constructiva, mayor desarrollo económico y presencia de sectores residenciales formales.

Por otro lado, las zonas clasificadas con **grado de marginación “medio”** (color amarillo) son **mayoritarias en el territorio municipal** y se encuentran dispersas en diferentes cuadrantes, lo que evidencia una **heterogeneidad en el acceso a servicios y oportunidades**. Estas zonas representan más del 56% de la población total del municipio, lo cual implica un reto significativo para la equidad territorial, ya que muchas de ellas se localizan en la interfaz urbano-rural o presentan condiciones de crecimiento irregular.

*Mapa 2 Marginación Urbana 2020 en Naucalpan de Juárez*



*Fuente: Elaboración propia con base en el Índice de Marginación Urbana (2022) de CONAPO.*

Finalmente, las áreas con **grado de marginación “alto” y “muy alto”** (tonalidades rojas) se concentran principalmente en el **oeste y suroeste del municipio**, particularmente en los límites con el municipio de Huixquilucan y en zonas periféricas con asentamientos irregulares o en proceso de consolidación. Destaca especialmente la franja ubicada a lo largo de la **Avenida Luis Donald Colosio**, identificada como un corredor con **importantes rezagos urbanos**, donde se concentra población en condiciones de alta vulnerabilidad social, carencia de servicios básicos y precariedad habitacional. Adicionalmente, algunas de estas zonas coinciden con áreas de expansión no planificada o con restricciones para el desarrollo urbano, como pendientes pronunciadas o riesgos ambientales.

Estas **zonas de marginación media, alta y muy alta deben ser consideradas de atención prioritaria** para el diseño e implementación de políticas públicas que garanticen el acceso universal a servicios urbanos, vivienda digna, educación, salud y empleo formal.



## Pobreza Moderada y Extrema

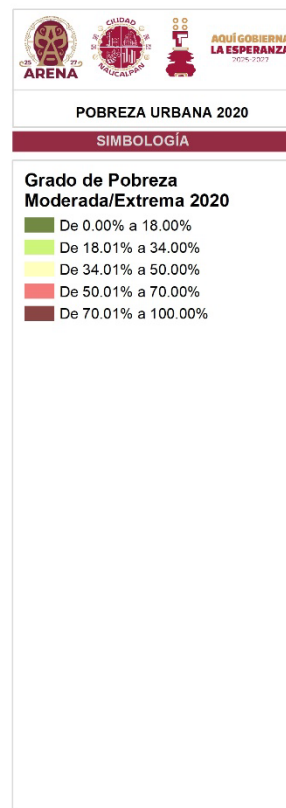
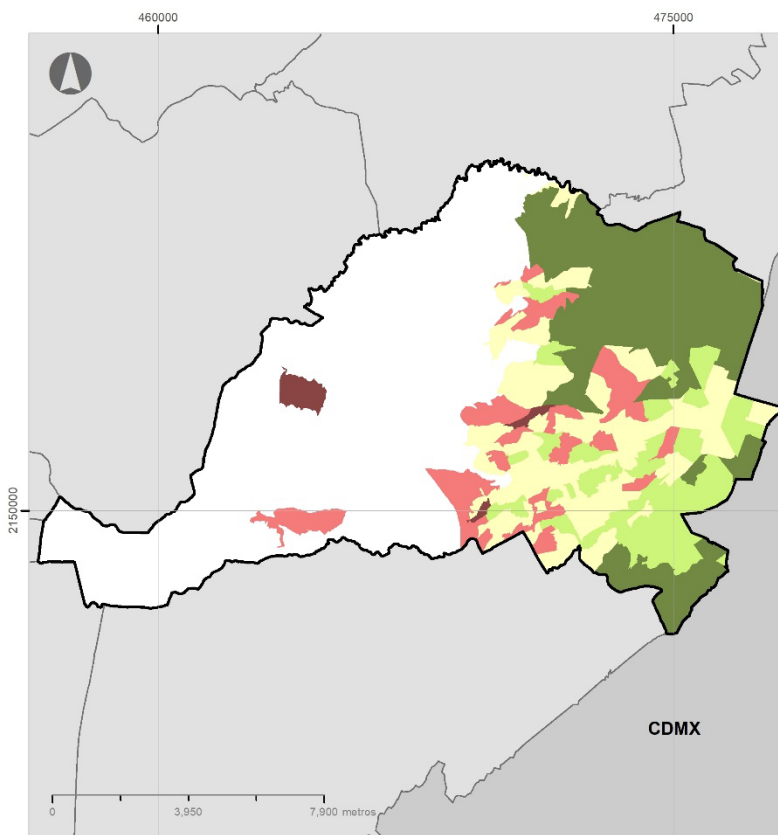
De acuerdo con datos del año 2020, en el municipio de Naucalpan de Juárez se registraron niveles significativos de pobreza moderada y extrema que evidencian la persistente desigualdad territorial en su estructura urbana. Según la estimación por Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB), más de la mitad de la población vivía en condiciones de pobreza moderada o extrema.

- El **36.14%** de la población se encontraba en AGEB con un grado de pobreza entre el **34.01% y el 50%**, representando el grupo mayoritario con **301,534 habitantes**.
- Le siguieron aquellas zonas con niveles bajos de pobreza (de 0.00% a 18.00%), que concentraron **229,500 habitantes** (27.50%).
- Las zonas con pobreza entre 18.01% y 34.00% agruparon **162,080 personas** (19.42%).
- Un **15.81%** de la población, equivalente a **131,950 personas**, residía en zonas con un grado de pobreza entre 50.01% y 70.00%.
- Finalmente, las zonas más críticas, con pobreza superior al 70.01%, concentraban **9,370 habitantes**, lo que representa **1.12%** del total municipal.

Tabla 10 Distribución de la población según rango de grado de pobreza en Naucalpan de Juárez, 2020

Población con Grado de Pobreza 2020 en Naucalpan de Juárez		
Grado de Pobreza	Población 2020	Porcentual
De 0.00% a 18.00%	229.500	27,50%
De 18.01% a 34.00%	162.080	19,42%
De 34.01% a 50.00%	301.534	36,14%
De 50.01% a 70.00%	131.950	15,81%
De 70.01% a 100.00%	9.370	1,12%
Total	834.434	100,00% <sup>i</sup>

Mapa 3. Pobreza Urbana (Moderada/Extrema) 2020 en Naucalpan de Juárez



Fuente: Elaboración propia con base en la Medición de Pobreza (2023) de CONEVAL

## Rezago Social

En 2020, en el municipio de Naucalpan de Juárez, se tiene el registro de 1.62% de la población en situación de rezago social alto. No obstante, los habitantes se encuentran en 335,260 personas en bajo rezago social como se muestra en la tabla n. Territorialmente, en Naucalpan se observa que las zonas con muy bajo rezago social en parte de Lomas Verdes y Ciudad Satélite y en las localidades ejidales de Chimalpa y Tepatlaxco con alto grado de rezago social.

Tabla 11 Distribución de la población según Rezago Social en Naucalpan de Juárez, 2020

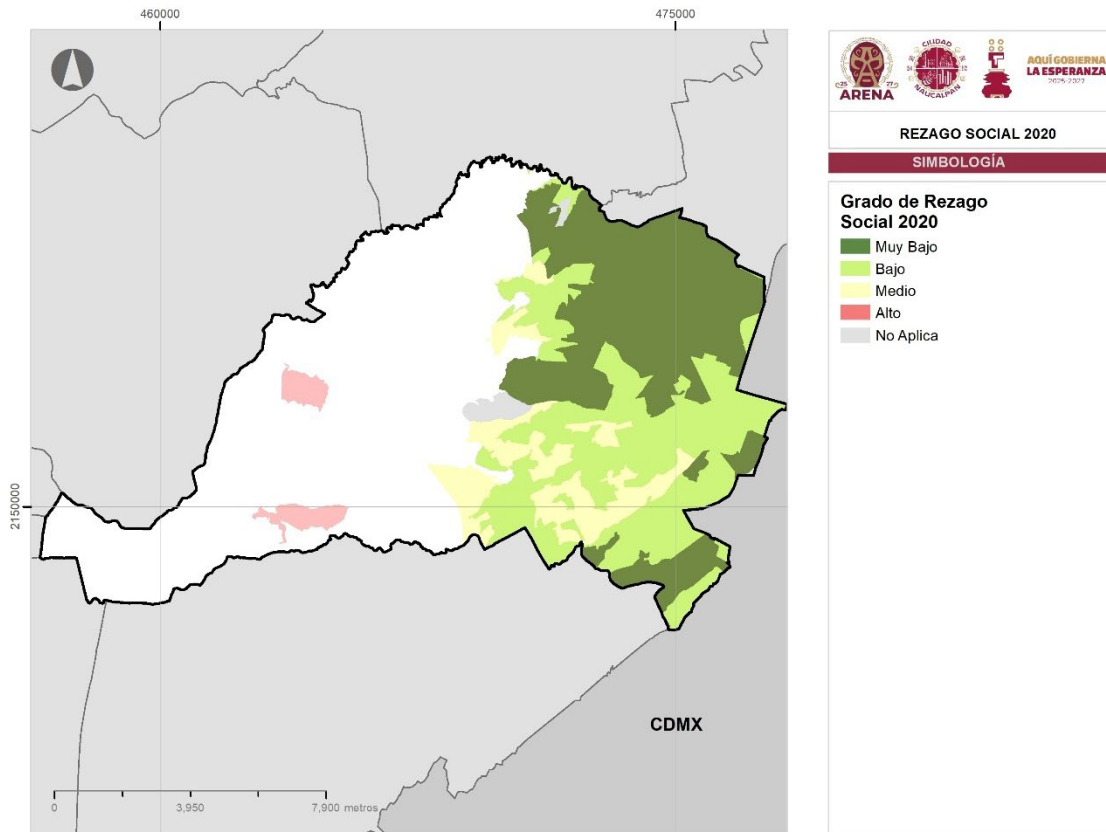
Población con Grado de Rezago Social 2020 en Naucalpan de Juárez		
Grado de Rezago Social 2020	Población 2020	Porcentual
Muy Bajo	230,190	27.59%
Bajo	335,260	40.18%
Medio	255,470	30.62%
Alto	13,514	1.62%



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

Muy Alto	0	0.00%
Total	834,434	100.00% <sup>1</sup>

Mapa 4. Rezago Social 2020 en Naucalpan de Juárez



Fuente: Elaboración propia con base en el Índice de Rezago Social (2021) de CONEVAL

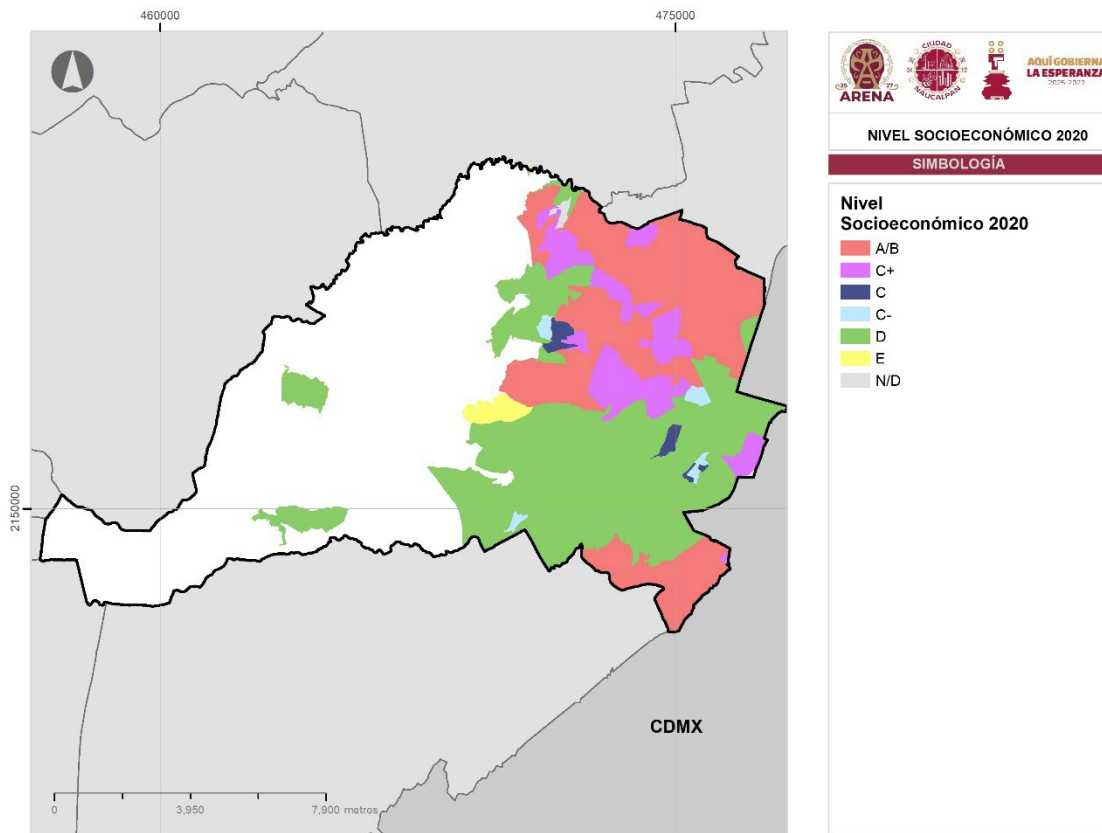
### Nivel Socio Económico

En Naucalpan de Juárez, el 71.57% de la población sufre de desigualdad socioeconómica para solventar los gastos de los servicios básicos D como se muestra en la Tabla 12, la cual refleja en el territorio al sur del área urbana y las localidades de la periferia con esta predominancia. No obstante, el 18.58% de la población puede solventar sus gastos básicos, estas zonas principales se localizan en la zona de Lomas de Tecamachalco, Ciudad Satélite, Echeagaray y Lomas Verdes.

Tabla 12. Población con Nivel Socio Económico 2020

Población con Nivel Socio Económico 2020 en Naucalpan de Juárez		
Grado de Marginación Urbana	Población 2020	Porcentual
A/B	155,000	18.58%
C+	55,000	6.59%
C	10,420	1.25%
C-	16,732	2.01%
D+	0	0.00%
D	597,200	71.57%
E	82	0.01%
Total	834,434	100.00%

Mapa 5. Nivel Socioeconómico 2020 en Naucalpan de Juárez



Fuente: Elaboración propia con base en el Índice de Rezago Social (2021) de CONEVAL

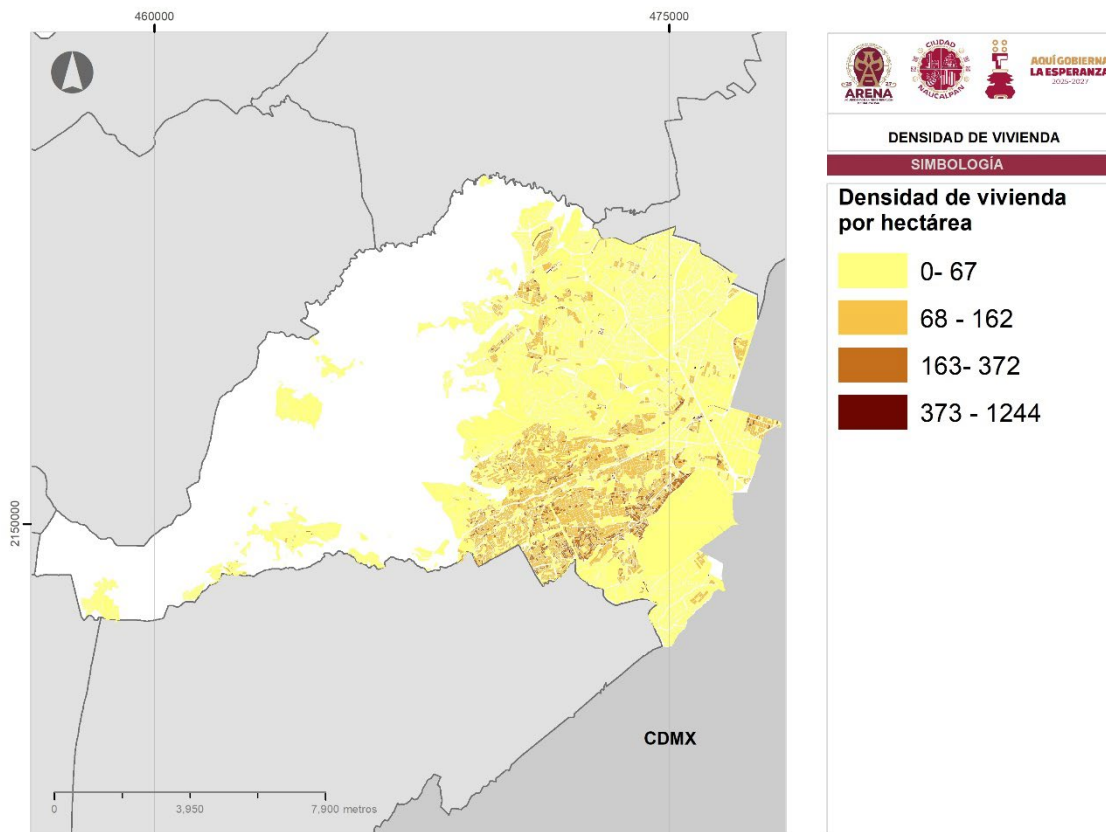


## Densidad de vivienda

Con relación a la densidad bruta de vivienda en todo el municipio, retomando el dato de que la superficie del municipio corresponde a 157.041 km<sup>2</sup>, lo cual traducido a hectáreas da un total de 15,704.077 ha y que el total de viviendas particulares es de 240,286; la densidad en todo el municipio es de 0.65 viviendas por hectárea.

Por consiguiente, para la densidad neta, considerando sólo la superficie de la zona urbana, la cual corresponde a 79.75 km<sup>2</sup>, esto dividido entre el total de las viviendas, se tiene que, la densidad es de 30.12 viviendas por hectárea en la zona urbanizada.

Mapa 6. Densidad de Vivienda por manzana



Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda INEGI (2020)

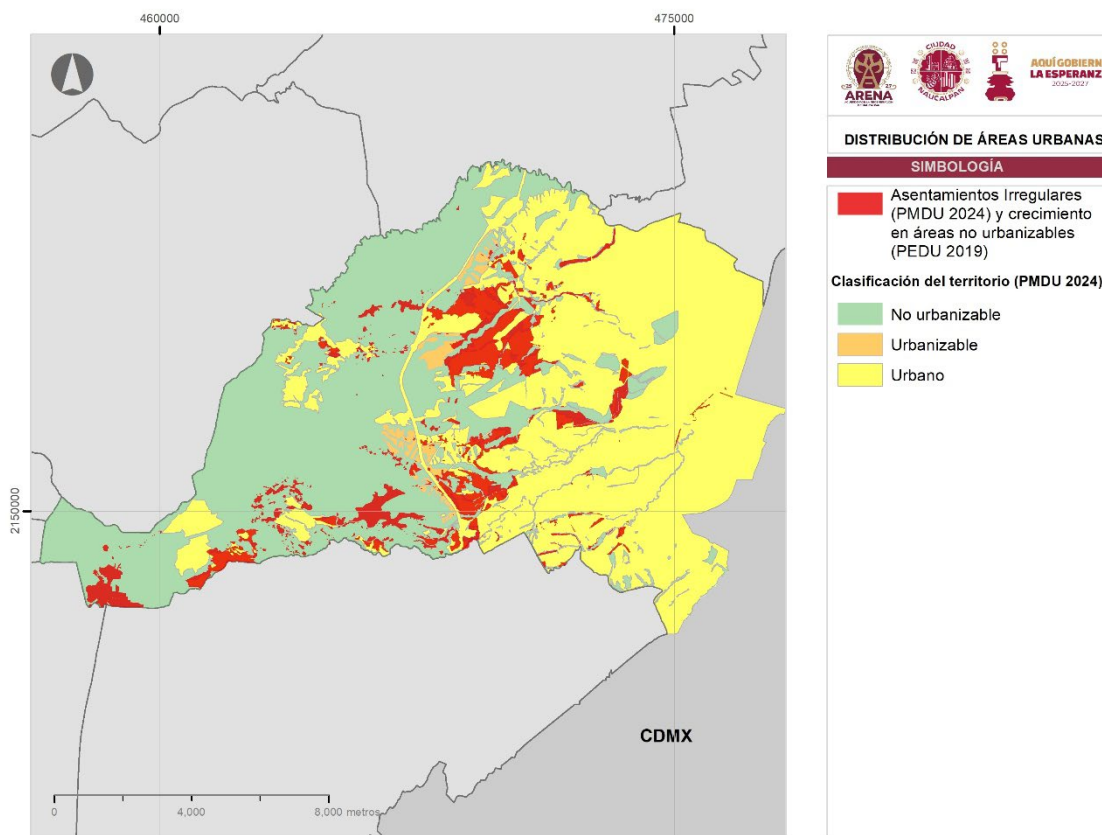


### Distribución de áreas urbanas

De acuerdo con la superficie de 157 km<sup>2</sup>, la superficie urbana es de 84.2 km<sup>2</sup>, esto es el 53% de la superficie municipal en 36 localidades urbanas.

El crecimiento en el municipio desde el 2008 es de alrededor de 218 ha, sin embargo, el 70 % de dicho crecimiento se dio en áreas no urbanizables o planes parciales, tomando de referencia el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México (PEDU) 2019.

Mapa 7. Distribución de áreas urbanas

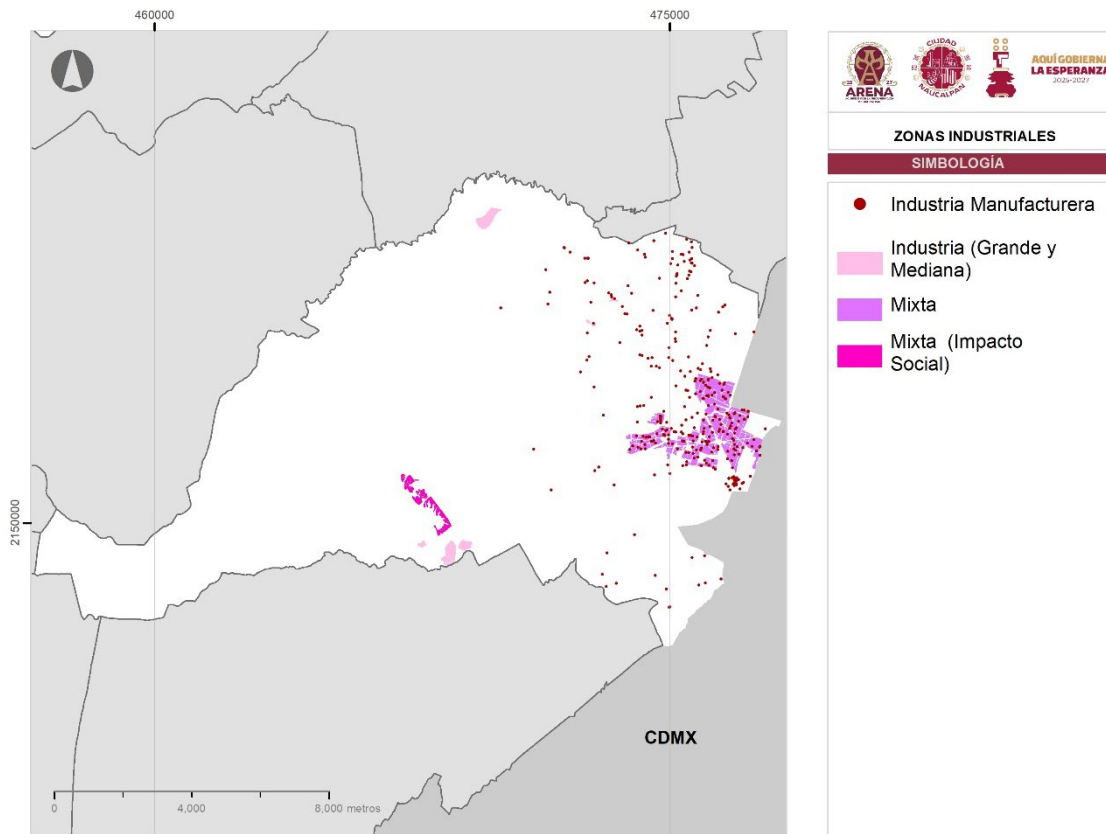


Fuente: Elaboración propia con base en el PMDU (2024) de Naucalpan de Juárez y el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México (PEDU) 2019.

### Usos de suelo industriales en el municipio

Según el PMDU 2024 del municipio, actualmente hay 417.30 hectáreas de uso de suelo industrial. El Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) registra aproximadamente 2,581 industrias manufactureras, ubicadas principalmente en el oriente del municipio, colindando con la Ciudad de México.

Mapa 8. Zona Industrial



Fuente: Elaboración propia con base en el PMDU (2024) de Naucalpan de Juárez y el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2024.

## Procesos de ocupación del suelo

El proceso de urbanización comenzó en la cabecera municipal ("Centro" de Naucalpan), que es una zona consolidada con servicios básicos, pero con vialidades reducidas, mezcla inadecuada de usos de suelo y alta densidad. Un cinturón industrial se estableció de forma radial al centro, y desarrollos inmobiliarios planificados (fraccionamientos residenciales) surgieron al nororiente. También hubo crecimiento lineal a lo largo de vialidades primarias, con el establecimiento de asentamientos irregulares y la proliferación de fraccionamientos residenciales y conjuntos urbanos. Los pueblos originarios al poniente (Santiago Tapatlxco y San Francisco Chimalpa) están dispersos y en proceso de densificación informal. La superficie urbanizada ha crecido a una tasa constante de 20 a 35 hectáreas por año desde 1990. Las centralidades urbanas se localizan principalmente en la cabecera municipal y a lo largo de la Avenida



Manuel Ávila Camacho, con una aglomeración de unidades económicas de distintos tamaños.

### Valor del suelo

El valor del suelo es resultado de factores como el uso de suelo, accesibilidad, servicios públicos, infraestructura e inversiones. Naucalpan de Juárez ocupa el **primer lugar estatal en valor catastral**. Las áreas homogéneas de uso habitacional popular son las más extendidas, mientras que los valores más elevados se encuentran en zonas comerciales y residenciales de alto nivel (como Plaza Satélite y Lomas de Tecamachalco). Los precios más bajos se localizan en pueblos y ejidos con usos agrícolas y forestales. Ver Tabla 13

Tabla 13 Valores catastrales 2025

Área Homogénea	Código	Uso de suelo	Valor catastral* (Pesos/m <sup>2</sup> )
Plaza Satélite	C3	Comercial alto	10,020.28
Lomas Hipódromo	H6	Habitacional residencial muy bueno	7,076.41
Cd. Satélite zona poniente	H5	Habitacional residencial bueno	6,301.97
Lomas de Tecamachalco	H6	Habitacional residencial muy bueno	5,987.61
Ciudad Satélite	H5	Habitacional residencial bueno	5,891.01
Ciudad Satélite Echegaray	H5	Habitacional residencial bueno	5,789.49
Comercial Acrópolis	C3	Comercial alto	5,386.72
Manuel Ávila Camacho	H4	Habitacional residencial medio	5,278.66
Sta. Cruz Acatlán divertido	C2	Comercial medio	5,028.15
El Parque	H4	Habitacional residencial medio	4,956.11
Los Pastores-Colon de Echegaray	H4	Habitacional residencial medio	4,951.20
Bulevares	H4	Habitacional residencial medio	4,920.09
Jardines de San Mateo	H5	Habitacional residencial bueno	4,798.93
Lomas Verdes 1, 2, 3, 4 secc.	H5	Habitacional residencial bueno	4,798.93
Lomas del Río	H5	Habitacional residencial bueno	4,703.96
San Miguel Tecamachalco	H4	Habitacional residencial medio	4,669.58
Industrial Atoto-Naucalpan	I3	Industrial media	4,594.26
Alce Blanco	I3	Industrial media	4,551.69
Los Fresnos-Los Álamos	H4	Habitacional residencial medio	4,540.23
Cd. Brisa-Paseos del Bosque	H4	Habitacional residencial medio	4,517.31
Naucalpan-Lomas Taurinas	H4	Habitacional residencial medio	4,512.40



Área Homogénea	Código	Uso de suelo	Valor catastral* (Pesos/m <sup>2</sup> )
Mega Comercial	C2	Comercial medio	4,489.48
Lomas de Sotelo	C3	Comercial alto	4,489.48
Club de Golf	E1	Equipamiento	4,489.48
Héroes de la Revolución	H4	Habitacional residencial medio	4,476.38
Prados San Mateo Jardines	H4	Habitacional residencial medio	4,474.74
Sta. Cruz el Monte-Cd. Satélite	H5	Habitacional residencial bueno	4,435.45
Cumbres San Mateo	H5	Habitacional residencial bueno	4,396.15
Las Américas	H4	Habitacional residencial medio	4,240.61
Lomas de Sotelo habitacional	H4	Habitacional residencial medio	4,004.84
Lomas Verdes V secc. -La concordia	H4	Habitacional residencial medio	4,001.56
Fuentes Satélite-Fuentes del Sol	H5	Habitacional residencial bueno	3,896.77
Lomas Verdes 6ta sección	H5	Habitacional residencial bueno	3,806.72
Lomas Verdes	H1	Habitacional precario	3,287.70
Industrial Zomeyucan	I3	Industrial media	3,143.62
Universidad Valle de México	C3	Comercial alto	3,051.93
La Cúspide	H4	Habitacional residencial medio	2,961.88
La Negra Modelo	H4	Habitacional residencial medio	2,819.43
Lázaro Cárdenas	H2	Habitacional popular	2,765.40
ENEP Acatlán	E1	Equipamiento	2,693.36
Metro Cuatro Caminos	E1	Equipamiento	2,693.36
Cd. de Los Niños-El Torito	H2	Habitacional popular	2,560.74
Jardines del Molinito-Olivar	H2	Habitacional popular	2,405.19
San Juan Totoltepec	H2	Habitacional popular	2,405.19
Nativitas	H4	Habitacional residencial medio	2,360.99
Santiago Ahuizotla	H2	Habitacional popular	2,246.38
San Mateo Nopala-Santiago	H2	Habitacional popular	2,190.71
Santa Cruz Acatlán	H2	Habitacional popular	2,180.88
Ampliación San Mateo-San Mateo	H2	Habitacional popular	2,141.59
Lomas San Isidro Reforma	H3	Habitacional interés social	2,064.64
Cristóbal Colon	C3	Comercial alto	2,020.43
Izcalli Chamapa	H2	Habitacional popular	1,976.22
Izcalli del Bosque	H4	Habitacional residencial medio	1,976.22
10 de abril	H2	Habitacional popular	1,976.22
San José Rio Hondo Independ.	H2	Habitacional popular	1,914.00



Área Homogénea	Código	Uso de suelo	Valor catastral* (Pesos/m <sup>2</sup> )
Loma Linda	H2	Habitacional popular	1,914.00
México 68-Colinas de San Mateo	H2	Habitacional popular	1,866.52
San Antonio Zomeyucan-Altamira	H2	Habitacional popular	1,812.49
IPN ESIA	E1	Equipamiento	1,750.27
Lomas de Chamapa-San José	H2	Habitacional popular	1,733.90
Las Huertas-Los Cuartos	H2	Habitacional popular	1,722.44
Alfredo V. Bonfil-Benito Juárez	H2	Habitacional popular	1,709.34
Loma Colorada-San Lorenzo	H2	Habitacional popular	1,706.07
Lomas de Occipaco	H4	Habitacional residencial medio	1,688.06
Nuevo Molinito-Lomas de la Cañada	H2	Habitacional popular	1,676.60
San Mateo Nopala-Praderas	H2	Habitacional popular	1,676.60
Lomas de San Agustín	H2	Habitacional popular	1,656.95
Lomas del Cadete Vicente Guerrero	H2	Habitacional popular	1,652.04
San Rafael Chamapa I, III, V	H2	Habitacional popular	1619.2897
Bosques Moctezuma- Tercer Mundo	H2	Habitacional popular	1507.9533
Las Tabiqueras -Las Colinas	H2	Habitacional popular	1491.5803
Minas Palacio-Minas San Martin	H2	Habitacional popular	1437.5494
Ampl. Olímpica San Rafael	H2	Habitacional popular	1417.9018
San Lorenzo-La Cañada	H2	Habitacional popular	1363.8709
Club Hípico	E1	Equipamiento	1329.4876
Loma Colorada	H2	Habitacional popular	1275.4567
El Tejocote-La Presa	H2	Habitacional popular	1223.0631
México 86-La Chacona	H2	Habitacional popular	1095.3537
Lomas del Cadete	H2	Habitacional popular	1095.3537
Comercial los Arcos	C2	Comercial medio	897.2404
San Mateo-El Colorado	H2	Habitacional popular	802.277
Villa Alpina	H5	Habitacional residencial bueno	771.1683
Vaso de Cristo	E1	Equipamiento	674.5676
Parque de Moctezuma	E1	Equipamiento	674.5676
Los Remedios	E1	Equipamiento	674.5676
Parque Naucalli	E1	Equipamiento	674.5676
Campo Militar	E1	Equipamiento	674.5676
Unidad S.U.T.E.Y m.	H2	Habitacional popular	538.6717
La Presa	H1	Habitacional precario	538.6717



Área Homogénea	Código	Uso de suelo	Valor catastral* (Pesos/m <sup>2</sup> )
Ampliación Rio Hondo	H1	Habitacional precario	538.6717
Villa Alpina este	H1	Habitacional precario	466.6305
Nuevo Mañín	H2	Habitacional popular	404.4131
San Francisco Chimalpa	H2	Habitacional popular	358.5687
CECATI	E1	Equipamiento	338.9211
Parque de Los Remedios	E1	Equipamiento	337.2838
Ejido Chimalpa	H1	Habitacional precario	135.8959
Panteón Memorial	E1	Equipamiento	135.8959
Ejido Chimalpa I	H1	Habitacional precario	135.8959
Panteón Los Cipreses	C2	Comercial medio	135.8959
Pueblo de San Fco. Chimalpa II	A4	Agrícola de temporal	68.7666
Pueblo de Tepatlaxco	A4	Agrícola de temporal	37.870749
Pueblo de San Fco. Chimalpa	A4	Agrícola de temporal	37.6579
Pueblo de San Fco. Chimalpa I	F1	Forestal natural	31.1087
Ejido Santiago Tepatlaxco y Ampl. II	F1	Forestal natural	25.247166
Pueblo de San Fco. Chimalpa III	F1	Forestal natural	21.2849
Ejido de San Francisco Chimalpa	F1	Forestal natural	21.2849
Ejido de San Francisco Chimalpa i	A4	Agrícola de temporal	15.439739
Ejido San Fco. Chimalpa y prop. Priv.	A4	Agrícola de temporal	15.439739
Ejido de Santiago Tepatlaxco	F1	Forestal natural	15.439739
Ampl. Ejido San Mateo Nopala y Santiago	A4	Agrícola de temporal	15.439739
Las Rajas I	F1	Forestal natural	15.243263
Ejido Santiago Tepatlaxco y Ampl. III	G1	Eriazo	9.8238
Ejido Santiago Tepatlaxco y Ampl. I	F1	Forestal natural	9.8238
Ejido de Sn Francisco Chimalpa II	G1	Eriazo	6.5492
Ejido Santiago Tepatlaxco y Ampl. IV	G1	Eriazo	6.5492
Ejido San Mateo Nopala y Tepatlaxco	G1	Eriazo	6.5492
Ejido de San Mateo Nopala	G1	Eriazo	6.5492
Ampl. Ejido de San Mateo Nopala	G1	Eriazo	6.5492
Las Rajas	G1	Eriazo	4.9119

Fuente: elaboración propia con base en el valor catastral del año 2025

## Uso actual del suelo

Los usos de suelo actuales, en el municipio de Naucalpan de Juárez son diversos, de tal forma que, se clasifican entre los usos localizados en área urbana y los de área no urbana.

Tabla 14 Clasificación de Área en el Municipio de Naucalpan de Juárez

Clasificación general	Naucalpan de Juárez	Superficie	Superficie
		(ha)	%
Área urbana	Habitacional	3,040.55	19.36
	Centro urbano	116.04	0.74%
	Comercio y servicios	759.65	4.84%
	Equipamiento	519.36	3.31%
	Infraestructura	31.28	0.20%
	Industria	290.60	1.85%
	Banco de material	62.38	0.40%
	Reserva territorial	842.40	5.36%
	Plan Parcial	37.75	0.24%
<b>Subtotal</b>	<b>5700.01</b>	<b>36.60%</b>	
Área no urbana	ANP's	122.44	0.78%
	Barranca	1501.74	9.56%
	Bosque	2442.76	15.55%
	Pastizal	2290.74	14.59%
	Área verde	252.24	1.61%
	Agrícola	811.30	5.17%
	Zona federal	376.62	2.40%
	Cuerpo de agua	227.24	1.45%
	<b>Subtotal</b>	<b>8025.08</b>	<b>51.10%</b>
Vialidades y restricciones	<b>1978.99</b>	<b>12.60</b>	
<b>Total</b>	<b>15,704.077</b>	<b>100%</b>	

Fuente: elaboración propia con base en el PMDU 2024.

Los usos que corresponden al área urbana abarcan 37% de la superficie total del municipio, mientras que, los que no son urbanos cubren el 51 %.

El uso habitacional en el área urbana de Naucalpan de Juárez abarca el 21.61% de la superficie municipal. Este se compone de viviendas unifamiliares residenciales, situadas en fraccionamientos como Lomas Verdes, Satélite y Echegaray al noreste, y Lomas de Tecamachalco al suroriente. También incluye viviendas de tipo popular en la zona central, sur y en los pueblos del poniente del distrito. Adicionalmente, existen viviendas precarias en áreas alejadas de la zona urbana y de origen irregular.



Los centros urbanos representan una pequeña proporción del territorio, apenas el 0.74%. Entre ellos, destacan algunos con influencia metropolitana como La Cúspide (en Lomas Verdes), Plaza Satélite o Toreo Parque Central.

El sector de comercios y servicios ocupa el 4.92% del territorio municipal. Los establecimientos especializados se concentran en los linderos de las principales vías, como Periférico, Av. Lomas Verdes, De los Alcanfores, Av. Vía Adolfo López Mateos, Av. de los Arcos y Carretera Toluca-Naucalpan. Por su parte, el comercio popular se ubica en el centro urbano de Naucalpan (San Bartolo) y en las vías principales de las colonias populares.

### Espacio público

El municipio de Naucalpan de Juárez cuenta con un total de 137 espacios públicos. Estos espacios se definen como lugares de propiedad pública o de uso público, accesibles y agradables para todos de forma gratuita y sin afán de lucro. Son fundamentales para el encuentro comunitario, la recreación, el descanso y el esparcimiento, y contribuyen significativamente al carácter e identidad de los centros de población.

Con base en el PMDU 2024, para la evaluación de los espacios públicos a partir de sus características físicas y actividades internas, se elaboró una matriz de indicadores en los que se consideraron los siguientes criterios: accesibilidad, seguridad, mobiliario interno, movilidad, áreas verdes, confort, aspectos socioculturales y mantenimiento de áreas.

Estos indicadores permiten hacer un análisis integral de las unidades de espacio público con el objetivo de conocer su estado actual e identificar sus necesidades. Los componentes de estos indicadores se describen en la siguiente tabla.

Tabla 15 Criterios de evaluación para los espacios públicos

Indicador	Componentes
Accesibilidad	Condiciones físicas y accesibilidad universal, evaluando indicadores como condiciones de banquetas, rampas, cruces seguros, condicionantes de acceso, recorridos y localización.
Seguridad	Visibilidad e infraestructura de seguridad, evaluando los indicadores de iluminación, fachadas activas, muros ciegos, vandalismo, casetas de policía, cámaras, etc.
Mobiliario	Señalética y mobiliario, evaluado señalización, mobiliario de descanso, de residuos sólidos, sombra y recreación, así como la existencia de hitos al interior del espacio.

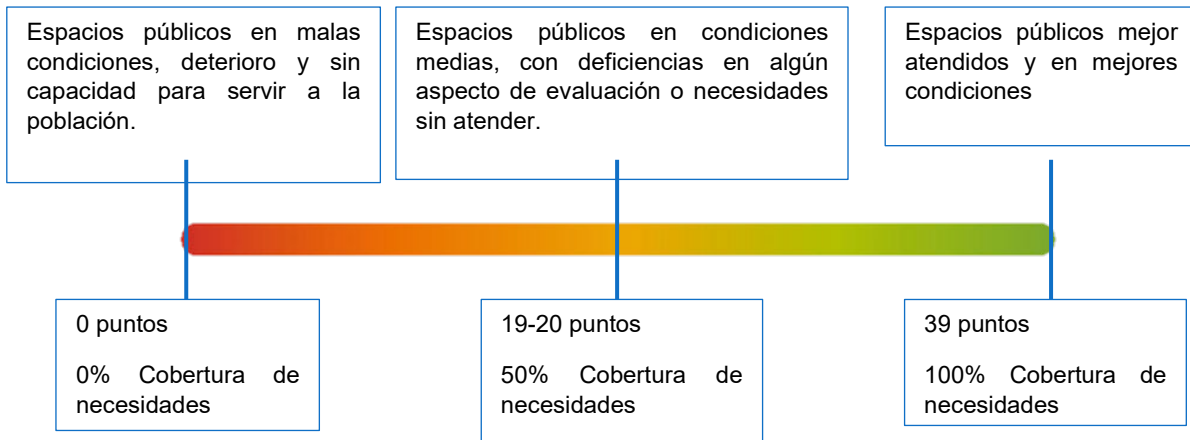
Indicador	Componentes
Movilidad	Evaluación de paraderos, conexión con rutas de transporte, zonas de estacionamiento e infraestructura ciclista.
Áreas verdes	Evaluación de la existencia de áreas verdes en el espacio, su nivel de delimitación, control, libre tránsito y visibilidad.
Confort	Evaluación de la existencia de comercio formal e informal, contaminación auditiva y control de residuos sólidos.
Sociocultural	Evaluación de la flexibilidad del espacio para el desarrollo de otras actividades, así como de la asistencia promedio de aforo y la instalación de mobiliario que permita su realización
Mantenimiento	Evalúa si existe mantenimiento al suelo y pavimento, mobiliario y áreas verdes del espacio, así como de conocer si existe alguna administración que está encargada del sitio.

*Fuente: elaboración propia con base en el PMDU 2024.*

Partiendo de los indicadores previamente definidos, se diseñó una encuesta que culminó en la creación de una matriz de 39 variables. Esta matriz permite evaluar los espacios, asignándoles un máximo de 39 puntos en función de sus condiciones y la cobertura de necesidades (ver Tabla 15). La evaluación se estructura en torno a cuatro parámetros clave: por tipo de espacio público, por categoría, espacios públicos a nivel municipal y evaluación de espacios públicos a nivel de localidad. Estas cuatro clasificaciones proveen al municipio de elementos para emprender acciones específicas a nivel de localidad, por categoría o en espacios públicos individuales.

Además, la matriz posibilita identificar el grado de atención o cobertura de necesidades en los espacios públicos en los cuatro niveles de análisis. Esto se representa como un porcentaje de cobertura o atención respecto a la máxima evaluación posible (39 puntos), que equivale al 100%.

*Tabla 16 Puntuación según las condiciones y cobertura de necesidades.*



Fuente: elaboración propia con base en el PMDU 2024.

Tabla 17 Evaluación de los espacios públicos por cada parámetro y su evaluación final

Tipo de espacio público	Accesibilidad %	Seguridad %	Mobiliario %	Movilidad %	Áreas verdes %	Confort %	Sociocultural %	Mantenimiento %	Evaluación final %
Plaza cívica	73	88	63	35	80	65	80	80	71
Juegos Infantiles	31	39	33	8	65	56	27	22	35
Jardín vecinal	58	58	54	14	96	67	68	6	59
Parque de Barrio	75	78%	76	40	100	69	78	67	73
Promedio	59%	66	57	24	85	64	63	58	60

Fuente: elaboración propia con base en el PMDU 2024.

Al analizar los espacios públicos a nivel municipal por tipo, las plazas cívicas destacan globalmente con una evaluación favorable. Mantienen promedios superiores al 70% en aspectos como accesibilidad, seguridad, áreas verdes, sociocultural y mantenimiento. No obstante, los criterios de mobiliario, movilidad y confort presentan deficiencias.

En términos generales, las plazas cívicas obtuvieron una evaluación del 70%, posicionándose, junto con los parques de barrio, como los tipos de espacio público mejor valorados en este análisis.

Es crucial señalar que los espacios públicos del municipio exhiben grandes carencias en el criterio de movilidad. Esto se debe a la escasa cobertura de ciclovías, una



conectividad deficiente con las redes de transporte y una pobre dotación de paraderos y áreas de estacionamiento.

El análisis de acuerdo con el tipo de espacio público, se obtuvieron los siguientes resultados:

- **Plazas Cívicas:** Obtuvieron una evaluación general del 70%. Presentan una evaluación favorable en accesibilidad (73%), seguridad (88%), áreas verdes (80%), sociocultural (80%) y mantenimiento (71%), con promedios superiores al 70%. Los criterios desatendidos son mobiliario (65%), movilidad (8%) y confort (35%).
- **Juegos Infantiles:** Obtuvieron una evaluación conjunta del 35%. Se consideran el tipo de espacio público más desatendido, con fuertes deficiencias en accesibilidad (31%), seguridad (39%), mobiliario (33%), movilidad (8%), sociocultural (27%) y mantenimiento (22%). Suelen ubicarse en zonas residuales, lo que los hace propensos al abandono y vandalismo.
- **Jardines Vecinales:** Obtuvieron un promedio general del 60%. Los temas de accesibilidad (58%), seguridad (58%), mobiliario (54%) y movilidad (14%) presentaron promedios por debajo del 55%. Las áreas verdes obtuvieron un 96%, mientras que confort (67%), sociocultural (68%) y mantenimiento (66%) se acercan al 65%.
- **Parques de Barrio:** Obtuvieron la mejor evaluación final (73%). Presentan deficiencias profundas en el eje de movilidad (40%). Destacan favorablemente en accesibilidad (75%), seguridad (78%), mobiliario (76%), áreas verdes (100%), y sociocultural (78%).

La clasificación del espacio público por la escala de servicio con base en la NOM-001-SEDATU-2021 nombrada Espacios Públicos en los asentamientos humanos. Dicha clasificación se basa en un alcance o área de influencia de un espacio público se define por la oferta de su área, servicios y equipamiento.

Escala de servicio A-1: Estos espacios atienden la demanda de los residentes dentro de la unidad más pequeña de núcleos de población. Se caracterizan por su aglomeración geográfica e identidad propia. En áreas urbanas densas, suelen ser zonas que pueden recorrerse a pie de forma segura e ininterrumpida.

Escala de servicio B-2: Diseñados para una demanda superior a la de la escala A-1, estos espacios implican que su diseño o mantenimiento requiere la colaboración y negociación entre dos o más agrupaciones ciudadanas con identidades propias (como colonias, barrios, sectores o distritos) dentro del mismo nivel de gobierno.

Escala de servicio C-3: La escala de servicio de estos espacios busca satisfacer las necesidades de la totalidad de la población de una unidad urbana consolidada (ya sea



una alcaldía, municipio o ciudad). Además, representan la imagen y la identidad del territorio administrado por dicho nivel de gobierno.

Escala de servicio D-4: Son espacios públicos reconocidos por ser compartidos por dos o más entidades gubernamentales que, si bien se diferencian formal y funcionalmente, son percibidos como una unidad por la población.

Escala de servicio E-5: Constituyen los espacios públicos de mayor envergadura. Su propósito es satisfacer las demandas de grandes áreas, atender actividades especializadas de la población en zonas metropolitanas, responder a necesidades regionales en entornos rurales o cubrir las demandas turísticas en áreas con vocación para esta industria.

Tabla 18 Sumatoria de unidades de espacio público por clasificación conforme a escala de servicio brindada.

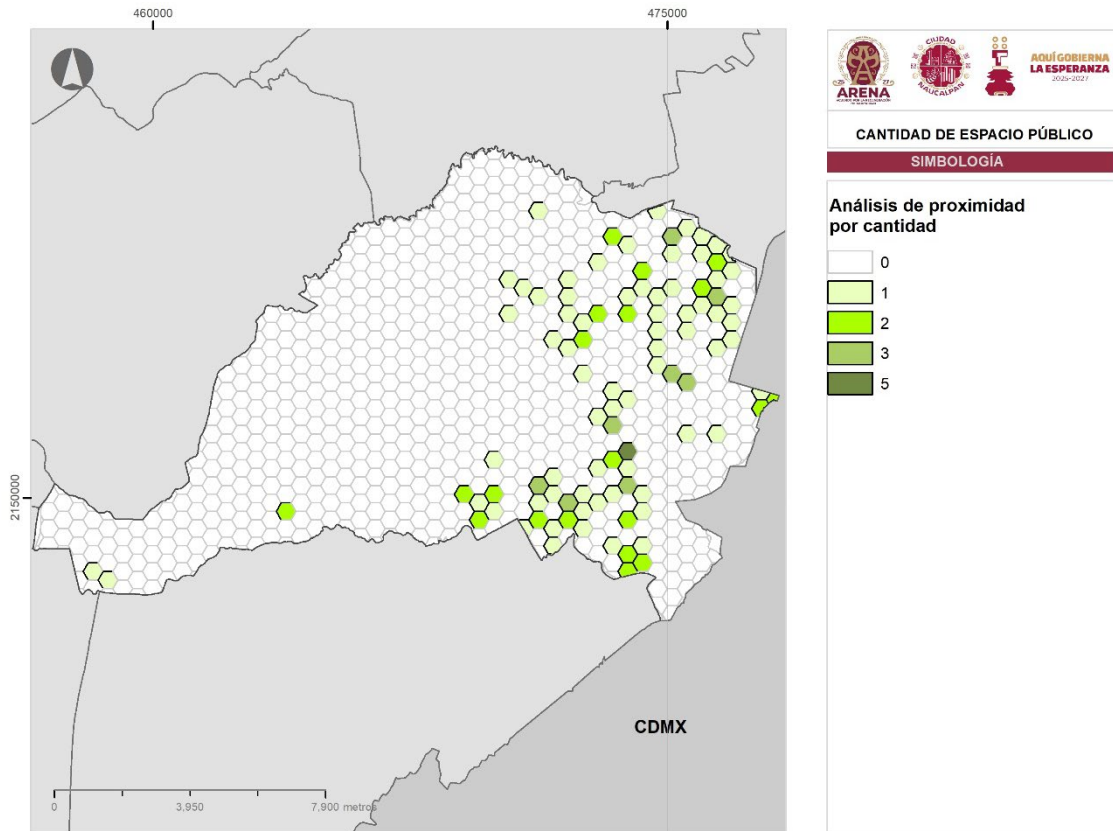
Clasificación conforme a escala de servicio brindada	Unidades	Distancias a la población directamente beneficiada	
		Distancia máxima de la vivienda a un solo espacio público (aislado) D1	Distancia máxima a cada espacio público cuando son dos o más (incorporados al sistema) D2
Escala de servicio A-1	127	400 metros	500 metros
Escala de servicio B-2	5	600 metros	800 metros
Escala de servicio C-3	3	800 metros	1200 metros
Escala de servicio D-4	2	2000 metros	2500 metros
Escala de servicio E-5	0	12 kilómetros	
Total	129		

Fuente: elaboración propia con base en el PMDU 2024.

Para el caso específico del Municipio de Naucalpan de Juárez, se ha determinado lo siguiente:

- **127 unidades de espacio público** corresponden a la **clasificación A-1**. Estos espacios, según el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, equivalen a **jardines vecinales y juegos infantiles**.
- Dentro de la **clasificación B-2**, se incluyen **5 unidades** de plazas cívicas y parques de barrio de escala mediana.
- Para la clasificación de **C-3**, incluye a 3 unidades de espacio público.
- Finalmente, destacan **dos parques de barrio** de mayor escala que brindan cobertura a la totalidad de la población consolidada del municipio. Estos son el (**Parque Satélite**) y el (**Parque Naucalli**), ambos categorizados bajo la **clasificación D-4**.

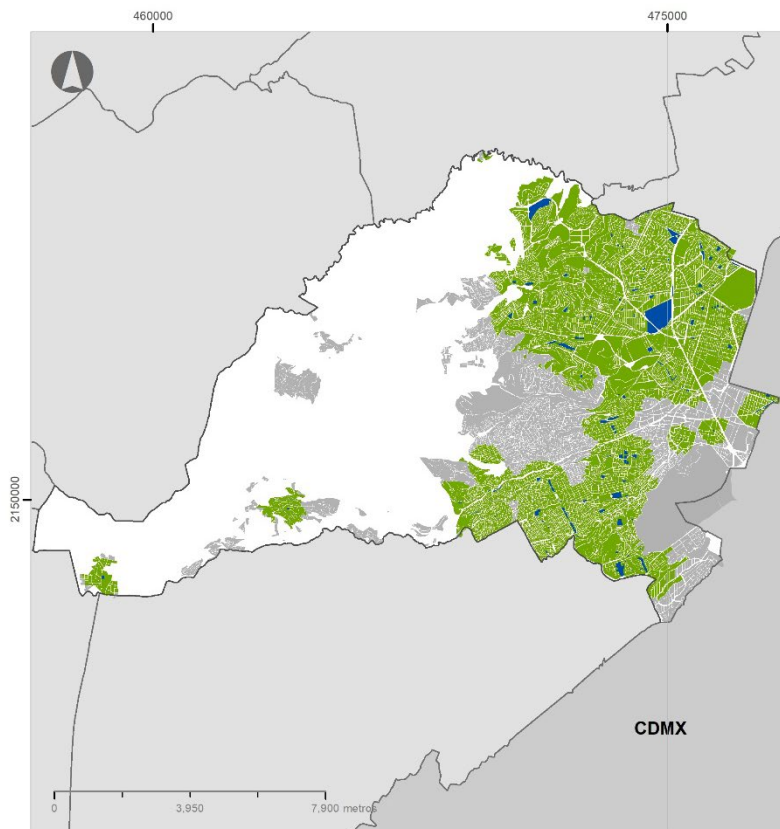
Mapa 9. Análisis de espacio público por proximidad



Fuente: Elaboración propia con base en el Instituto Nacional de Estadística y Geografía 2020.

Según un análisis de la población beneficiada, el 30% de los naucalpenses no tiene acceso a ningún tipo de espacio público. (ver Mapa 10 Población beneficiada de espacio público.)

Mapa 10 Población beneficiada de espacio público.



Fuente: Elaboración propia con base al Marco Geoestadístico (2022) y el Censo de Población y Vivienda INEGI (2020).

### Tenencia de la tierra

El municipio de Naucalpan de Juárez, uno de los primeros en conurbarse con la Ciudad de México a partir de la década de 1950, presenta una compleja situación en cuanto a la tenencia de la tierra y los asentamientos irregulares. Este proceso de urbanización ha generado desafíos significativos en la gestión del suelo y el medio ambiente.

Dentro de un contexto general, el municipio se caracteriza por la coexistencia de asentamientos precarios e informales, zonas industriales, y áreas residenciales, comerciales y de servicios para grupos de ingresos medios y altos, sin embargo, también cuenta con importantes superficies rurales y boscosas bajo constante presión de urbanización, lo que se puede atribuir a futuros problemas ambientales.

En lo que respecta al municipio de Naucalpan de Juárez se tiene que, según el Registro Agrario Nacional (RAN), hay cinco núcleos agrarios al interior de la entidad de tipo ejidal y, cuatro fracciones de núcleos que comparten límites con municipios colindantes a Naucalpan, tres de carácter ejidal y uno comunal.

Tabla 19 Distribución de núcleos Agrarios en Naucalpan de Juárez, 202



Núcleo agrario	Municipio	Tipo	Programa de Registro Agrario	Área (Ha)
Los Remedios	Naucalpan de Juárez	Ejido	PROCEDE	194.19
Santiago Occipaco	Naucalpan de Juárez	Ejido	PROCEDE	144.19
Santiago Tepatlaxco	Naucalpan de Juárez	Ejido	FANAR	1,607.35
San Juan Totoltepec	Naucalpan de Juárez	Ejido	FANAR	11.34
San Mateo Nopala	Naucalpan de Juárez	Ejido	PROCEDE	1,107.11
San Francisco Chimalpa	Naucalpan de Juárez	Ejido	NO CERTIFICADO	1,741.98
<b>Total</b>				<b>4,806.16</b>

Fuente: Elaboración propia con base a Datos Abiertos del Registro Agrario Nacional. NOTA: El Bando Municipal promulgado el 5 de febrero de 2025 enlista a El Cristo como parte de la distribución territorial en el bloque ejidal. Sin embargo, se trata de un ex ejido, cuya dotación de tierras no se formalizó, por lo que no posee vida registral como tal y carece de comisariado, siendo considerado por sus propios habitantes como comunidad. Por su parte, el denominado como Chiluca, indicado en el plano 14DCHI del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2007, es arrojado como el Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA) como no existente en el municipio de Naucalpan de Juárez, en cambio sí se encuentra registrado en Atizapán de Zaragoza.

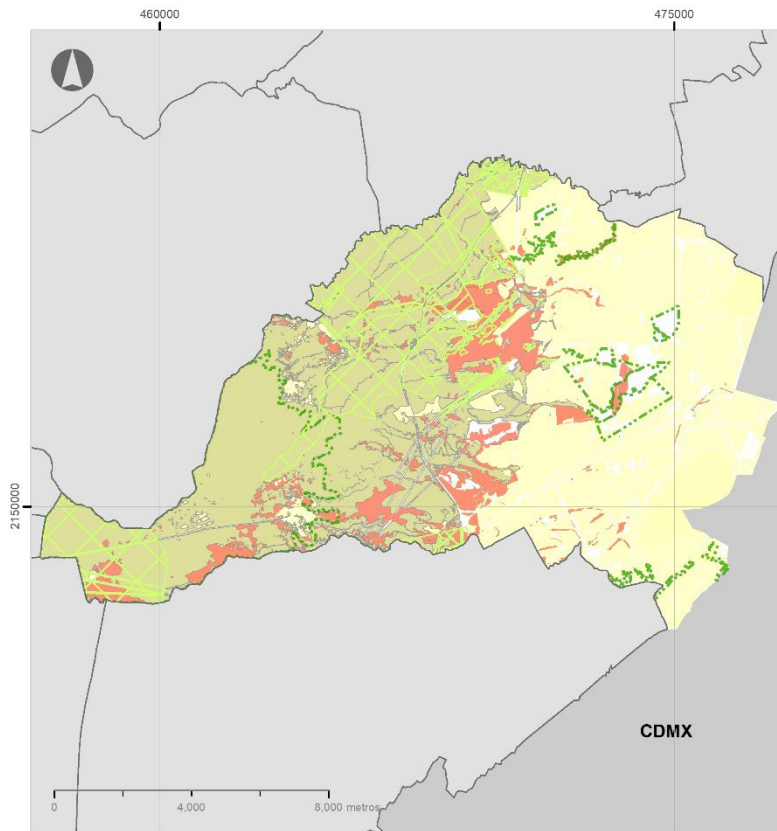
Los núcleos agrarios en Naucalpan de Juárez suman 4,806.16 hectáreas. El ejido de San Francisco Chimalpa es el de mayor superficie con 1,741.98 hectáreas, aunque su tamaño se ha reducido por expropiaciones para infraestructuras. En contraste, el ejido de San Juan Totoltepec es el más pequeño, con 11.34 hectáreas.

La regulación de la tierra busca integrar la tenencia informal a un sistema reconocido por las autoridades, otorgando certeza jurídica a los ciudadanos sobre un bien inmueble mediante la obtención de un documento registrado. Programas federales como el Fondo de Apoyo para Núcleos Agrarios sin Regularizar (FANAR) y el Programa de Certificación de Derecho Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE), junto con programas estatales como el del Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS), fomentan esta regulación.

*Mapa 11 Tenencia de la tierra*



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027



Fuente: Elaboración propia con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) 2024.

### Vulnerabilidad y Riesgo

Según un análisis del Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) 2024, Naucalpan cuenta con zonas de fracturas y fallas. Estas se localizan principalmente en:

- Calle el Torito y Prolongación Morelos, Col. La Rivera
- Av. Centenario y Priv. 2, Col. San Antonio Zomeyucan
- Calle Chalchihuites, Col. San José de Los Leones, 2ª. Sección
- Parque El Óvalo, Col. Cumbres de San Mateo
- Calle 5 de Mayo, Los Remedios
- Calle 21 de Diciembre, Colonia La Mancha III

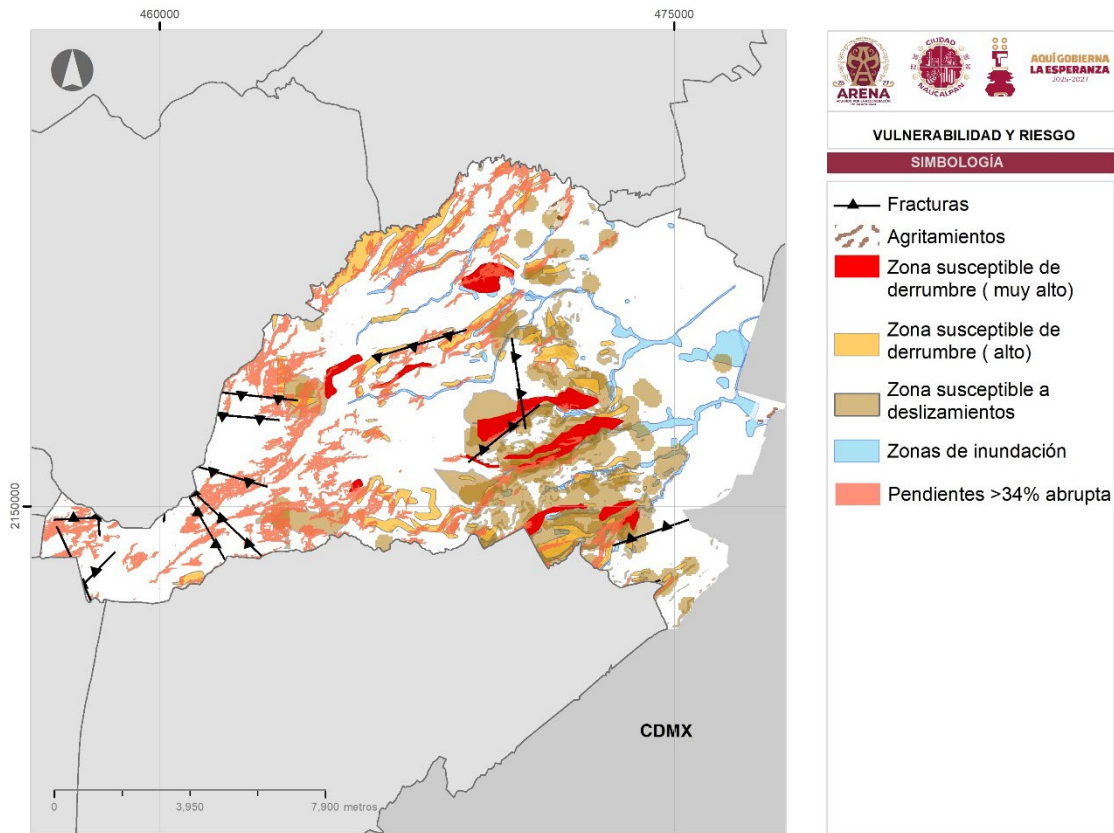
Además, la preocupación por la inestabilidad de laderas afecta a las colonias: Benito Juárez, El Corralito, La Mancha I y II, La Presa, Las Caballerizas, Las Huertas 1ra. Sección, Lomas de Cadete, Los Cuartos II, Luisa Isabel Campos de Jiménez Cantú, Mario Ruiz de Chávez La Viga, Mártires de Río Blanco, Minas Coyote, Olímpica Radio 2da. Sección, Plan



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

de Ayala, Plan de Ayala 2da sección, San Antonio Zomeyucan, San José de los Leones 3ra Sección, San Lorenzo Totolinga y Vicente Guerrero.

Mapa 12 Vulnerabilidad y Riesgo



Fuente: Elaboración propia con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) 2024.



## 6. Ejes Estratégicos

El Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA) se organiza en torno a cuatro **ejes estratégicos** que orientan la acción pública hacia un modelo de desarrollo urbano más **justo, resiliente y equitativo**. Cada eje responde a problemáticas territoriales específicas diagnosticadas en el municipio y plantea soluciones integrales mediante **objetivos definidos y líneas de acción concretas**, con el propósito de revertir las condiciones de **rezago, deterioro y desigualdad** que afectan a distintas zonas del territorio.

Estos ejes han sido diseñados bajo criterios de **sostenibilidad, justicia territorial y participación ciudadana**, y se encuentran **alineados con el Plan de Desarrollo del Estado de México 2023–2029 (PDEM), el Plan de Desarrollo Municipal 2025–2027 (PDM) y la Política Nacional de Suelo (PNS)**. Esto garantiza la congruencia del ARENA con los marcos estatales y nacionales de planeación y con los principios que orientan la gestión del suelo en favor del interés público, la equidad territorial y la función social del desarrollo urbano.

Cada eje articula intervenciones específicas que van desde la recuperación y dignificación del espacio público hasta la mejora de la movilidad, la provisión de infraestructura verde y la redistribución de los beneficios del desarrollo urbano a través de instrumentos como la **Aportación de Mejoras**. Además, incorporan un **enfoque transversal de gobernanza participativa, equidad territorial y accesibilidad universal**, entendidas como condiciones indispensables para una transformación urbana estructural, sostenible y centrada en las personas.

### I. Dignificación del espacio urbano

#### Objetivo General:

Promover el mejoramiento físico, funcional y simbólico de los entornos urbanos mediante acciones de rehabilitación, equipamiento y recuperación del espacio público, priorizando zonas con alta marginación, deterioro o abandono.

#### Líneas de Acción:

- Identificar y priorizar zonas con deterioro urbano para su atención integral.
- Implementar intervenciones de mejoramiento urbano con criterios de accesibilidad universal, seguridad y diseño participativo.
- Rehabilitar mobiliario, banquetas, luminarias y áreas de estancia en espacios públicos.
- Impulsar proyectos y estrategias de identidad comunitaria.



- Establecer mecanismos de mantenimiento y conservación urbana con participación vecinal.

*Alineamiento.*

<b>Política Nacional de Suelo (PNS)</b>	Recuperar la función social del suelo.	Regenerar áreas urbanas consolidadas.	Promover la inclusión urbana y el acceso equitativo al espacio público.
<b>Plan Estatal de Desarrollo 2023–2029 (PDEM)</b>	Eje 4. Bienestar Social: “Vivienda y servicios públicos dignos”.	Eje Transversal 3: Cumplimiento de los ODS.	
<b>Plan de Desarrollo Municipal 2025–2027 (PDM)</b>	Eje IV. Bienestar social municipal.	Infraestructura y servicios públicos dignos.	Espacios públicos accesibles y funcionales.

## II. Movilidad segura y accesible

Objetivo General:

Fomentar una movilidad urbana sostenible, equitativa y segura que garantice el derecho al desplazamiento digno, especialmente de personas con discapacidad, peatones, ciclistas y usuarios del transporte público.

Líneas de Acción:

- Reordenar la infraestructura vial para dar prioridad a modos no motorizados y transporte público.
- Implementar programas de mejoramiento de banquetas, cruces seguros y corredores peatonales.
- Desarrollar infraestructura ciclista conectada y protegida.
- Reubicar y regular zonas de carga y descarga en áreas comerciales y mixtas.
- Integrar criterios de accesibilidad universal en todos los proyectos de infraestructura urbana.

*Alineamiento.*

<b>Política Nacional de Suelo (PNS)</b>	Avanzar hacia una gobernanza territorial funcional.	Promover la gestión del suelo con conectividad y accesibilidad.	Enlace urbano-rural con integración territorial.
---	---	---	--



<b>Plan Estatal de Desarrollo 2023–2029 (PDEM)</b>	Eje 3. Empleo digno y desarrollo económico: “Movilidad segura y de calidad”.	Eje 2. Bienestar ambiental: “Infraestructura sostenible”.	
<b>Plan de Desarrollo Municipal 2025–2027 (PDM)</b>	- Eje III. Empleo digno y desarrollo económico municipal.	- Movilidad y conectividad segura e incluyente.	

### III. Infraestructura verde y resiliente

Objetivo General:

Incrementar y conservar áreas verdes y elementos de infraestructura ambiental para mejorar la calidad del aire, reducir el efecto de isla de calor y aumentar la resiliencia urbana ante riesgos climáticos.

Líneas de Acción:

- Identificar zonas con déficit de áreas verdes para su intervención prioritaria.
- Reforestar espacios públicos y vialidades con especies nativas y adaptadas.
- Implementar jardines de lluvia, captación pluvial y pavimentos permeables.
- Rehabilitar cuerpos de agua y corredores ecológicos urbanos.
- Promover la corresponsabilidad ciudadana en el mantenimiento de áreas verdes.

#### *Alineamiento.*

<b>Política Nacional de Suelo (PNS)</b>	Contribuir a la planeación de ciudades resilientes.	Gestionar suelo bien localizado con sentido ambiental.	Fomentar usos compatibles con el entorno,
<b>Plan Estatal de Desarrollo 2023–2029 (PDEM)</b>	Eje 2. Bienestar ambiental y acceso universal al agua.	Eje Transversal 3: Cumplimiento de los ODS.	
<b>Plan de Desarrollo Municipal 2025–2027 (PDM)</b>	Eje II. Bienestar ambiental municipal y acceso al agua.	Adaptación al cambio climático y restauración ecológica,	



#### IV. Justicia Territorial y Equidad Urbana

Objetivo General:

Reducir las brechas de desigualdad territorial mediante intervenciones que garanticen el acceso equitativo a servicios, infraestructura y oportunidades urbanas para todas las personas, especialmente en zonas históricamente excluidas.

Líneas de Acción:

- Focalizar inversiones públicas en barrios con rezago urbano y social.
- Fortalecer los equipamientos públicos en zonas con alta densidad o marginación.
- Establecer mecanismos de consulta y participación vecinal en proyectos de regeneración.
- Aplicar instrumentos como la Aportación de Mejoras para redistribuir beneficios del desarrollo urbano.
- Articular proyectos de regeneración con políticas de vivienda, empleo y seguridad.

#### *Alineamiento.*

<b>Política Nacional de Suelo (PNS)</b>	Promover la regulación y financiamiento para la gestión del suelo.	Redistribuir beneficios del desarrollo urbano.	Gestionar suelo apto para sectores vulnerables.
<b>Plan Estatal de Desarrollo 2023-2029 (PDEM)</b>	Eje 4. Bienestar Social: “Combate a la pobreza y atención a grupos vulnerables”.	Eje Transversal 1: Igualdad de género.	
<b>Plan de Desarrollo Municipal 2025-2027 (PDM)</b>	Eje I. Cero corrupción y buen gobierno municipal.	Redistribución territorial con base en planeación y evidencia.	Gestión equitativa de recursos públicos.



## **7. Instrumento financiero: mecanismo de aportaciones de mejoras**

El Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA), reconoce la necesidad de establecer mecanismos que permitan financiar de forma sostenible las intervenciones urbanas que buscan reducir la desigualdad territorial, mejorar la infraestructura urbana y garantizar el acceso equitativo a los servicios públicos. Para ello, se incorpora un instrumento financiero basado en concepto denominado aportaciones de mejoras, establecido en el código financiero, este busca capturar parte del valor generado por las dinámicas de desarrollo urbano para redistribuirlo en beneficio de la colectividad.

Este mecanismo se fundamenta en el principio de equidad territorial, conforme al cual quienes se benefician directamente de las acciones de planificación y urbanización, deben aportar proporcionalmente a los costos derivados de dichas intervenciones. La finalidad es asegurar que el crecimiento urbano no represente una carga financiera para el municipio, y que los recursos captados puedan ser reinvertidos estratégicamente en las zonas con mayores rezagos urbanos y sociales.

### **Aportación de Mejoras**

La Contribución Aportación de Mejoras es un instrumento financiero de carácter municipal. Mediante la cual los desarrolladores urbanos deben aportar económicamente al municipio cuando se autoricen incorporaciones territoriales o se otorguen modificaciones al uso de suelo que generen un beneficio económico adicional derivado de la intervención pública o del incremento en el valor del suelo.

Este mecanismo permite que los recursos generados se canalicen hacia el fortalecimiento de la infraestructura urbana, la movilidad sustentable, los espacios públicos y las áreas verdes, contribuyendo directamente a cerrar las brechas de desigualdad urbana y a garantizar una redistribución más justa de los beneficios del desarrollo urbano, este esquema busca:

- Garantizar que los desarrolladores aporten al financiamiento de la infraestructura y los servicios urbanos necesarios para el funcionamiento adecuado de sus proyectos.
- Evitar que el municipio asuma costos sin recibir una compensación equitativa, especialmente en zonas donde la presión urbana requiere nuevas inversiones públicas.
- Financiar la mejora de vialidades, espacios públicos, equipamiento urbano y sistemas de movilidad integrales.
- Dirigir recursos a colonias con déficit de infraestructura y servicios, priorizando la inversión en zonas de atención estratégica y con alta densidad.



- Fomentar un crecimiento equilibrado en todo el municipio, evitando la concentración de beneficios del desarrollo en pocas zonas.
- Implementar medidas de compensación por el aprovechamiento intensivo del suelo, garantizando que dicho aprovechamiento tenga un retorno social.

### *Cálculo de la aportación*

El monto de la contribución se determina mediante una **fórmula paramétrica**, que considera variables objetivas vinculadas al aprovechamiento territorial y al valor económico del suelo. La fórmula es la siguiente:

$$\text{Aportación de Mejoras} = (A) \times (V_s) \times (C_p) \times (I_t)$$

#### **Donde:**

#### **A = Área incorporada (en m<sup>2</sup>):**

Es la superficie del terreno que se incorpora al desarrollo urbano a través de un proceso de cambio de uso de suelo, densificación o integración al perímetro de urbanización.

#### **V<sub>s</sub> = Valor del suelo (en \$/m<sup>2</sup>):**

Se toma como base el valor catastral del suelo determinado por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM). Este valor refleja la ubicación, las condiciones del entorno y la vocación del suelo.

#### **C<sub>p</sub> = Cambio de potencial:**

Este refleja el grado de incremento en el aprovechamiento del predio, del cambio vocación de suelo, densidad o intensidad de construcción, altura de las edificaciones es decir mayor ganancia de valor o potencial de desarrollo, mayor será este factor. A mayor beneficio o transformación derivada del cambio normativo → mayor será el valor del **C<sub>p</sub>** Su finalidad es cuantificar el impacto de estos cambios de manera objetiva.

#### **I<sub>t</sub> = Índice de transformación territorial:**

Es un parámetro que califica el nivel de infraestructura existente en la zona y su capacidad para absorber nuevos desarrollos. En zonas con infraestructura limitada o en condiciones de rezago, el índice será mayor, reflejando la necesidad de mayor compensación.



### Cambio Potencial ( $C_p$ )

El  $C_p$  es el valor promedio del cambio en el potencial de desarrollo de un predio. Se obtiene sumando los valores asignados a las cinco variables que reflejan la transformación derivada de un cambio normativo (Vocación, densidad, ocupación, intensidad y altura de construcción), y dividiéndolos entre cinco para obtener un promedio aritmético.

$$C_p = (Mv) + (D) + (H) + (Os) + (Us) \div 5$$

**Donde:**

**Mv = Modificación de vocación del suelo** (ver Tabla 20)

**D = Incremento de densidad de vivienda** (ver Tabla 21)

**H = Aumento de altura permitida** (ver Tabla 22)

**OS = Cambio de Ocupación del Suelo** (ver Tabla 23)

**US= Cambio de Utilización del Suelo.** Tabla 24: Factor de Cambio: Incremento de Utilización del suelo (Us)

Cada uno tiene asignado un valor de referencia en función del grado de transformación que representa:

**Modificación de vocación del suelo:** Representa el cambio en el uso dominante del predio (por ejemplo, de habitacional a mixto o industrial). A mayor complejidad o impacto urbano del nuevo uso, mayor será el valor de este factor. La vocación se entiende como la capacidad normativa del suelo para soportar una determinada función urbana.

Tabla 20 Factor de cambio: modificación de la vocación de suelo (Mv)

VOCACIÓN	VALOR (MV)
HABITACIONAL	0.03
CENTRO URBANO / CORREDOR URBANO	0.11
MIXTO	0.33
INDUSTRIAL	0.53

Fuente: Elaboración propia, 2025

**Incremento de densidad de vivienda:** Expresa el aumento en el número permitido de viviendas por hectárea respecto al uso previo. Este incremento genera mayor presión sobre servicios, equipamientos y movilidad, por lo cual debe ser compensado.

Tabla 21 Factor de cambio: Incremento de densidad de vivienda (D)

DENSIDAD	VALOR (D)	
<b>BAJO</b>	< 25 viv/ha	0.04
<b>MODERADO</b>	25–75 viv/ha	0.08
<b>MEDIO</b>	75–99 viv/ha	0.33
<b>ALTO</b>	≥ 100 viv/ha	0.55

Fuente: Elaboración propia, 2025

**Aumento en la altura permitida:** Considera el número de niveles adicionales permitidos respecto al uso anterior. El desarrollo en altura implica demandas adicionales sobre infraestructura estructural, servicios básicos y movilidad vertical.

Tabla 22: Factor de Cambio: Incremento de altura permitida (H)

ALTURA	VALOR (H)	
<b>BAJO</b>	1 a 2 niveles	0.04
<b>MODERADO</b>	3 a 5 niveles	0.08
<b>MEDIO</b>	3 a 8 niveles	0.33
<b>ALTO</b>	A partir de un aumento de 5 niveles	0.55

Fuente: Elaboración propia, 2025

**Cambio en la Ocupación del Suelo (OS):** Representa la proporción de superficie del terreno que podrá ser ocupada por edificación. Un aumento en el COS reduce áreas libres y áreas permeables, lo que puede incidir en temas ambientales y de espacio público.

Tabla 23 : Factor de Cambio: Incremento de ocupación del suelo (Os)

OCUPACIÓN DEL SUELO	VALOR (OS)	
<b>BAJO</b>	10 a 50% de ocupación	0.04
<b>MODERADO</b>	50% a 60% ocupación	0.08
<b>MEDIO</b>	60% a 70% ocupación	0.33
<b>ALTO</b>	70% a 100% ocupación	0.55

Fuente: Elaboración propia, 2025

**Cambio en la Utilización del Suelo (US):** es intensidad con la cual un predio puede ser edificado. Expresa **cuántas veces la superficie total del terreno puede construirse**, lo que determina el volumen total de edificación.

Tabla 24: Factor de Cambio: Incremento de Utilización del suelo (Us)

UTILIZACIÓN DEL SUELO		VALOR (US)
<b>BAJO</b>	1.5 a 2.0	0.04
<b>MODERADO</b>	>2.0 a 3.0	0.08
<b>MEDIO</b>	>3.0 a 4.0	0.33
<b>ALTO</b>	> 4.0	0.55

Fuente: Elaboración propia, 2025

### Índice de Transformación Territorial (It)

Este índice representa el grado de presión sobre la infraestructura urbana existente y la magnitud de inversión pública que será necesaria para asegurar un desarrollo funcional y sostenible.

Entre los elementos que se consideran para determinar este índice se encuentran:

- La capacidad instalada del sistema de agua potable y alcantarillado.
- La cobertura y funcionalidad de las vialidades existentes.
- La oferta de equipamientos públicos (escuelas, parques, centros de salud).
- La existencia de áreas verdes y espacio público suficiente.
- La carga ambiental y de movilidad generada por el nuevo desarrollo.

A mayor nivel de intervención o necesidad de inversión en infraestructura, mayor será el valor del It. Esto garantiza que los proyectos con mayor impacto territorial contribuyan en mayor medida al financiamiento de soluciones urbanas.

Tabla 25: Índice de Transformación Territorial (It)

ÍNDICE DE TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL		VALOR (IT)
<b>MÍNIMO</b>	Se cuenta con infraestructura suficiente	0.75
<b>MODERADO</b>	Se requiere ampliación de drenaje y vialidades menores	1



<b>ALTO</b>	Se necesita reforzar infraestructura de agua, drenaje y movilidad	1.5
<b>CRÍTICO</b>	Se deben construir nuevas vialidades y equipamientos urbanos	2

*Fuente: Elaboración propia, 2025*

### ¿Qué beneficios genera la Aportación de Mejoras para el territorio?

Esta Aportación de Mejoras no es únicamente un mecanismo recaudatorio: es una herramienta estratégica de equidad territorial. Su implementación genera beneficios concretos para el municipio y sus habitantes:

<b>BENEFICIO</b>	<b>IMPACTO ESPERADO EN EL TERRITORIO</b>
<b>REDISTRIBUCIÓN DE LA PLUSVALÍA URBANA</b>	Garantiza que parte del valor generado por los desarrollos inmobiliarios se reinvierta en zonas con rezago, promoviendo justicia territorial.
<b>FINANCIAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS</b>	Permite costear pavimentaciones, alumbrado, redes de agua y drenaje, mobiliario urbano, áreas verdes y equipamientos comunitarios.
<b>REDUCCIÓN DE LA CARGA FINANCIERA PARA EL MUNICIPIO</b>	Evita que el erario público subsidie obras inducidas por proyectos privados de gran escala.
<b>TRANSPARENCIA Y CERTEZA PARA DESARROLLADORES</b>	Define reglas claras para las aportaciones por cambio de uso de suelo o densificación, evitando discrecionalidad.
<b>PLANEACIÓN URBANA CON RESPONSABILIDAD COMPARTIDA</b>	Promueve una lógica de corresponsabilidad entre sector público y privado para el desarrollo urbano sostenible.
<b>COMPENSACIÓN POR IMPACTO URBANO</b>	Asegura que los proyectos que generan mayor presión sobre el territorio también contribuyan más al fortalecimiento del entorno urbano.
<b>INSTRUMENTO PARA CERRAR BRECHAS TERRITORIALES</b>	Focaliza la inversión en colonias con carencias estructurales, mejorando la calidad de vida y el acceso a derechos urbanos.



## Zonas de Nuevas Plusvalías Urbanas

En el contexto del nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2024 se han otorgado usos de suelo más robustos en todo el territorio de Naucalpan, lo que detonaría dinámicas de especulación inmobiliaria y una notable generación de plusvalías que, de no regularlas, profundizarán la desigualdad territorial y agravarán los problemas de infraestructura ya existentes.

A partir de esta condición, se identifican como Zonas de Nuevas Plusvalías Urbanas aquellos territorios donde el cambio normativo en el uso de suelo ha generado un incremento inmediato y observable en el potencial de desarrollo y el valor de la tierra, convirtiéndolos en puntos estratégicos para la aplicación del mecanismo de Aportación de Mejoras.

Reconocer estas zonas permite **vincular la valorización privada derivada de decisiones públicas de planeación con la necesidad de redistribuir beneficios hacia proyectos de interés colectivo**, fortaleciendo así el principio de justicia territorial que guía al ARENA.

En este sentido, las Zonas de Nuevas Plusvalías Urbanas representan sectores donde se concentran procesos de urbanización intensiva, impulsados por desarrollos inmobiliarios, comerciales, industriales o de servicios de gran escala. Estos proyectos, si bien detonan inversión privada y elevan el valor del suelo, para uso priva también incrementan de forma significativa la demanda sobre la infraestructura urbana, el equipamiento colectivo, los servicios y espacios públicos.

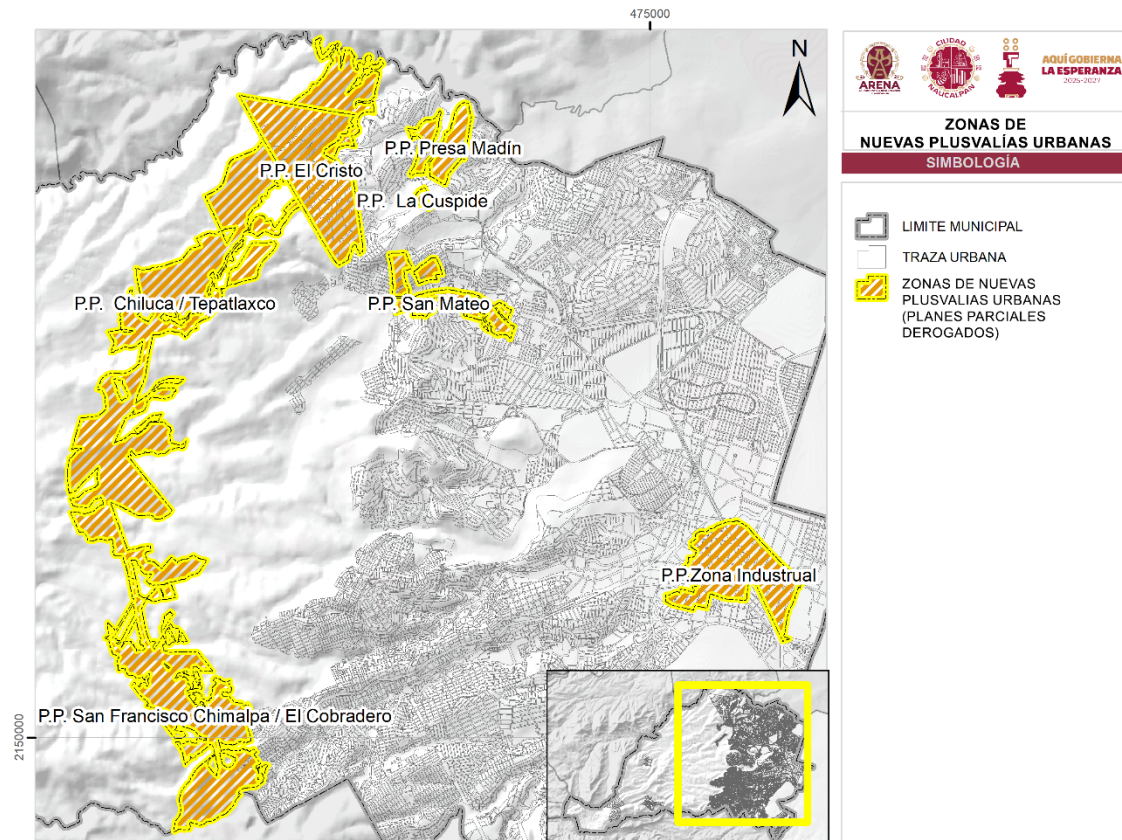
En Naucalpan, estas zonas se localizan tanto en áreas de alta rentabilidad inmobiliaria consolidada, como en territorios previamente no urbanizados que, a partir de decisiones administrativas y presión del mercado, adquirieron un nuevo potencial de desarrollo. Se trata de polígonos que en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de 2007 estaban sujetos a Planes Parciales que algunos de ellos nunca se ejecutaron, pero que hoy, han transitado hacia proyectos de muy alta densidad o reconversión intensiva de usos.

Para estas zonas, la aplicación de la Aportación de Mejoras se calculará a partir del valor adicional que generan los nuevos aprovechamientos autorizados. Cuando no exista inversión pública en infraestructura, este incremento representa una mayor presión para la ciudad, ya que las plusvalías benefician principalmente a los desarrolladores sin un retorno justo para la comunidad.

Ejemplos representativos son Presa Madín, Chiluca–Tepatlxco, El Cristo, San Francisco Chimalpa, el Distrito San Mateo y el Distrito Industrial, donde los cambios normativos van a dar inicio y han generado valorizaciones sin precedentes. Casos como Latiz o Terralago muestran cómo predios sin vocación habitacional o con rezago urbano, tras ser autorizados, se transforman en proyectos residenciales o mixtos de gran escala que reconfiguran la estructura territorial del municipio.

Por ello, resulta fundamental que la valorización generada en estas zonas se integre a la Aportación de Mejoras como mecanismo de retribución, de manera que los beneficios privados se traduzcan en inversiones públicas para infraestructura, equipamiento y espacio público en zonas de atención estratégica.

Mapa 13 Localización de las Zonas de Nuevas Plusvalías Urbanas (Planes Parciales Derogados)



A continuación, se describen estas zonas identificadas en el municipio:

***Presa Madín Lomas Verdes***

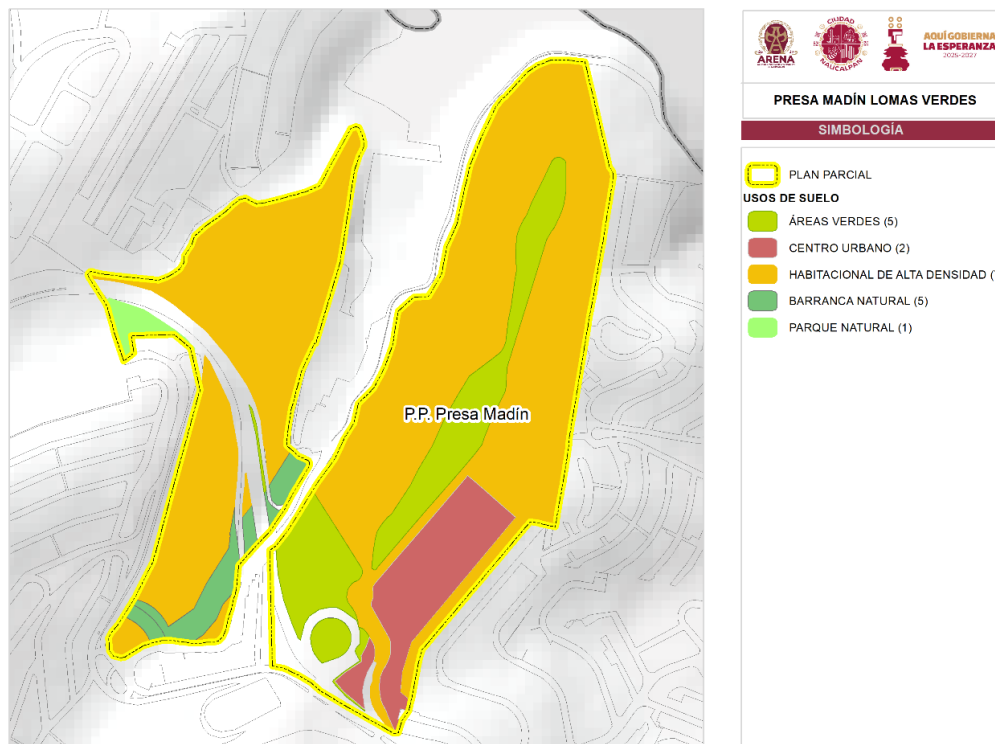
El polígono Presa Madín, ubicado al norte del municipio de Naucalpan y al sur de la presa del mismo nombre, abarca una superficie aproximada de 53.77 hectáreas dentro de la colonia Lomas Verdes. La zona, que en el pasado no contaba con usos de suelo autorizados, ha sido recientemente integrada.

En este territorio se proyecta el desarrollo de Terralago, un conjunto residencial de alto nivel, equipamiento exclusivo y control de acceso. Este tipo de desarrollos, si bien representan una oportunidad de inversión privada, también implican un aumento significativo en el valor del suelo urbano y en la demanda de servicios públicos, por lo

que es pertinente establecer mecanismos de retribución territorial de conformidad con los principios de equidad territorial y captura de valor.

Dicho enfoque busca que parte de los beneficios generados por proyectos de alto impacto como Terralago se traduzcan en inversiones estratégicas para la dotación de equipamiento urbano, infraestructura básica y espacio público en zonas de atención estratégica del municipio, promoviendo así una distribución más justa del valor urbano y contribuyendo a reducir las brechas territoriales.

Mapa 14 Presa Madín



La planificación del área debe abordarse desde una perspectiva integral que no solo procure una integración armónica con el entorno natural y urbano inmediato, sino que también articule estos desarrollos con los objetivos de equidad territorial y justicia urbana establecidos en el Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA).

Este instrumento reconoce que el desarrollo urbano genera valor —particularmente en zonas de alta plusvalía como Presa Madín— y que parte de ese valor, cuando es otorgado mediante autorizaciones del propio municipio, debe ser recuperado y redistribuido en beneficio del conjunto del territorio. En este sentido, se plantea que la plusvalía generada por proyectos residenciales de alto impacto como Terralago contribuya, a través de mecanismos de retribución territorial, a financiar la dotación de



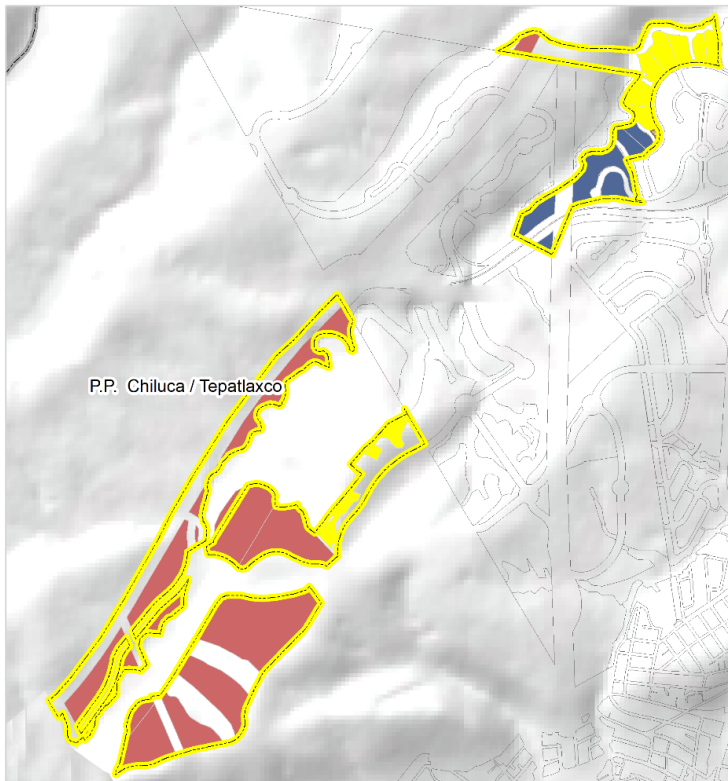
infraestructura, equipamiento y espacio público en zonas históricamente marginadas de Naucalpan.

Con ello, el ARENA actúa como una herramienta de redistribución urbana, que busca cerrar brechas territoriales y garantizar que los beneficios del desarrollo se reflejen en mejores condiciones de vida para toda la población, no solo en los sectores de mayor rentabilidad inmobiliaria.

### *Chiluca Tepatlaxco*

La zona denominada como P.P. Chiluca / Tepatlaxco, ubicada al poniente del municipio de Naucalpan, colindante con áreas de reserva ecológica. Actualmente, la zona presenta una configuración mixta de usos de suelo, con predominancia de suelo clasificado como Centro Urbano, lo que permite una amplia gama de actividades urbanas —incluyendo vivienda, comercio y servicios— con potencial de desarrollo de alta densidad. Asimismo, se identifican áreas con uso Habitacional de Media Densidad, lo cual sugiere una transición hacia modelos de vivienda en condominio horizontal o fraccionamientos residenciales. En menor proporción, el polígono también contempla áreas destinadas a Equipamiento, posiblemente para usos institucionales o de servicios complementarios, así como una franja de Infraestructura que podría corresponder a vialidades estructurantes o redes técnicas. Esta zona representa un caso claro de presión inmobiliaria sobre un territorio sin regulación específica vigente, lo que ha permitido la promoción de proyectos de gran escala sin un marco de planeación integral. Su localización estratégica y la creciente valorización del suelo la convierten en una zona de carga urbana, en la que resulta prioritaria la aplicación del instrumento de Aportación de Mejoras, a fin de que los beneficios privados del desarrollo se traduzcan en inversiones públicas orientadas a corregir desigualdades territoriales y preservar la funcionalidad urbana.

*Mapa 15 Chiluca Tepatlaxco*



### *El Cristo*

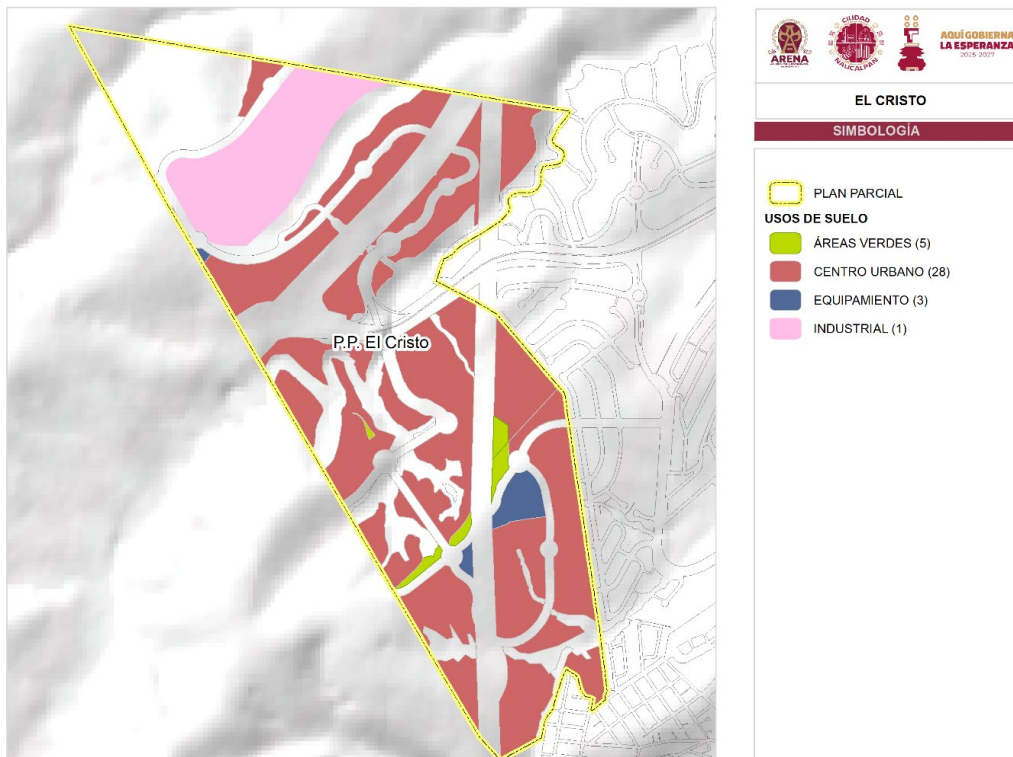
La zona de El Cristo se localiza en el norponiente del municipio de Naucalpan, en una posición estratégica entre las colonias Lomas Verdes y Ciudad Satélite, con conectividad directa hacia Atizapán de Zaragoza. Esta área, históricamente de vocación residencial y rural, ha comenzado un proceso acelerado de transformación urbana, marcado por la consolidación de grandes proyectos de desarrollo mixto.

Dentro de este territorio se proyecta el desarrollo Latiz, un conjunto urbano de gran escala que abarca aproximadamente 201 hectáreas, con un modelo de ciudad integrada. Este proyecto contempla áreas habitacionales, espacios comerciales, oficinas, infraestructura vial y zonas verdes, así como la instalación de uno de los proyectos corporativos más importantes del municipio: el Centro Global de Tecnología y Negocios de Ford (GTBC), nodo tecnológico que refuerza el posicionamiento económico y estratégico de la zona.

Si bien estas intervenciones pueden detonar inversión, empleo e innovación, también implican una fuerte carga urbana para el municipio. La magnitud del crecimiento previsto en El Cristo aumentará de forma considerable la demanda de servicios públicos, equipamiento, movilidad e infraestructura urbana, con impactos directos en la sostenibilidad del territorio.

Por ello, desde la perspectiva del Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA), se considera prioritario establecer mecanismos de retribución territorial que permitan canalizar parte de la plusvalía generada hacia zonas del municipio con mayores niveles de rezago. Este enfoque busca garantizar que los beneficios derivados del desarrollo urbano de alta rentabilidad contribuyan a financiar la mejora de servicios e infraestructura en colonias marginadas, promoviendo así una distribución más justa del valor urbano.

Mapa 16 El Cristo



### *San Francisco Chimalpa, Chimalpa y El Cobradero*

La zona conformada por San Francisco Chimalpa y El Cobradero se ubica en el suroeste del municipio de Naucalpan, en las inmediaciones de la carretera Chamapa–Lechería, uno de los corredores viales de mayor relevancia metropolitana. Estas localidades, con fuerte identidad rural y comunitaria, han crecido históricamente bajo esquemas de autoproducción y ocupación social del territorio, con escasa presencia de planeación urbana e infraestructura formal.

A pesar de sus condiciones de rezago, esta zona ha comenzado a experimentar procesos de transformación territorial relevantes, particularmente en torno a la autopista Chamapa–Lechería, donde se han asignado recientemente usos de suelo que permiten



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

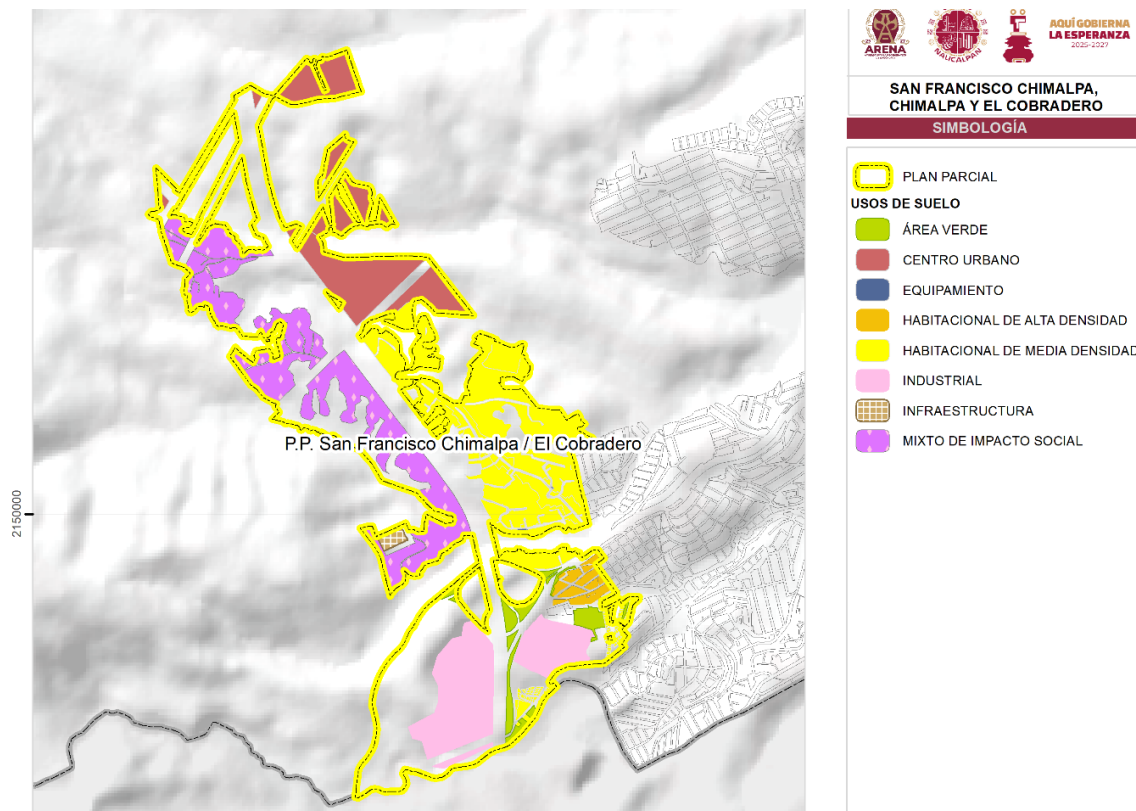
actividades comerciales, industriales y habitacionales, lo cual genera un cambio significativo en el perfil urbano del área.

Estas transformaciones —aunque abren la puerta a nuevas inversiones y formalización del territorio— también suponen una carga importante para los sistemas de infraestructura y servicios del municipio, en una zona que históricamente ha estado marginada de las inversiones públicas y de los beneficios del desarrollo urbano.

Desde la perspectiva del Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA), la incorporación de esta zona al proceso de planeación urbana debe ir acompañada de mecanismos de retribución territorial, particularmente a través de la Aportación de Mejoras. La plusvalía que se genera mediante el otorgamiento de nuevos usos de suelo y la expansión de actividades económicas debe traducirse en inversiones para cerrar las brechas de infraestructura, servicios públicos y espacio público en beneficio de las comunidades locales.

El enfoque del ARENA propone que el desarrollo urbano no se limite a la habilitación de nuevos usos, sino que también redistribuya de manera activa los beneficios generados hacia los territorios históricamente excluidos, garantizando condiciones más justas de urbanización y fortaleciendo el tejido social, económico y ambiental de la zona.

Mapa 17 San Francisco Chimalpa, Chimalpa y El Cobradero





### *Distrito San Mateo*

El Distrito San Mateo se localiza en la zona norponiente del municipio de Naucalpan, colindante con las zonas de mayor valor inmobiliario del municipio. Está conformado por las colonias San Mateo Nopala, San Mateo Nopala Zona Sur, Rinconada San Mateo, La Luna (San Mateo Nopala) y Santiago Occipaco, así como por predios estratégicos como La Fortuna, La Cúspide, La Margarita y La Luna, los cuales han sido objeto de diversas solicitudes de cambio de uso de suelo y proyectos de desarrollo intensivo.

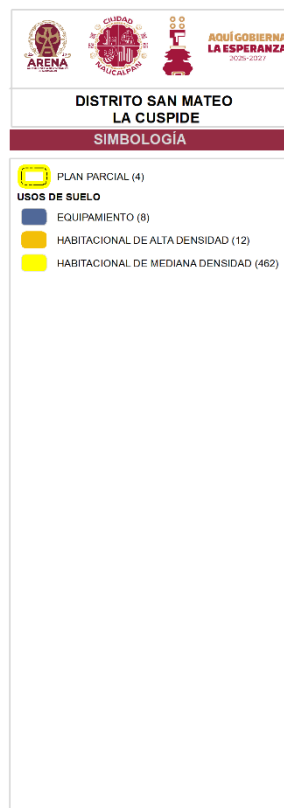
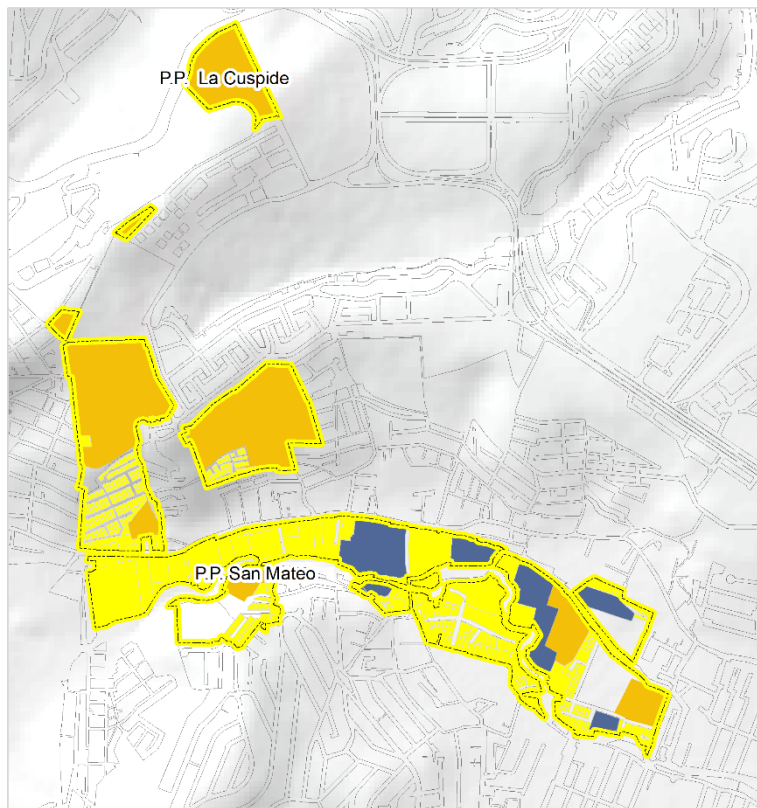
Este distrito presenta una dinámica urbana compleja, con una mezcla de asentamientos consolidados, fraccionamientos residenciales cerrados, zonas con desarrollo comercial de alto impacto y predios en transformación o reserva. En años recientes, la zona ha experimentado una fuerte presión inmobiliaria, con proyectos habitacionales, de servicios y comerciales que han incrementado la carga sobre la infraestructura vial, los servicios públicos y el entorno ambiental.

La cercanía con zonas de alta rentabilidad como Lomas Verdes, así como la presencia de grandes desarrollos como La Cúspide, ha detonado una valorización significativa del suelo, generando plusvalía para el sector privado, pero también desequilibrios territoriales y presiones sobre las colonias circundantes, muchas de las cuales enfrentan déficits en infraestructura básica, movilidad, espacio público y equipamiento social.

Desde el enfoque del Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA), el Distrito San Mateo se reconoce como una zona de carga urbana, en la que es necesario aplicar instrumentos de retribución territorial, como la Aportación de Mejoras. El objetivo es que la plusvalía generada a partir de autorizaciones de cambio de uso de suelo, desarrollo de predios estratégicos o consolidación de corredores comerciales se traduzca en recursos públicos para mejorar la calidad de vida en colonias aledañas, muchas de las cuales presentan rezagos estructurales.

Con ello, el ARENA impulsa un modelo de desarrollo urbano en el que los beneficios generados en zonas de alto valor se redistribuyan territorialmente hacia sectores históricamente desfavorecidos, consolidando un municipio más equitativo, funcional y sostenible.

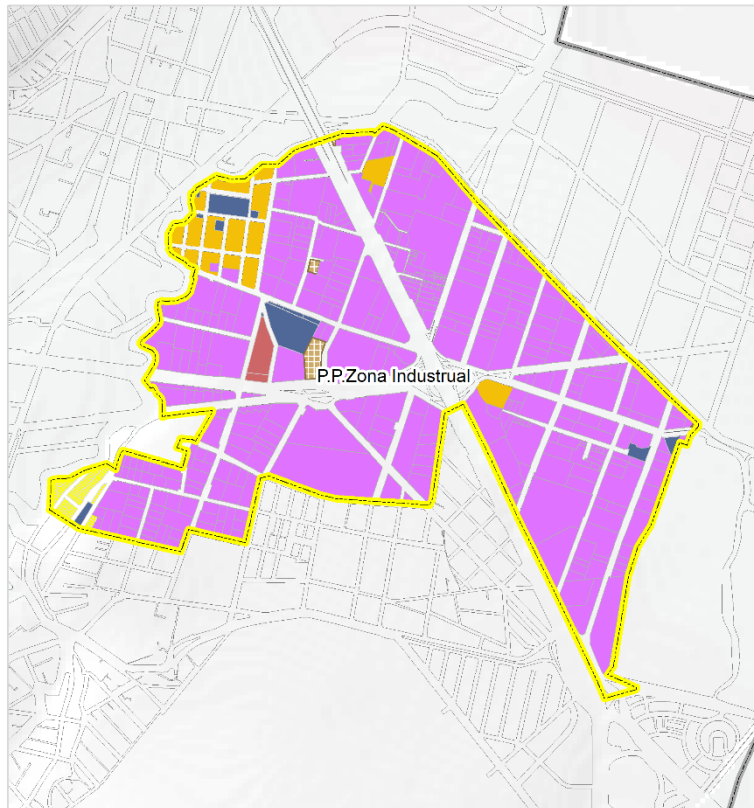
*Mapa 18 San Mateo*



***Distrito industrial***

Ubicado en la zona oriente del municipio, abarca aproximadamente 153 hectáreas e incluye colonias como Ampliación San Esteban Huitzilacasco, El Conde, El Olivar, Industrial Atoto, Industrial Naucalpan y San Andrés Atoto. Originalmente de vocación industrial, esta zona ha iniciado una reconversión hacia usos mixtos. En el nuevo PMDU, se formalizó el cambio de aproximadamente 118 hectáreas a uso mixto, permitiendo la coexistencia de actividades residenciales, comerciales e industriales. Esta transformación demanda regulación específica para garantizar un desarrollo ordenado y sostenible. El ARENA funge como marco normativo para definir criterios de densificación, provisión de servicios y asignación de recursos hacia zonas con mayores carencias.

*Mapa 19 Distrito Industrial*



### Resúme de áreas

Plan Parcial - Presa Madín Lomas Verdes				
Uso de Suelo	Área (m <sup>2</sup> )	Densidad	Niveles	CUS
H-100-D	135,362.28	100	15	11.25
H-125-A	227,867.82	80	3	2.1
CU-125-A	42,060.16	80	3	2.1
<b>Total</b>	<b>405,290.26</b>			
Plan Parcial - Zona Industrial				
Uso de Suelo	Área (m <sup>2</sup> )	Densidad	Niveles	CUS
H-100-A	12,462.45	100	3	2.25
H-200-C	384.29	50	3	1.8
H-300-B	2,242.70	33	3	1.8
M	223,998.09	100	5	3
CU-125-AG	2,180.11	80	3	2.1
CU-300-A	10,271.38	33	3	1.8
CU-300-B	11,149.45	33	3	1.8
<b>Total</b>	<b>262,688.47</b>			
Plan Parcial - Chiluca - Tepatlaxco				
Uso de Suelo	Área (m <sup>2</sup> )	Densidad	Niveles	CUS
CU-1500-A	290,298.18	100	45	9
H-300-E	36,585.08	33	45	4.5



H-200-B	15,425.62	50	9	1.8
H-333-A	9,384.67	30	9	1.8
H-1667-A	17,341.29	6	9	1.2
I-G-NC	119,476.79	NP	18	2
AG	786,919.16	NP	NT	NT
<b>Total</b>	<b>1,275,430.79</b>			
<b>Plan Parcial - Cipreses - Los Remedios</b>				
Uso de Suelo	Área (m <sup>2</sup> )	Densidad	Niveles	CUS
H-100-D	290,298.18	100	45	9
H-125-A	36,585.08	NP	40	2
CU-125-A	17,341.29	6	9	1.2
<b>Total</b>	<b>344,224.55</b>			
<b>El Cristo</b>				
Uso de Suelo	Área (m <sup>2</sup> )	Densidad	Niveles	CUS
CU-1500-A	777505.04	100	15	9
CU-G	47,693.87	50	5	2
I-G-NC	190,601.82	NP	DT	DT
<b>Total</b>	<b>1,015,800.73</b>			
<b>San Francisco Chimalpa, Chimalpa y el Cobradero</b>				
Uso de Suelo	Área (m <sup>2</sup> )	Densidad	Niveles	CUS
CU-125-AG	154.4	80	3	2.1
CU-1500-A	231,534.2	100	15	9
H-150-B	39,197.7	67	3	1.8
H-200-A	461.2	50	3	1.8
H-200-B	2,242.1	50	3	1.8
H-250-B	342,846.7	40	3	1.8
H-417-C	9,504.1	24	3	1.8
I-M-N	235,099.8	NP	NP	NP
M-I-S	356,803.6	50	3	2.25
<b>Total</b>	<b>1,217,843.7</b>			
<b>La cúspide</b>				
Uso de Suelo	Área (m <sup>2</sup> )	Densidad	Niveles	CUS
H-100-D	42,342.34	100	15	11.25
<b>Distrito San Mateo (La Luna)</b>				
Uso de Suelo	Área (m <sup>2</sup> )	Densidad	Niveles	CUS
H-100-A	20,136.1	100	3	2.25
H-100-D	198,765.5	100	15	11.25
H-100-E	17,731.3	100	13	9.75
H-200-A	30,571.0	50	3	1.8
H-200-B	65,336.4	50	3	1.8
H-250-A	18,121.5	40	3	1.8
H-250-B	9,745.2	40	3	1.8
H-300-A	7,455.0	117	3	1.8
H-333-C	184.7	105	3	1.8
H-500-A	138,611.8	20	3	1.5
<b>TOTAL, GENERAL</b>	<b>5,070,279.23m<sup>2</sup></b>			



## **Cambios de uso de suelo sujetos a la Aportación de Mejoras**

Se prevé que los cambios de uso de suelo de alto impacto, así como los proyectos localizados en corredores estratégicos, se incorporen al esquema de Aportación de Mejoras siempre que impliquen un incremento en densidad, intensificación de usos o la introducción de actividades económicas de gran escala. Quedan excluidas de este mecanismo las modificaciones menores o de bajo impacto, como la apertura de establecimientos de proximidad, que no generan presiones significativas sobre el territorio.

La lógica de la Aportación de Mejoras radica en asegurar que parte del valor capturado mediante autorizaciones municipales de uso de suelo y licencias se reinvierta en beneficio colectivo, evitando que la valorización generada por decisiones públicas se concentre únicamente en beneficio privado.

En este sentido, estarán sujetos a la Aportación de Mejoras los proyectos urbanos de gran escala —habitationales, comerciales, industriales, turísticos o equipamientos— cuya magnitud, localización o vocación detonen una transformación estructural del entorno y ejerzan presión sobre los sistemas de agua, drenaje, vialidad, movilidad, espacio público y servicios urbanos.

Particularmente, los procesos de reconversión territorial —como el tránsito de uso industrial a habitacional o mixto, de baja a alta densidad, o de comercio de barrio a complejos metropolitanos— generan nuevas dinámicas que demandan infraestructura adicional y obligan al municipio a ampliar redes, reforzar sistemas de movilidad o habilitar equipamientos públicos.

En todos estos casos, la Aportación de Mejoras se constituye como el instrumento de corresponsabilidad financiera que garantiza que los recursos públicos no subsidien intereses privados, sino que se orienten al fortalecimiento de la equidad territorial. De esta manera, se asegura que toda transformación urbana que implique generación de valor territorial contribuya, de manera proporcional, a la construcción de una ciudad más justa, funcional y sostenible.

## **Zonas de atención estratégica**

Las zonas de recepción son aquellos sectores del municipio que, a lo largo del tiempo, han enfrentado procesos de exclusión sistemática del desarrollo urbano, acumulando rezagos en infraestructura, servicios públicos, equipamiento y calidad del entorno urbano. En estas áreas se manifiestan de manera más aguda las desigualdades territoriales, lo que se traduce en condiciones de vulnerabilidad social, ambiental y económica para sus habitantes.

El Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA) establece un modelo de redistribución territorial, mediante el cual se canalizan recursos captados a través de la



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

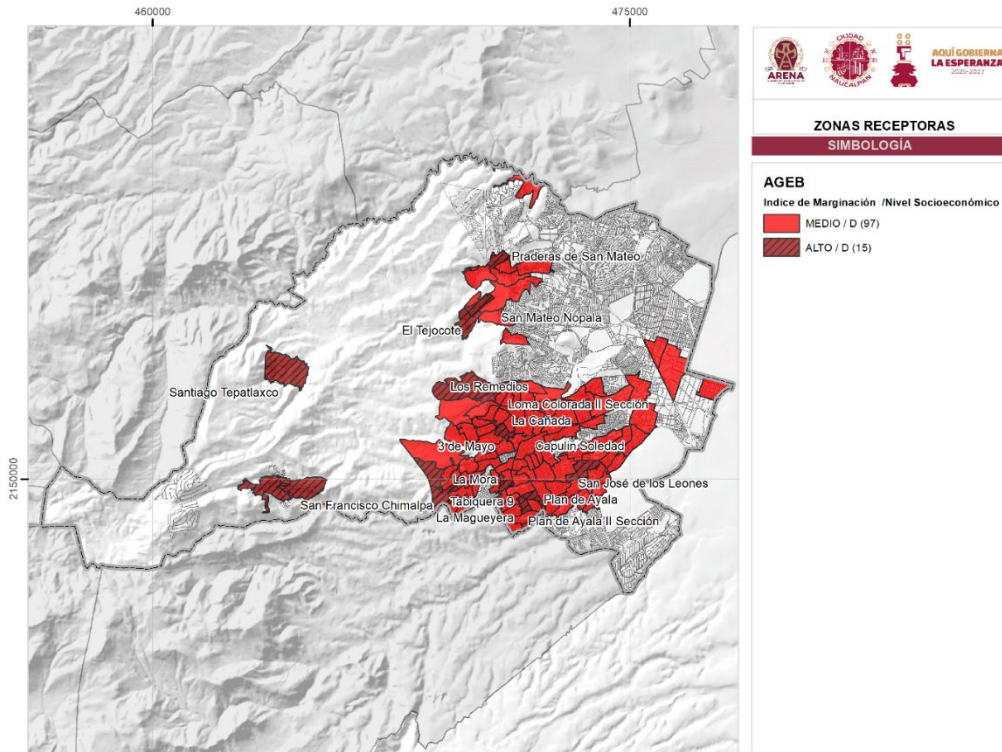
Aportación de Mejoras hacia estas zonas de atención estratégicas, con el propósito de revertir los rezagos acumulados y garantizar el derecho a la ciudad de manera equitativa. Esto implica la ejecución de intervenciones públicas orientadas a:

- La rehabilitación y pavimentación de calles y vialidades locales.
- La mejora del alumbrado público y redes de drenaje.
- La recuperación y creación de espacios comunitarios y áreas verdes.
- La dotación de mobiliario urbano, señalética y servicios básicos.
- La integración de estas zonas a redes de movilidad, equipamiento y servicios municipales.

Entre los territorios identificados como zonas de recepción se encuentran El Molinito, San Rafael Chamapa, Altamira, San Agustín, La Mancha I y II, entre otros. Estos barrios concentran altos niveles de densidad poblacional, bajos índices de infraestructura y servicios, y presentan grandes oportunidades para mejorar la calidad de vida mediante inversiones estratégicas.

Este sistema de distribución territorial de cargas y beneficios busca romper con la fragmentación urbana que ha caracterizado el crecimiento del municipio, promoviendo un desarrollo más solidario y equilibrado. El ARENA busca dejar atrás el modelo de ciudad segmentada para avanzar hacia una ciudad que progresa de manera conjunta, reconociendo que la equidad territorial es indispensable para la sostenibilidad urbana.

*Mapa 20 Zonas Receptoras*



### Fideicomiso para la Regeneración Urbana (FIRU)

Con el objetivo de garantizar que la ejecución de los recursos derivados del mecanismo Aportación de Mejoras y de otros instrumentos financieros previstos en el Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA) se realice de manera transparente, oportuna y eficiente, **se propone la creación de un fideicomiso público municipal, de carácter irrevocable y con fines específicos.**

El fideicomiso tiene por objeto centralizar, administrar y canalizar los recursos captados por concepto de contribuciones, aportaciones, inversiones y otras fuentes relacionadas con el desarrollo urbano, para destinarlos exclusivamente **a la ejecución de proyectos contenidos en el Catálogo de Proyectos de Regeneración del ARENA, priorizando aquellos en zonas de atención estratégica y alta carga urbana.**

Será constituido como un fideicomiso público municipal con apego a la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, la Ley de Planeación del Estado de México y Municipios, y demás normativas aplicables. Contará con un comité técnico integrado por **representantes del gobierno municipal, así como observadores ciudadanos, garantizando mecanismos de participación, control y rendición de cuentas.**



## Operación de la Aportación de Mejoras

**Artículo 1.-** Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano la operación general de la Aportación de Mejoras para lo cual se auxiliará del Fideicomiso para la Regeneración Urbana y su Comité Técnico, así como de la Ventanilla Única de la Dirección de Desarrollo Urbano, para la gestión de los trámites correspondientes.

**Artículo 2.-** La Dirección de Desarrollo Urbano será la instancia técnica operativa la cual ofrecerá la posibilidad de llevar la Autorización de Cambio de Uso de Suelo mediante la Aportación de Mejoras. Tendrá a su cargo la integración de expedientes, análisis técnico, tutelar el proceso y seguimiento de proyectos.

**Artículo 2.-** La Aportación de Mejoras se centrará en los siguientes procesos:

- I. La Aportación de Mejoras aplicada a proyectos en Zonas de Nuevas Plusvalías Urbanas o aquellos que por sus características generen un incremento en el valor del suelo.
- II. La inversión de los recursos captados en el Catálogo de Proyectos de Regeneración, priorizando las Zonas de Atención Estratégica.
- III. Y aquellos que acuerde el Comité Técnico

**Artículo 3.-** El proceso de captación de recursos a través de la Aportación de Mejoras seguirá el siguiente procedimiento:

I. La Ventanilla Única de la Dirección de Desarrollo Urbano recibirá y gestionará los trámites de desarrollo urbano, identificando aquellos sujetos a la aplicación de la Aportación de Mejoras.

II. La Dirección de Desarrollo Urbano aplicará la fórmula paramétrica establecida para calcular el monto de la aportación.

III. Se podrán aplicar criterios de reevaluación del monto por aportaciones previas, implementación de medidas de sustentabilidad o inclusión de vivienda social, previo dictamen técnico.

IV. La aportación del desarrollador se formalizará mediante un convenio y los recursos serán canalizados de forma exclusiva al FIRU.

**Artículo 4.-** Para la ejecución de los proyectos de regeneración:

I. El Comité Técnico del Fideicomiso definirá y aprobará, de entre el Catálogo de Proyectos, aquellos que serán financiados, estableciendo criterios de asignación y priorización.



II. La asignación de recursos se regirá por criterios técnicos como el nivel de marginación de la zona, el impacto social y ambiental, y las prioridades de los ejes estratégicos de la Aportación de Mejoras así como lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo.

III. La Dirección de Obras Públicas, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano, ejecutará, los proyectos aprobados por el Comité Técnico, los cuales se enfocarán en el mejoramiento del espacio público, la movilidad sostenible, la infraestructura básica y los equipamientos urbanos y aquellos que el Comité Técnico determine.

IV. Una parte de los recursos podrá destinarse a la conservación y mantenimiento de los proyectos ejecutados para garantizar su permanencia y calidad a largo plazo si fuera el caso.

**Artículo 5.-** La Ventanilla Única de la Dirección de Desarrollo Urbano será la encargada operativa de concertar los procedimientos relacionados con licencias de construcción, terminación de obra, dictámenes técnicos y autorizaciones, buscando la simplificación administrativa y la reducción en los tiempos de respuesta. Dicha la Ventanilla Única de la Dirección de Desarrollo Urbano podrá ser financiada con recursos del propio fideicomiso para asegurar su correcta operación.

**Artículo 6.-** La Dirección de Desarrollo Urbano, integrará una cartera de proyectos de Regeneración Urbana, a partir de las necesidades detectadas en las distintas zonas con mayores rezagos así como aquellos presentados ante el Comité Técnico.

**Artículo 7.-** La Dirección de Desarrollo Urbano analizará de conformidad con la normatividad vigente aquellos proyectos que sean susceptibles de ejecutarse, e integrará la propuesta correspondiente para someterla a la aprobación del Comité Técnico.

**Artículo 8.-** La Dirección de Desarrollo Urbano aplicará la fórmula paramétrica establecida para calcular el monto de la contribución.

**Artículo 9.-** La Dirección de Desarrollo Urbano podrán aplicar criterios de reevaluación del monto por aportaciones previas, implementación de medidas de sustentabilidad o inclusión de vivienda social, previo dictamen técnico

**Artículo 10.-** La Dirección de Desarrollo Urbano propondrá al Comité Técnico los proyectos que incluirán entre otros: nombre de la obra, entidad ejecutora, señalando el nombre y cargo del responsable institucional, modalidad de ejecución, expediente técnico de obra, cronograma de actividades y presupuesto de obra.



**Artículo 11.-** La Dirección de Desarrollo Urbano una vez aprobadas las obras a ejecutar con cargo a los recursos del fideicomiso por el Comité Técnico, comunicará por escrito a la entidad ejecutora la asignación de los recursos, previo acuerdo del Comité, para que proceda a la presentación del respectivo proyecto ejecutivo y memoria descriptiva del proyecto para su validación por parte de Desarrollo urbano.

**Artículo 12.-** La aportación del desarrollador se formalizará mediante un convenio y los recursos serán canalizados de forma exclusiva al FIRU.

**Artículo 13.-** La Tesorería Municipal verificará la disponibilidad de recursos para la ejecución de los proyectos informando al área ejecutora la suficiencia presupuestal.

**Artículo 14.-** La Dirección de Obras Públicas verificará la disponibilidad de recursos, iniciará el proceso administrativo respectivo, ejecutará la obra e informará al Comité Técnico su avance y conclusión.

**Artículo 15.-** La Autorización de Cambio de Uso de Suelo con Aportación de Mejoras se integra por:

- I. El Comité Técnico;
- II. El Fideicomiso de Regeneración Urbana (FIRU);
- III. La Dirección de Desarrollo Urbano, como instancia operativa;
- IV. Subcomités o grupos de trabajo especializados;

### **Del Comité Técnico**

**Artículo 16.-** El Comité Técnico es el órgano colegiado de decisión, coordinación y vigilancia. Se integra por las personas titulares de la Presidencia Municipal, Tesorería, Dirección de Desarrollo Urbano, Consejería Jurídica, Secretario Técnico, Comisario y cinco vocales de la administración pública municipal así como invitados permanentes.

I.- Presidente Municipal, será el presidente del Comité Técnico con facultades de autorización de proyectos; con derecho a voz y voto;

II.- Director(a) de Desarrollo Urbano, será encargada de integrar proyectos, emitir dictámenes técnicos e instruir al fiduciario conforme a los acuerdos del Comité Técnico, teniendo la facultad de autorizar proyectos; con derecho a voz y voto;

III. Tesorero(a) Municipal, que será la persona responsable financiera del Fideicomiso, encargado de vigilar los recursos entren de manera ordenada, transparente y para los proyectos de regeneración urbana que correspondan y tendrá derecho a voz y voto.

V. Consejero(a) Jurídico(a), que será la persona Titular de Consejería Jurídica, responsable de iniciar las acciones legales correspondientes de cualquier acto jurídico



que se derive de la operación del Fideicomiso, siempre que por ley no corresponda a la fiduciaria y tendrá derecho a voz y voto;

IV. Comisario (a), que será el o la Titular del Órgano Interno de Control Municipal, actuando como órgano de vigilancia y supervisión, revisando la contabilidad y los estados financieros para asegurar el cumplimiento de las leyes y el contrato al FIRU, detectando y denunciando irregularidades para proteger los intereses de los beneficiarios, con derecho a voz sin derecho a voto;

VII.- Secretario Técnico, La persona designada por el Director (a) de Desarrollo Urbano, con voz sin derecho a voto;

IV.- 3 Vocales, que serán los siguientes:

- a) Titular o representante de la Dirección de Obras Públicas Municipal;
- b) Titular o representante de la Dirección de Medio Ambiente Municipal;
- c) Titular o representante de la Dirección de Servicios Públicos;

Estos vocales tendrán derecho a voz pero sin voto.

V.- Invitados Permanentes, que serán: un representante del sector social, un académico y un privado, con derecho a voz sin voto, nombrados por la persona Titular de la presidencia municipal.

Los Integrantes del Comité Técnico tendrán cargo honorífico, por lo que no recibirán retribución alguna en el desempeño de su cargo y fungirán como integrantes el tiempo que presten sus servicios como titular del área a cargo que representen; en ningún caso podrán ostentarse como tales, en actividades o funciones que no están debidamente programadas o autorizadas.

**Artículo 17.-** Se podrán constituir Subcomités de trabajo en áreas estratégicas como espacio público, movilidad, vivienda, medio ambiente y financiamiento, los cuales deberán presentar informes periódicos al Comité Técnico.

**Artículo 18.-** El carácter de integrante del Comité Técnico se pierde:

I.- Por renuncia expresa;

II.- Por conducirse en contra de la ley;

III.- Por desinterés o desatención de los asuntos a su cargo; y

IV.- Por rebasar seis faltas en un año en las sesiones a las que sea convocado.



**Artículo 19.-** Los Integrantes del Comité Técnico podrán nombrar mediante escrito dirigido al Secretario Técnico, a su respectivo suplente, quien tendrá las mismas facultades y obligaciones que el Titular, en sus ausencias.

El Presidente (a) Municipal podrá designar como suplente a un integrante del Ayuntamiento.

Tratándose del Presidente (a)Municipal, en caso de que no haya designado a quien lo o la suplirá en las sesiones del Comité Técnico, será suplido para efectos de presidir la sesión por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano.

Los demás integrantes del Comité Técnico, nombrarán suplente, a la persona del nivel jerárquico inferior dentro de la misma área a su cargo. El suplente del Director (a), será el o la Titular de la Subdirección de Movilidad y Seguridad Vial.

En caso de falta definitiva de las o los vocales titulares representantes del sector privado, los que hayan designado como suplentes tomarán la titularidad del cargo.

### **De las atribuciones del Comité Técnico**

**Artículo 20.-** Son atribuciones del Comité Técnico:

- I. Aprobar los lineamientos de la aportación de mejoras así como vigilar el cumplimiento de su objeto y fines;
- II. Vigilar que los recursos del fideicomiso se apliquen en cumplimiento del objeto del Aportación de Mejoras y de los fines del fideicomiso;
- III. Autorizar los proyectos de Aportación de Mejoras;
- IV. Aprobar montos de Aportación de Mejoras;
- V. Vigilar la aplicación de los recursos del FIRU;
- VI. Emitir informes periódicos a la presidencia municipal;
- VII. Resolver controversias relacionadas con la operación de la Aportación de Mejoras;
- VIII. Acordar la remoción de los integrantes del Comité Técnico previa solicitud del presidente o presidenta;
- IX. Recibir la renuncia de los integrantes del Comité Técnico y notificar por escrito a la fiduciaria sobre el nombramiento de la persona que lo sustituya;
- X. Decidir sobre la administración y distribución de los fondos del patrimonio del Fideicomiso, dando instrucciones a la fiduciaria;
- XI. Instruir a la fiduciaria respecto de la forma en que deberá invertir los recursos existentes en el patrimonio del Fideicomiso;
- XII. Instruir a la fiduciaria respecto de entregas de dinero con cargo al patrimonio del Fideicomiso ordenadas por el Director (a) del Comité Técnico conforme a las instrucciones del Comité;



- XIII. Instruir a la fiduciaria con relación a las contribuciones o aportaciones de mejoras que reciba la Autorización de Cambio de Uso de Suelo con Aportación de Mejoras;
- XIV. Instruir a la fiduciaria para que otorgue el o los poderes que sean necesarios para la defensa del patrimonio del Fideicomiso;
- XV. Solicitar a la Consejería Jurídica, inicie las acciones legales que procedan en contra de cualquier acto jurídico que se derive de la operación de la Autorización de Cambio de Uso de Suelo con Aportación de Mejoras o del Fideicomiso, siempre que por ley no corresponda a la fiduciaria;
- XVI. Aprobar el reporte de los estados financieros;
- XVII. Proponer al Ayuntamiento, a través del Presidente (a) Municipal, las modificaciones a las disposiciones normativas necesarias para el funcionamiento de la Autorización de Cambio de Uso de Suelo con Aportación de Mejoras y del Fideicomiso; así como sus modificaciones;
- XVIII. Rendir a la Presidencia Municipal un informe anual de la situación financiera y de los servicios que prestó la Autorización de Cambio de Uso de Suelo con Aportación de Mejoras;
- XIX. Solicitar al Ayuntamiento, por conducto del Presidente (a) Municipal, la modificación o extinción del Fideicomiso;
- XX. Resolver cualquier otra situación que se presente en relación con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en general con la Autorización de Cambio de Uso de Suelo con Aportación de Mejoras;
- XXI. Interpretar las disposiciones del presente reglamento para los efectos administrativos y legales que haya lugar;
- XXII. Las demás que le confiera el presente Reglamento, el Contrato de Fideicomiso y las demás disposiciones legales aplicables;

**Artículo 21.-** Son atribuciones y obligaciones del Presidente (a) del Comité Técnico:

- I. Representar al Comité Técnico y presidir las sesiones
- II. Proponer el orden del día de las sesiones;
- III. Moderar los debates en las sesiones del Comité Técnico, someter a votación los asuntos de las sesiones y aprobar las actas de las mismas;
- IV. Emitir voto de calidad en caso de empate en las votaciones;
- V. Enviar al fiduciario a través del Secretario Técnico, los acuerdos tomados en las sesiones del Comité Técnico;
- VI. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos tomados por el Comité Técnico;
- VII. Convocar a través del Secretario Técnico las sesiones del Comité Técnico.



- VIII. Solicitar la información que se requiera al fiduciario y a los responsables de los subcomités operativos para la elaboración del informe anual;
- IX. Rendir el informe anual de evaluación del fideicomiso, y
- X. Las demás que expresamente le asigne el Comité Técnico y la normatividad aplicable.

**Artículo 22.-** Son atribuciones y obligaciones del Director (a) de Desarrollo Urbano son las siguientes:

- I. Proponer al presidente los asuntos a tratar;
- II. Coordinar la elaboración los programas, anteproyectos, proyectos, presupuestos y especificaciones de la obra o acción
- III. Solicitar y supervisar la contratación de los servicios profesionales necesarios de conformidad con la normatividad aplicable para desglosar los conceptos y montos que integran el costo total de la obra o acción.
- IV. Solicitar y supervisar la licitación o contratar según sea el caso, la realización de proyectos, estudios y estudios de las obras o servicios necesarios, o en su caso coordinar con la dependencia municipal correspondiente las obras de acuerdo con los recursos materiales y humanos de que dispone la administración municipal.
- V. Solicitar a la Dirección Obras Públicas la ejecución de las obras autorizadas por el Comité Técnico.
- VI. Coordinar o contratar las labores de supervisión y fiscalización de la obra previo acuerdo del Comité Técnico, en virtud de dar cuenta de los recursos aplicados.
- VII. Llevar a cabo las gestiones necesarias ante las instancias competentes, para no afectar a terceros durante la prestación de servicios, o en el proceso de construcción y operación de la infraestructura y/o equipamiento a realizarse.
- VIII. Coordinará los trabajos realizados por los subcomités que el Comité Técnico tenga a bien integrar.
- IX. Sin menoscabo de las responsabilidades de la Fiduciaria en el registro contable de las operaciones, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá coordinar o contratar servicios profesionales para la integración y seguimiento documental de las operaciones ejercidas en la aplicación y en el destino de los recursos anteriormente referidos, informando periódicamente al Comisario de los asuntos de la Autorización de Cambio de Uso de Suelo con Aportación de Mejoras y sin que tales actividades entorpezcan o afecten de manera alguna el desempeño del FIRU. Lo anterior con previo acuerdo del Comité Técnico.
- X. Para el ejercicio de sus obligaciones podrá integrar un equipo de trabajo, conformado por profesionales en temas en legales, obras, servicios, financiamiento, registro contable, promoción y difusión; presentando al Comité



- Técnico del Fideicomiso los presupuestos correspondientes para su aprobación; en los que se considerarán los tabuladores de sueldos y salarios respectivos.
- XI. Recibir en representación del Comité Técnico las notificaciones que le serán enteradas por la fiduciaria.
  - XII. Coordinar la elaboración los programas, anteproyectos, proyectos, presupuestos;
  - XIII. Suscribir los contratos y convenios que se celebren con los beneficiarios, con previo acuerdo del Comité Técnico;
  - XIV. Someter a consideración del Comité Técnico la propuesta de modificación del Fideicomiso;
  - XV. Mantener comunicación con la fiduciaria o ser el vínculo con el mismo;
  - XVI. Las demás que expresamente le asigne el Comité Técnico y la normatividad aplicable.

**Artículo 23.-** Son atribuciones y obligaciones del Secretario Técnico del Comité Técnico, las siguientes:

- I. Someter a consideración y aprobación en el seno del Comité Técnico el calendario anual de las sesiones ordinarias y difundirlo;
- II. Elaborar y enviar las convocatorias a sesiones ordinarias y extraordinarios para los miembros del Comité Técnico, a petición del presidente del Comité Técnico, haciéndoles llegar la carpeta con anticipación de 72 horas en sesión ordinaria y 24 horas en sesiones extraordinarias;
- III. Elaborar el acta de cada sesión, de los puntos tratados y de los acuerdos tomados; así como recabarla firma de los asistentes;
- IV. Llevar el control de actas de sesiones del Comité Técnico, y las de los Subcomités, en su caso;
- V. Registrar la asistencia de los integrantes del Comité Técnico o sus suplentes y comunicar al Presidente o Presidenta la existencia o no del Quórum;
- VI. Leer el orden del día y el acta de la sesión anterior;
- VII. Ejecutar y dar seguimiento a las resoluciones del Comité Técnico;
- VIII. Enviar a la fiduciaria un registro con los nombres y las firmas autógrafas de los miembros titulares y suplentes del Comité Técnico;
- IX. Notificar a la fiduciaria cualquier cambio de los miembros titulares o suplentes del Comité Técnico;
- X. Informar a la fiduciaria de aquellos acuerdos tomados en sesión, que involucren la actuación aquella;
- XI. Tramitar la documentación y correspondencia del Comité Técnico;
- XII. Recibir carta renuncia dirigida al Presidente (a) Municipal, de aquellos integrantes que no deseen pertenecer al Comité Técnico;



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

XIII. Las demás que expresamente le asigne el Comité Técnico y la normatividad aplicable.

**Artículo 24.** Son atribuciones y obligaciones del Tesorero (a) del Comité Técnico, las siguientes:

- I. Vigilar en todo momento el correcto ejercicio financiero de los recursos que integran el patrimonio del Fideicomiso para la Regeneración Urbana
- II. Realizar y presentar un dictamen técnico-financiero para la selección de la institución fiduciaria que administrará el Fideicomiso, asegurando que ofrezca las mejores condiciones para el Municipio.
- III. Recibir y analizar mensualmente los estados de cuenta y reportes financieros del Fideicomiso que le presente la Secretaría Técnica del Comité Técnico.
- IV. Colaborar con la Presidencia Municipal y la Secretaría Técnica en la apertura y cierre de las cuentas bancarias necesarias para la operación del Fideicomiso y la recaudación de la Aportación de Mejoras.
- V. Realizar los ajustes presupuestales que sean necesarios para destinar recursos iniciales o complementarios al patrimonio del Fideicomiso, a fin de garantizar su operación, conforme a lo aprobado por el Comité Técnico.
- VI. Verificar y validar que los recursos recaudados a través de la Aportación de Mejoras y otros mecanismos ingresen correctamente al patrimonio del Fideicomiso.

**Artículo 25.** Son atribuciones y obligaciones del Consejero (a) Jurídico (a) del Comité Técnico, las siguientes:

- I. Vigilar la legalidad, asegurar que los acuerdos, procedimientos y la aplicación de los recursos del Fideicomiso se apeguen al marco normativo aplicable.
- II. Emitir opiniones jurídicas, proporcionar asesoría y emitir opiniones fundadas sobre la viabilidad legal de los proyectos, convenios y cualquier otro asunto que se someta a consideración del Comité Técnico;
- III. Revisar instrumentos jurídicos, a petición del Presidente (a) y/o Director (a), así como, el formato para el convenio que se celebre con desarrolladores, inversionistas y otros actores para la formalización de las contribuciones a través de la Aportación de Mejoras;
- IV. Iniciar acciones legales, en representación del Comité Técnico, las acciones legales que procedan para la defensa del patrimonio del Fideicomiso o para exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los convenios de la Aportación de Mejoras;



- V. Asesorar en la normatividad, proponer al Comité Técnico las adecuaciones normativas necesarias para el correcto funcionamiento de la Aportación de Mejoras y del Fideicomiso.
- VI. Las demás que expresamente le asigne el Comité Técnico y normatividad aplicable.

**Artículo 26.** Son atribuciones y obligaciones del Comisario (a) del Comité Técnico, las siguientes:

- I. Inspeccionar los libros y registros del fideicomiso;
- II. Recibir mensualmente, o cuando se requiera, los estados financieros;
- III. Dictaminar los estados financieros;
- IV. Asistir a las sesiones del Comité Técnico, con voz pero sin voto, y
- V. Vigilar ilimitadamente en cualquier tiempo las operaciones del fideicomiso así como el cumplimiento del marco legal que le da origen al fideicomiso y demás leyes aplicables.

**Artículo 27.-** Son atribuciones y obligaciones de los Vocales del Comité Técnico:

- I. Asistir y participar en las sesiones, juntas de trabajo y visitas colegiadas a que se les convoque;
- II. Proponer los puntos que estimen pertinentes en el Orden del Día de las sesiones de Comité Técnico antes de emitirse la convocatoria, en términos del Reglamento;
- III. Realizar el estudio de los expedientes o documentos que les sean remitidos;
- IV. Firmar las actas y demás documentos emanados del Comité Técnico; y
- V. Las demás que les confieran el presente Reglamento, el Presidente (a) Municipal y demás disposiciones legales aplicables.

### **De las Sesiones y Funcionamiento del Comité Técnico**

**Artículo 28.-** El Comité Técnico sesionará de manera ordinaria cuatro veces al año, a fin de revisar los avances y tomar los acuerdos correspondientes y de forma extraordinaria cuando así lo solicite la Presidencia Municipal o la Dirección de Desarrollo Urbano.

**Artículo 29.-** Para la validez de las sesiones se requerirá la asistencia de al menos la mitad más uno de los integrantes, debiendo estar presente la Presidencia Municipal o la Secretaría Técnica.

**Artículo 30.-** Las sesiones del Comité Técnico se clasifican en ordinarias y extraordinarias y serán convocadas por el Presidente (a) Municipal por conducto del Secretario Técnico.



**Artículo 31.-** Son sesiones ordinarias aquellas que se celebren una vez cada tres meses, en el día que previamente establezca el Comité Técnico en un calendario de sesiones.

**Artículo 32.-** Son sesiones extraordinarias, las adicionales a las sesiones ordinarias cuando se consideren urgentes y necesarias para la atención de asuntos de competencia del Comité Técnico, debiendo celebrarse en día hábil o en día habilitado como tal por la o el presidente del Comité Técnico, convocando con 72 horas hábiles de anticipación en sesión ordinaria y 24 horas en sesiones extraordinarias.

**Artículo 33.-** El Secretario Técnico emitirá la convocatoria para sesionar en forma ordinaria, la cual se notificará por escrito con 72 horas de anticipación a la celebración de la sesión, adjuntando al Orden del Día, anexos y cuando proceda, los documentos para su estudio y análisis, indicando el lugar, día, hora y número de sesión.

**Artículo 34.-** Las sesiones extraordinarias serán convocadas por lo menos 24 horas a que éstas deban celebrarse, siguiendo el mismo procedimiento que para las ordinarias; en este caso, la convocatoria podrá realizarse de manera física, por correo electrónico, o cualquier otro medio que haya sido previamente autorizado y registrado por cada uno de los miembros del Comité Técnico. Para el estudio y análisis de determinados asuntos de la materia, se podrá convocar a reuniones de trabajo. Para los mismos efectos podrán constituirse grupos de trabajo a efecto de analizar los asuntos que le sean encomendados.

**Artículo 35.-** Para que el Comité Técnico pueda sesionar válidamente se requerirá que se encuentren presentes la mitad más uno de los miembros, entre los que deberá estar el Presidente (a), o el Director (a) o sus respectivos suplentes.

**Artículo 36.-** Los integrantes del Comité Técnico deberán asistir a las sesiones. Se tendrá una tolerancia de diez minutos. Pasado este tiempo, y al no existir Quórum, se estará a la segunda convocatoria, la cual será válida con la presencia de al menos cuatro de sus integrantes, con derecho a voz y voto, debiendo estar presente entre ellos el Presidente (a), o el Director/a. En caso de que, en la segunda convocatoria, no se integra el Quórum, se diferirá la sesión.

**Artículo 37.-** El Presidente (a) Municipal o quien dirija la sesión, podrá suspender o diferir la misma por las siguientes causas:

- I. Por causas de fuerza mayor;
- II. Por no existir el quórum requerido en el presente Reglamento;
- III. Cuando así lo solicite la mitad más uno de los integrantes presentes del Comité Técnico;
- IV. Por no existir las condiciones adecuadas para la continuidad de la sesión.

Para lo cual, deberá indicar el lugar, día y hora para su celebración o continuación.



**Artículo 38.-** Las sesiones se desarrollarán conforme al siguiente procedimiento:

- I. Lista de asistencia;
- II. Declaración de quórum;
- III. Lectura y en su caso aprobación del Orden del Día;
- IV. Lectura y en su caso aprobación del acta de la sesión anterior;
- V. Desahogo de los asuntos a tratar, de acuerdo con el Orden del Día;
- VI. Asuntos Generales; y
- VII. Clausura.

**Artículo 39.-** Los asuntos a tratar conforme al Orden del Día, serán desahogados de la siguiente manera:

- I. Se otorgará el uso de la palabra al integrante de Comité Técnico para presentar o bien para desarrollar un tema, con la finalidad de que lo detalle y haga los comentarios que considere pertinentes;
- II. El Presidente (a) de la sesión preguntará si hay comentarios al respecto del tema a tratar, si los hay dará el uso de la palabra al integrante que así lo solicite; y
- III. Agotado el punto anterior, el asunto se someterá a votación.

**Artículo 40.-** Tendrán derecho a voz y voto exclusivamente el Presidente (a), Director (a), Tesorero (a) y Consejero (a) Jurídico (a). Los demás integrantes, incluyendo el Comisario, los Vocales, los Invitados Permanentes y, en su caso, los representantes de los subcomités, participarán únicamente con derecho a voz. La Secretaría Técnica asistirá a las sesiones con derecho a voz sin a voto.

Quien presida la sesión, tendrá voto de calidad en caso de empate.

**Artículo 41.-** Los Acuerdos y/o resoluciones del Comité Técnico serán válidos cuando sean aprobados por mayoría simple de los integrantes presentes, a excepción de los Acuerdos de modificación y extinción del Fideicomiso, los cuales deberán ser aprobados por mayoría calificada, esto es, las dos terceras partes de los integrantes presentes del Comité Técnico. La votación de los puntos se llevará a cabo de manera económica levantando la mano cuando el Presidente (a) Municipal, o quien dirija la sesión, pregunte por el voto a favor, en contra y por las abstenciones.

**Artículo 42.-** De las sesiones realizadas, el Secretario Técnico elaborará un acta, en donde se asentaron los Acuerdos tomados por el Comité Técnico, misma que deberá validarse con la firma autógrafa de los presentes a esa sesión.

**Artículo 43.-** El Comité Técnico podrá sesionar con el número de invitados que éste determine, quienes tendrán derecho a voz y sólo en el punto del Orden del Día para el



cual fueron invitados; en ningún caso tendrán derecho a voto, ni a permanecer en la sesión en asuntos ajenos a los de su competencia.

**Artículo 44.-** En lo concerniente a la adquisición de bienes y servicios, arrendamientos y enajenaciones, el Comité Técnico se sujetará a las disposiciones contenidas en la Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios y del Reglamento de la Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios.

### **De la Aportación de Mejoras**

**Artículo 45.-** La Aportación de Mejoras es un mecanismo de contribución de mejoras elaborado con lo previsto en el Código Financiero del Estado de México y vinculado al aprovechamiento de nuevas plusvalías urbanas.

**Artículo 46.-** Se aplicará a los proyectos inmobiliarios, comerciales, industriales o de servicios que generen nuevas plusvalías urbanas.

**Artículo 47.-** La recaudación de la Aportación de Mejoras se destinará al FIRU para financiar proyectos de regeneración urbana.

**Artículo 48.-** La Dirección de Desarrollo Urbano será la encargada de calcular, integrar expedientes y emitir las resoluciones de cobro.

**Artículo 49.-** Los contribuyentes podrán elegir el pago de la contribución para la autorización de proyectos con mayores aprovechamientos urbanos.

**Artículo 50.-** La Aportación de Mejoras es el instrumento financiero a través del cual los desarrolladores urbanos aportan económicamente al municipio cuando se autoricen modificaciones al uso de suelo que generen un beneficio económico adicional.

### **Del Fideicomiso de Regeneración Urbana (FIRU)**

**Artículo 51.-** El FIRU es un instrumento financiero creado para constituir, administrar y aplicar los recursos destinados a proyectos de regeneración urbana. Su patrimonio se integra por aportaciones municipales, estatales, federales, privadas, donaciones, así como por la aplicación del mecanismo de Aportación de Mejoras.

**Artículo 52.-** Los recursos del FIRU se destinarán exclusivamente al financiamiento de proyectos del ARENA, atendiendo los principios de transparencia, equidad y rendición de cuentas.

**Artículo 53.-** El FIRU, estará administrado, en términos del contrato respectivo y de la normatividad aplicable por la institución fiduciaria, que ofrezca las mejores condiciones, previo dictamen de la Tesorería Municipal. La fiduciaria será la responsable de la administración del Fideicomiso y de las obligaciones fiscales que se deriven al respecto, en términos de lo dispuesto en las leyes fiscales aplicables.



**Artículo 54.-** La fiduciaria será la responsable de la administración del FIRU y de las obligaciones fiscales que se deriven al respecto, en términos de lo dispuesto en leyes fiscales aplicables.

**Artículo 55.-** El FIRU será aprobado de acuerdo con la facultad del Ayuntamiento, por conducto del Presidente o Presidenta Municipal, y podrá constituirse con cargo a la hacienda pública municipal de recursos de su propiedad, en la integración del capital social del fideicomiso.

**Artículo 56.-** El Comité Técnico, es el órgano encargado de establecer las políticas de dirección, los lineamientos generales y operación del Fideicomiso y de vigilar el cumplimiento de su objeto y fin respectivamente; así como, en su caso, de la representación legal, además de la operación y distribución de los fondos del patrimonio de este último.

### **Del Control, Transparencia y Evaluación**

**Artículo 57.-** La Aportación de Mejoras deberá garantizar mecanismos de transparencia, acceso a la información y rendición de cuentas, incluyendo la publicación de estados financieros y proyectos autorizados en la Gaceta Municipal y medios electrónicos oficiales.

**Artículo 58.-** Se realizará una evaluación anual de impacto territorial, social y económico de los proyectos de la Autorización de Cambio de Uso de Suelo con Aportación de Mejoras, cuyos resultados serán públicos.

### **Fuentes de Recursos**

- El fideicomiso se nutrirá de diversas fuentes, entre las que destacan:
- Aportaciones derivadas del mecanismo Aportación de Mejoras.
- Ingresos por procesos de regularización del suelo.
- Convenios con desarrolladores, inversionistas u otros actores del sector privado.
- Aportaciones de instancias estatales, federales o de organismos internacionales.
- Donaciones, fondos extraordinarios y esquemas de colaboración multiactor.
- Obras de sustitución o compensaciones en especie derivadas de convenios urbanísticos.
- Recursos municipales provenientes de pagos de derechos realizados ante instancias estatales, cuando estos sean canalizados al municipio en cumplimiento de obligaciones para desarrolladores o proyectos de gran impacto.

### **Transparencia y Seguimiento**

La administración del fideicomiso deberá establecer mecanismos de seguimiento y transparencia que permitan informar sobre el uso y destino de los recursos, así como sobre el avance de los proyectos financiados. Estos mecanismos podrán incluir



informes periódicos, evaluaciones externas y plataformas digitales de acceso público a la información.

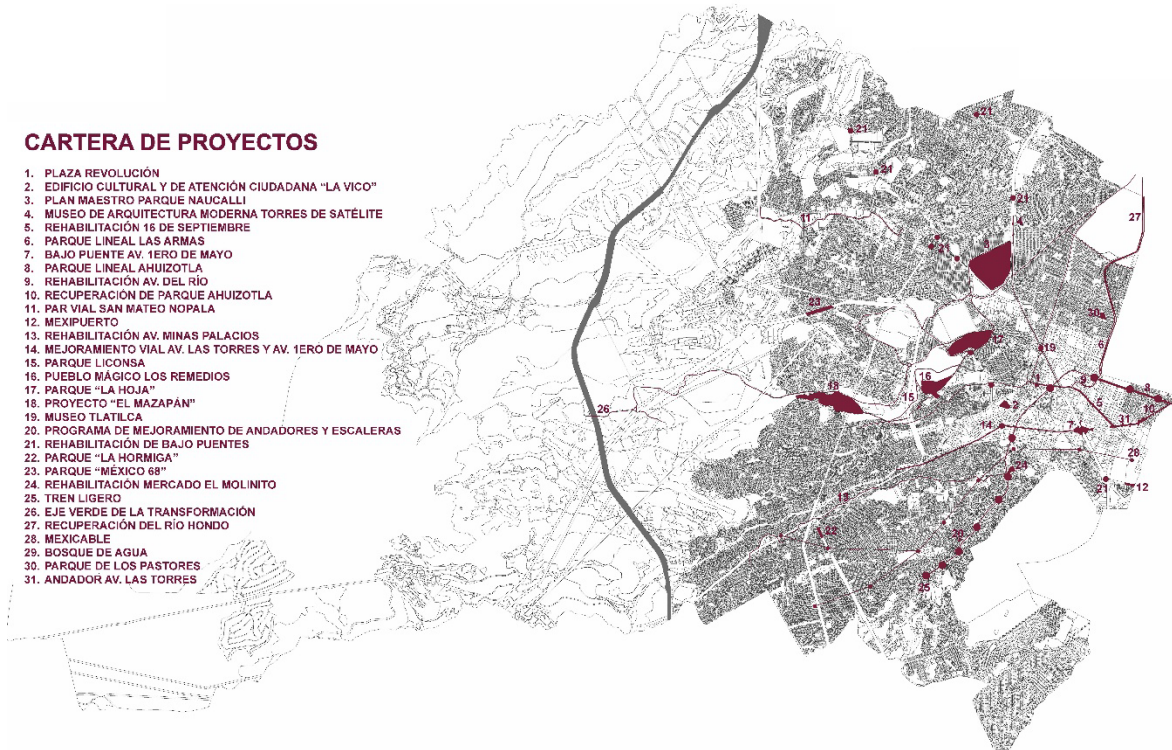
### Formalización de Contribuciones:

Los ciudadanos que se adhieran al Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA) garantizarán su aportación mediante la formalización de un convenio en el que se establecerán de manera clara las obligaciones y responsabilidades de las partes involucradas. Dichas aportaciones serán canalizadas de forma exclusiva al Fideicomiso Municipal para la Regeneración Urbana, constituido expresamente para este fin, con el propósito de asegurar una administración adecuada y la aplicación transparente de los recursos en la ejecución de las acciones previstas en el acuerdo.

## Cartera de Proyectos de Regeneración (2025–2027)

### CARTERA DE PROYECTOS

1. PLAZA REVOLUCIÓN
2. EDIFICIO CULTURAL Y DE ATENCIÓN CIUDADANA "LA VICO"
3. PLAN MAESTRO PARQUE NAUCALLI
4. MUSEO DE ARQUITECTURA MODERNA TORRES DE SATÉLITE
5. REHABILITACIÓN 16 DE SEPTIEMBRE
6. PARQUE LINEAL LAS ARMAS
7. BAJO PUENTE AV. 1ERO DE MAYO
8. PARQUE LINEAL AHUIZOTLA
9. REHABILITACIÓN AV. DEL RÍO
10. RECUPERACIÓN DE PARQUE AHUIZOTLA
11. PAR VIAL SAN NATEO NOPALA
12. MEXIPUERTO
13. REHABILITACIÓN AV. MINAS PALACIOS
14. MEJORAMIENTO VIAL AV. LAS TORRES Y AV. 1ERO DE MAYO
15. PARQUE LICONSA
16. PUEBLO MÁGICO LOS REMEDIOS
17. PARQUE "LA HOJA"
18. PROYECTO "EL MAZAPAN"
19. MUSEO TLATILCA
20. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE ANDADORES Y ESCALERAS
21. REHABILITACIÓN DE BAJO PUENTES
22. PARQUE "LA HORMIGA"
23. PARQUE "MEXICO 68"
24. REHABILITACIÓN MERCADO EL MOLINITO
25. TREN LIGERO
26. EJE VERDE DE LA TRANSFORMACIÓN
27. RECUPERACIÓN DEL RÍO HONDO
28. MEXIGABLE
29. BOSQUE DE AGUA
30. PARQUE DE LOS PASTORES
31. ANDADOR AV. LAS TORRES



### Fichas técnicas de proyectos.

El presente catálogo constituye un instrumento operativo del Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA), cuyo propósito es organizar y priorizar las intervenciones públicas en zonas con alto rezago urbano y social, a partir de criterios técnicos, territoriales y de justicia distributiva.



Cada uno de los proyectos aquí incluidos ha sido identificado con base en los diagnósticos de marginación, pobreza, carencias de infraestructura y deficiencias en el acceso a servicios urbanos, elaborados en el marco del ARENA. Las intervenciones propuestas responden a las necesidades específicas de las zonas de atención estratégicas y se orientan a revertir las desigualdades territoriales históricamente acumuladas.

Este catálogo tiene las siguientes funciones:

- Establecer una cartera base de proyectos elegibles para el uso de recursos captados a través de la Aportación de Mejoras;
- Facilitar la programación multianual de obras y acciones por parte del gobierno municipal y sus áreas técnicas;
- Promover la transparencia y la corresponsabilidad ciudadana en el seguimiento y evaluación de los proyectos;
- Servir como herramienta de gestión para el fortalecimiento de capacidades institucionales, la atracción de recursos estatales y federales, y la colaboración con actores sociales y privados.

Cada proyecto se presenta mediante una ficha técnica que contiene información esencial para su implementación, incluyendo: ubicación territorial, descripción general, objetivos, metas, costos estimados, población beneficiada, marco normativo de soporte y potenciales fuentes de financiamiento. Esta estructura permite tener una visión clara de los alcances y beneficios esperados, así como de su viabilidad técnica, financiera y social.

**El Catálogo de Proyectos de Regeneración (2025–2027) no es un listado cerrado ni estático, sino un instrumento flexible y sujeto a actualización continua** conforme se desarrollen nuevos diagnósticos, se identifiquen oportunidades emergentes o se cuente con mayor participación comunitaria. Su propósito es garantizar que los recursos públicos y las contribuciones privadas se dirijan a donde más se necesitan, para construir un municipio más justo, resiliente y habitable para todas y todos.



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

**Nombre del proyecto: Reactivación Plaza Revolución**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-001-2025

**Ubicación:** Av. 16 de Septiembre, Manzana 005, Naucalpan Centro, 53000 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto busca recuperar la vocación comunitaria e histórica del Parque Revolución, espacio con gran valor cultural fundado en 1970. Se plantea su rehabilitación integral como plaza pública con vegetación, mobiliario urbano, cruces seguros y cuerpos de agua, fomentando el uso social, cultural y recreativo.

**Justificación**

La intervención de 2020 transformó negativamente el uso histórico del parque, provocando rechazo social y pérdida de apropiación. Actualmente presenta deterioro físico, falta de vegetación, inseguridad peatonal, carencia de sombras y mobiliario para la convivencia.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 10,772 personas

**Estado actual:**



*Imagen 1 Estado actual Plaza de la Revolución*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 2 Render de Imagen Obejetivo Plaza de la Revolución*



**Nombre del proyecto: Edificio cultural y de atención ciudadana “La Vico”**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-002-2025

**Ubicación:** Av. Estacas 33, Industrial Tlatilco, Naucalpan Centro, 53000 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

En el terreno de “La Victoria”, se busca edificar un lugar de encuentro para fomentar actividades culturales, deportivas y el sentido de comunidad en la zona, así como también aumentar la plusvalía del entorno inmediato. La primera crujía del edificio está destinada a trámites administrativos y un espacio de coworking para todos los usuarios y la segunda crujía, misma que conecta con los hospitales de la zona, propone talleres y actividades culturales y deportivas para todas las generaciones.

**Justificación**

Actualmente el predio se utiliza como estacionamiento, bodega y depósitos de basura; se propone un edificio de carácter público que funcione para brindar atención ciudadana de servicios públicos.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 8,185 personas

**Estado actual:**



**Imagen objetivo / render conceptual:**





**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

**Nombre del proyecto: Reactivación Parque Naucalli**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-003-2025

**Ubicación:** Perif. Blvd. Manuel Ávila Camacho Manzana 020, Boulevares, 53150 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

Dentro del hito urbano de Naucalpan, el parque Naucalli, se propone hacer un master plan para integrar diversas áreas, actividades y disciplinas que doten al parque de vida las 24 horas del día.

**Justificación**

Mitigar los problemas de inseguridad de la zona y fomentar las actividades deportivas y culturales en las nuevas generaciones de la zona.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 12,831 personas

**Estado actual:**

**Imagen objetivo / render conceptual:**



**Nombre del proyecto: Museo de Arquitectura Moderna “Torres de Satélite”**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-004-2025

**Ubicación:** Perif. Blvd. Manuel Ávila Camacho Manzana 025, Cd. Satélite, 53100 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto del museo de arquitectura moderna se propone en la parte posterior a las torres y a un nivel inferior del desplante de las mismas, buscando no competir con la escultura.

El museo cuenta con salas de exposición temporal, permanente y busca el cierre del museo a través de un recorrido entre las torres para lograr percibir, la espacialidad, escala y textura de las torres.

**Justificación**

El proyecto busca intervenir los camellones aledaños para lograr una mejor comunicación con el entorno y promover la accesibilidad peatonal y vehicular al museo.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 7,982 personas

**Estado actual:**

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 3: Estado actual Torres de Satélite*



*Imagen 4: Render Museo de arquitectura moderna*



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

**Nombre del proyecto: Rehabilitación “Avenida 16 de Septiembre”**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-005-2025

**Ubicación:** Av. 16 de Septiembre, Alce Blanco, 53370 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto busca dotar de infraestructura urbana como camellones, mobiliario, iluminación, accesibilidad universal y paisaje a la Av. 16 de septiembre, la cual funciona como una de las avenidas principales de Naucalpan.

**Justificación**

El proyecto busca intervenir 1.2 km de vías en deterioro, por falta de mantenimiento.

**Beneficiarios Estimados**

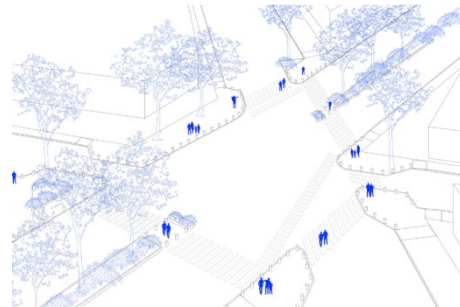
Número de habitantes beneficiados: Estimado 15,940 personas

**Estado actual:**



*Imagen 5: estado actual de Av. 16 de septiembre*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 6: Render de Av. 16 de septiembre*



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

**Nombre del proyecto: Rehabilitación Parque Lineal “Las Armas”**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-006-2025

**Ubicación** Rincón de Echegaray, 53309 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto busca reverdecer y urbanizar la avenida a través de intervenciones de paisaje, andadores seguros, camellones, parques con diversas actividades, mirador hacia el vaso regulador, rehabilitación de banquetas existentes.

**Justificación**

Mitigar los problemas de inseguridad de la zona, fomentar las actividades deportivas y culturales en las nuevas generaciones de la zona, y la urbanización de las áreas no desarrolladas.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 50,057 personas

**Estado actual:**

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 7: Estado actual de avenida Las armas*



*Imagen 8: Render de Parque lineal Las Armas*

**Nombre del proyecto: Bajo Punte “Avenida Primero de Mayo”**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-007-2025

**Ubicación** Av. Vía Adolfo López Mateos 118, Naucalpan, 53489 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto propone reverdecer los camellones que se encuentran en la zona, agregar cruces seguros y hacer dos parques de bolsillo con mobiliario lúdico y deportivo.

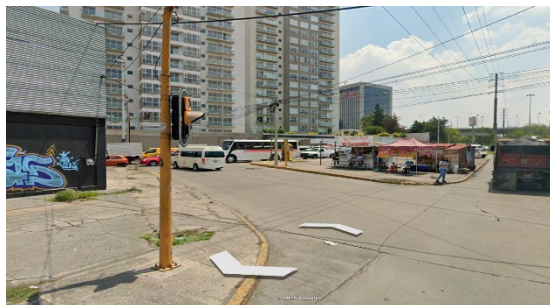
**Justificación**

El bajo puente que se encuentra en el cruce de Av. 1ero de mayo y Blvd. Adolfo López Mateos es uno de los cruces más importantes de Naucalpan ya que tiene gran afluencia vehicular y peatonal.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 4,588 personas

**Estado actual:**



*Imagen 9: Estado actual de Avenida 1° de mayo esquina con Blv. Adolfo López Mateos*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 10: Render de cruce Av. Primero de mayo con Blv. Adolfo López Mateos*

**Nombre del proyecto: Parque Lineal “Ahuizotla”**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-008-2025

**Ubicación** Av. F.F.C.C. Nacionales Manzana 010, Ahuizotla, 53378 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto plantea la integración de cruces seguros y un parque lineal seguro con el uso de transporte que tiene actualmente. Se propone agregar iluminación, mobiliario urbano, señalética, paisaje y reductores de velocidad e integración de elementos que aporten sombras al recorrido.

**Justificación**

En la Av. Ferrocarriles nacionales se encuentra el paso de las vías del tren que se usa actualmente, como un camellón. Se busca lograr una mejor comunicación con el entorno y promover la accesibilidad peatonal.

**Beneficiarios Estimados**

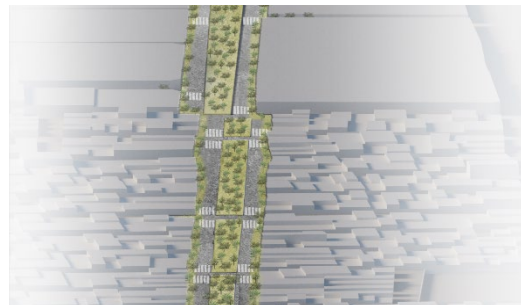
Número de habitantes beneficiados: Estimado 34,885 personas

**Estado actual:**

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 11: Estado actual de las vías del tren*



*Imagen 12: Render del parque Lineal “Ahuizotla”*

**Nombre del proyecto:** Rehabilitación “Avenida del Río”

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-009-2025

**Ubicación** Av. del Río, Alce Blanco, 53370 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto propone realizar un estudio de recirculación del agua para poder mitigar el tema de inundaciones, así como también la reparación y mantenimiento de la calle y banquetas.

En la parte superior se propone un andador peatonal con infraestructura urbana para promover seguridad y la accesibilidad universal, así como también cruces perpendiculares para poder cruzar hacia la colonia colindante.

**Justificación**

El tramo de la Av. del río a intervenir cuenta con muchas problemáticas debido a que el río hondo pasa por ahí y llega a desbordarse y a tener muchas inundaciones. también, esta barrera natural impide un buen flujo peatonal y permeabilidad visual en la zona generando mucha inseguridad.

**Beneficiarios Estimados**

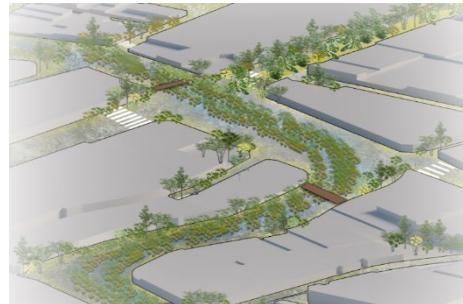
Número de habitantes beneficiados: Estimado 6,743 personas

**Estado actual:**

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 13 Estado actual de Av. del Río*



*Imagen 14 Render de Rehabilitación del Río Hondo*

**Nombre del proyecto: Recuperación Parque “Ahuizotla”**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-010-2025

**Ubicación** Calz. Gobernador Salvador Sánchez Colín 13, Ahuizotla, 53378 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto plantea la rehabilitación y mantenimiento de estos espacios para mejorar la calidad de las actividades; así como también la incorporación de infraestructura eléctrica buscando lograr más horas útiles en el parque. También es importante mencionar que se propone incorporar cruces seguros hacia la zona habitacional para generar una mejor integración.

**Justificación**

El parque Ahuizotla cuenta actualmente con muchas actividades a realizar, entre ellas, calistenia, juegos infantiles, anfiteatros y cancha de fútbol, las cuales requieren mantenimiento.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 20,303 personas

**Estado actual:**



*Imagen 15 Estado actual del Parque lineal Av. Las Torres Ahizotla*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 16 Render del parque lineal Av. Las Torres Ahizotla*

**Nombre del proyecto: Par Vial “San Mateo”**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-011-2025

**Ubicación** Manzana 032, San Mateo Nopala Sur, 53227 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto Par vial San Mateo busca mejorar la conectividad de la zona mediante el aprovechamiento de la superficie de desplante del viaducto proyectado para la generación de una vía alterna a la Av. Vía Adolfo López Mateos y la Av. San Mateo

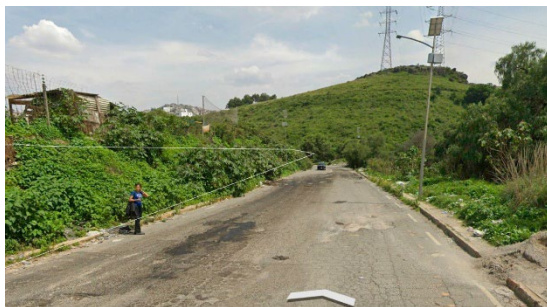
**Justificación**

Mejorar el tiempo de traslado de los habitantes de San Mateo Nopala y facilitar la conexión a las vías principales.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 48,898 personas

**Estado actual:**



*Imagen 17 Estado actual de Par vial “San Mateo”*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 18 Render del par vial “San Mateo”*

**Nombre del proyecto: Mexipuerto “Cuatro Caminos”**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-012-2025

**Ubicación** Av. Ingenieros Militares 70, Parque Industrial, 11230 Ciudad de México, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

La intervención de Mexipuerto se propone en el cruce de Av. Ingenieros Militares y Calzada de transmisiones militares, es importante mencionar que al realizar el cruce con el proyecto del Mexicable se definirán las áreas a intervenir y la lista de prioridades.

**Justificación**

Se busca facilitar la conexión entre la estación del metro cuatro caminos, con el Mexicable y sus alrededores, para disminuir el tiempo de traslado desde el Estado de México hacia la ciudad de México y viceversa.

**Beneficiarios Estimados**

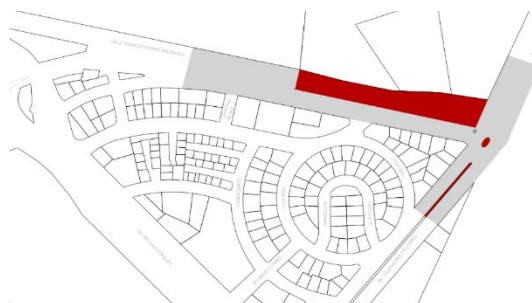
Número de habitantes beneficiados: Estimado 11,572 personas

**Estado actual:**



*Imagen 19 Estado actual del Mexipuerto “Cuatro caminos”*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 20 Render del Mexipuerto “Cuatro Caminos”*

**Nombre del proyecto: Rehabilitación “Avenida Minas Palacios”**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-013-2025

**Ubicación** Av. Minas Palacio, Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto consiste en dotar de infraestructura urbana y hacer las reparaciones y rehabilitaciones de banquetas necesarias con base en las carencias espaciales que hay en la av. minas palacios. En las áreas que cuentan con espacio disponible para andadores, parques de bolsillo o parques de infraestructura deportiva, se plantea rehabilitar y mejorar los espacios.

**Justificación**

La Av. Minas palacio sufre falta de mantenimiento y de espacios para la población. Se busca lograr una mejor comunicación con el entorno y promover la accesibilidad peatonal.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 159,662 personas

**Estado actual:**

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 21 Estado actual de Av. Minas Palacio*



*Imagen 22 Render del proyecto Av. Minas Palacio*



**Nombre del proyecto:** Mejoramiento vial de “Avenida de las Torres y Primero de Mayo”

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-014-2025

**Ubicación** Av. de las Torres cruce con 1° de Mayo, Naucalpan de Juárez, Edo. de México, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto consiste en dotar de infraestructura urbana y hacer las reparaciones y rehabilitaciones de banquetas necesarias con base en las carencias espaciales que hay en la Av. 1ero de mayo, Av. Las Torres y Boulevard Gustavo Baz.

**Justificación**

Las avenidas 1ero de mayo, Av. Las Torres y Boulevard Gustavo Baz. Sufren de falta de espacios para la población. Se busca lograr una mejor comunicación con el entorno y promover la accesibilidad peatonal.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 62,241 personas

**Estado actual:**

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 23 Estado Actual de la Av. las Torres y 1° de Mayo*



*Imagen 24 Proyecto Av. de las Torres y 1° de Mayo*

**Nombre del proyecto:** Parque LICONSA

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-015-2025

**Ubicación** Calle Vicente Guerrero Manzana 025, Los Remedios, 53400 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto plantea la reparación de banquetas colindantes, cruces seguros, eliminar la barda perimetral y reforestar el área. también se plantea agregar una cancha de usos múltiples funcional, una zona de gradas, y zonas de actividades lúdicas y deportivas para complementar el área y lograr una mejor apropiación del espacio.

**Justificación**

El parque Liconsa ubicado en los remedios, se encuentra bardeado por temas de inseguridad. Si bien esta medida responde a preocupaciones legítimas de protección, también limita la visibilidad, la accesibilidad y el sentido de pertenencia de la comunidad hacia el espacio público.

**Beneficiarios Estimados**

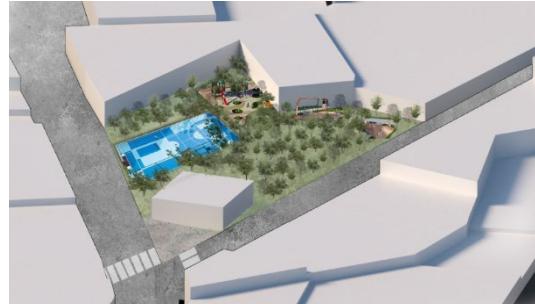
Número de habitantes beneficiados: Estimado 13,759 personas

**Estado actual:**



*Imagen 25 Estado actual Parque LICONSA*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 26 Render proyecto Parque LICONSA*

**Nombre del proyecto: Pueblo Mágico “Los Remedios”**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-016-2025

**Ubicación** Carretera a los, Carr. a Cipreses 100, Los Remedios, 53400 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto consiste en lograr dar un realce a la plaza principal de los remedios, así como también homogeneizar todas las calles aledañas. El espacio a intervenir cuenta con dos grandes terrenos vacíos, el proyecto propone poner infraestructura deportiva en uno de los puntos y un parque en el otro, en donde se puedan realizar actividades lúdicas para todas las edades.

**Justificación**

El proyecto tiene como propósito principal dignificar y revitalizar el corazón urbano de Los Remedios mediante el realce de su plaza principal, eje simbólico y funcional de la comunidad.

**Beneficiarios Estimados**

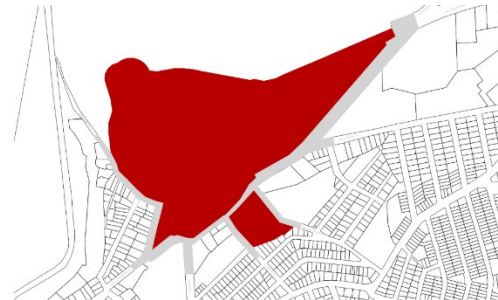
Número de habitantes beneficiados: Estimado 21,457 personas

**Estado actual:**



*Imagen 27 Estado actual del Pueblo mágico “Los Remedios”*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 28 Proyecto Pueblo Magico “Los Remedios”*

**Nombre del proyecto:** Parque “La Hoja”

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-017-2025

**Ubicación** Calz. de los Remedios 42, Parque Ecologico Bosque de los Remedios, 53404 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

La intervención del parque la hoja propone dotar de iluminación, cruces seguros y un recorrido cultural en todo el perímetro del parque para poder enfatizar los accesos principales y mitigar los problemas de inseguridad en la noche. También se propone construir módulos de servicio, área de huertos y un jardín botánico, que complementen el parque para poder diversificar sus actividades.

**Justificación**

La propuesta para el parque La Hoja responde a la necesidad de mejorar la seguridad, funcionalidad y atractivo del espacio público, con especial atención a las condiciones nocturnas.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 11,871 personas

**Estado actual:**



*Imagen 29 Estado actual de Parque La Hoja*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 30 Render del Proyecto Parque la Hoja*



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

**Nombre del proyecto:** Proyecto “El Mazapán”

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-018-2025

**Ubicación** Av. Girasol, Mirasol, Las Huertas 1ra Secc, 53427 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto del mazapán plantea la intervención del cerro y la reserva ecológica el mazapán para poder hacerla óptima para recorridos peatonales en montaña y actividades deportivas, así como el mantenimiento y la reforestación del área marcada. En la parte más baja, se planea colocar un área de servicios y bahías de estacionamiento. También se propone intervenir la vialidad principal que cruza la reserva para dotar de infraestructura urbana.

**Justificación**

La propuesta de intervención en el cerro y la reserva ecológica “El Mazapán” surge como una respuesta integral para potenciar el uso sustentable y recreativo del espacio natural, promoviendo su conservación y apropiación por parte de la comunidad.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 24,860 personas

**Estado actual:**

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 31 Estado actual del cerro “El Mazapán”*



*Imagen 32 Render del Proyecto “El Mazapán”*

**Nombre del proyecto: Museo Tlatilca**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-019-2025

**Ubicación** Perif. Blvd. Manuel Ávila Camacho s/n, El Mirador, 53000 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto plantea una rehabilitación del edificio existente a través de un proyecto de museografías que mejore la calidad espacial actual. También se propone intervenir los camellones aledaños para lograr un mejor tránsito al entrar al museo ya que actualmente la accesibilidad es complicada.

**Justificación**

Se busca consolidar el museo como un espacio de encuentro cultural accesible, moderno y sensible al contexto urbano, fortaleciendo su papel como agente activo en la vida comunitaria y educativa de la zona.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 7,179 personas

**Estado actual:**



*Imagen 33 estado actual de museo Tlatilca*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 34 Render del Proyecto Museo Tlatilca*

**Nombre del proyecto:** Programa de Mejoramiento de Andadores y Escaleras

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-020-2025

**Ubicación** Naucalpan de Juárez, Estado de México.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El programa de mejoramiento de andadores y escaleras pretende intervenir a través de una selección de espacios con características de difícil acceso y topografía accidentada.

Las intervenciones proponen dotar de infraestructura óptima para mejorar las características de acceso y mitigar los problemas de inseguridad causados por la forma de estos espacios.

**Justificación**

En el Municipio de Naucalpan existen espacios con condiciones de difícil acceso y topografía accidentada, comúnmente ubicados en zonas con alta densidad urbana y déficit de infraestructura peatonal.

**Beneficiarios Estimados**

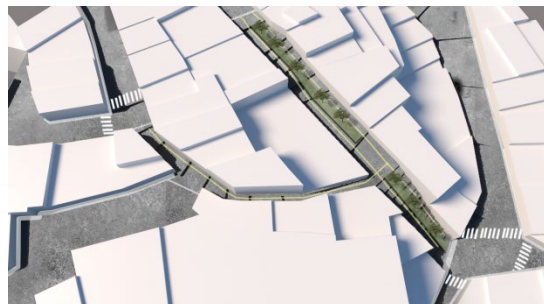
Número de habitantes beneficiados: Estimado 28,565 personas

**Estado actual:**



*Imagen 35 Estado actual de pendientes y escaleras*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 36 Render de proyecto Andadores y Escaleras Naucalpan*

**Nombre del proyecto:** Rehabilitación de Bajo Puentes

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-021-2025

**Ubicación** Naucalpan de Juárez, Estado de México.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

La rehabilitación de bajo puentes se plantea en un total de 12 bajo puentes a intervenir. El proyecto contempla las zonas aledañas al bajo puente buscando optimizar el espacio existente incluyendo programa comercial, lúdico y deportivo a través de parque de bolsillo y zonas comerciales.

También se busca mejorar la accesibilidad de la zona por medio de infraestructura urbana, mantenimiento y reparación de banquetas, balizamiento vial, señalética y cruces seguros.

**Justificación**

En el Municipio de Naucalpan existen bajo puentes con la necesidad de mantenimiento de banquetas, balizamiento vial, señalética clara y la incorporación de cruces seguros.

**Beneficiarios Estimados**

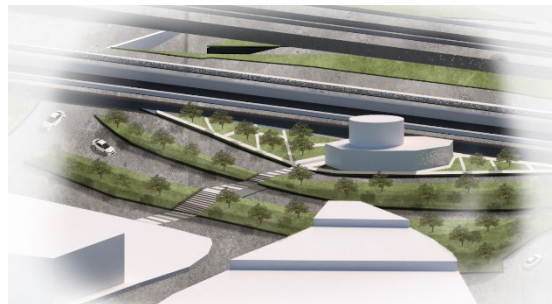
Número de habitantes beneficiados: Estimado 76,920 personas

**Estado actual:**



*Imagen 37 Estado actual de bajo puentes del Municipio de Naucalpan*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 38 Render de proyecto bajo puentes Naucalpan*



**Nombre del proyecto:** Parque “La Hormiga”

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-022-2025

**Ubicación** Del Parque 2, Valle Dorado, 53690 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto plantea mejorar las condiciones actuales del parque respetando la zonificación que tiene actualmente. También se propone dotar de infraestructura urbana en el parque y sus calles perimetrales para mitigar los problemas de inseguridad y que se pueda lograr una apropiación del espacio las 24 horas del día.

Se propone rehabilitar la casa de cultura para poder aumentar la oferta cultural.

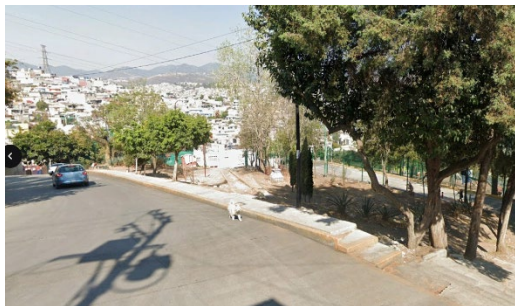
**Justificación**

El parque La Hormiga entre otros entornos son requeridos para consolidar espacios seguros, inclusivos y culturalmente activos dentro del entorno urbano.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 36,925 personas

**Estado actual:**



*Imagen 39 Estado actual Parque la Hormiga*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 40 Render de proyecto Parque la Hormiga*



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

**Nombre del proyecto:** Parque “México 68”

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-023-2025

**Ubicación** Manzana 002, México 68, 53260 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto plantea mejorar las condiciones actuales del parque respetando la zonificación que tiene actualmente. También se propone dotar de infraestructura urbana en el parque y sus calles perimetrales para mitigar los problemas de inseguridad y que se pueda lograr una apropiación del espacio las 24 horas del día.

**Justificación**

El parque México 68 entre otros entornos son requeridos para consolidar espacios seguros, inclusivos y culturalmente activos dentro del entorno urbano.

**Beneficiarios Estimados**

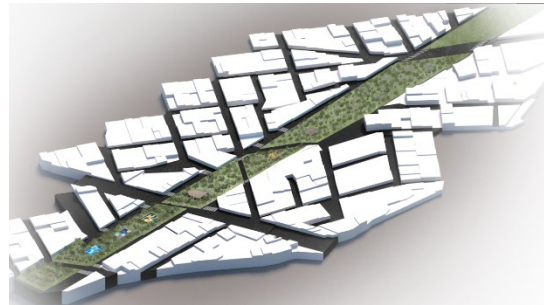
Número de habitantes beneficiados: Estimado 30,487 personas

**Estado actual:**



*Imagen 41 Estado actual del Parque México 68*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 42 Render de proyecto Parque México 68*

**Nombre del proyecto:** Rehabilitación Mercado “El Molinito”

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-024-2025

**Ubicación** Av. Ferrocarril de Acambaro 46, San Antonio Zomeyucan, 53530 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto plantea una rehabilitación del edificio existente a través de una limpieza y reordenamiento de las etapas de construcción que se le fueron añadiendo a lo largo de los años desde su construcción inicial. La limpieza se basa en respetar las plazas públicas que se encuentran en los accesos y permiten unir las vías primarias colindantes al mercado. También se busca generar más espacios verdes y una posible ampliación en los terrenos colindantes

**Justificación**

El mercado “el Molinito”, es un espacio que requiere intervención debido a la falta de planeación al momento de la construcción del mismo, para así lograr la conservación del valor histórico y patrimonial del edificio, favoreciendo su adaptación a nuevos usos sin comprometer su identidad.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 22,889 personas

**Estado actual:**



Imagen 43 Estado actual del mercado “El molinito”

**Imagen objetivo / render conceptual:**

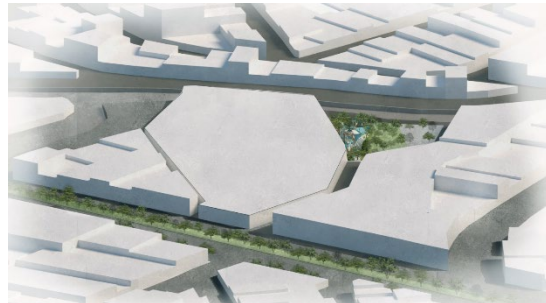


Imagen 44 Render de proyecto “El Molinito”



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

**Nombre del proyecto: Proyecto Tren Ligero Línea 2**

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-025-2025

**Ubicación** Naucalpan de Juárez, Estado de México.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto del tren ligero propone una intervención al contexto de todas las estaciones marcadas en el proyecto inicial. La intervención empieza por implementar cruces seguros, infraestructura urbana y rehabilitación y mantenimiento de las banquetas existentes sobre la Av. principal. También se propone agregar camellones con implementación de bahías vehiculares de acceso y parques de bolsillo.

**Justificación**

Estas acciones no solo promueven la movilidad eficiente y segura, sino que también fomentan la inclusión y el uso equitativo del espacio. En conjunto, esta intervención urbana pretende dignificar el entorno de las estaciones, generar un impacto positivo en la experiencia de los usuarios y revitalizar el tejido urbano.

**Beneficiarios Estimados**

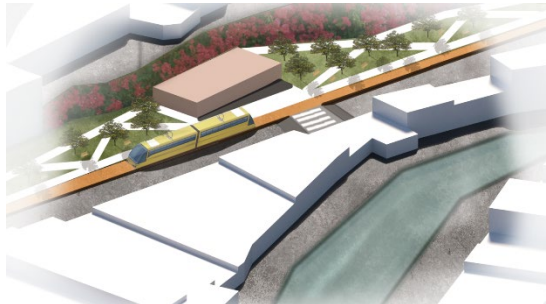
Número de habitantes beneficiados: Estimado 103,146 personas

**Estado actual:**



*Imagen 45 Estado actual del tren ligero*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 46 Render de proyecto Tren ligero Línea 2*



**Nombre del proyecto:** Eje Verde de la Transformación

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-026-2025

**Ubicación** Naucalpan de Juárez, Estado de México.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto del eje verde de la transformación es consiste en unir y homogenizar las calles que se encuentran en la zona noroeste de Naucalpan con la intención de reforestar los caminos priorizando al peatón y conectando los parques y reserva ecológica que se encuentra en los remedios.

**Justificación**

Estas acciones no solo promueven la movilidad eficiente y segura, sino que también fomentan la inclusión y el uso equitativo del espacio. En conjunto, esta intervención urbana pretende dignificar el entorno, generar un impacto positivo en la experiencia de los usuarios y revitalizar el tejido urbano.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 162,203 personas

**Estado actual:**



*Imagen 47 Estado actual calles noroestes de Naucalpan*

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 48 Diagrama del proyecto Eje verde de la Transformación*



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

**Nombre del proyecto:** Recuperación “Río Hondo”

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-027-2025

**Ubicación** Naucalpan de Juárez, Estado de México.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto de recuperación del río hondo propone hacer un andador peatonal seguro a nivel de banquetea y a nivel superior al nivel de río; también se propone poner contenciones y recirculación de agua en las partes laterales del río para mitigar los problemas de inundaciones en la zona.

**Justificación**

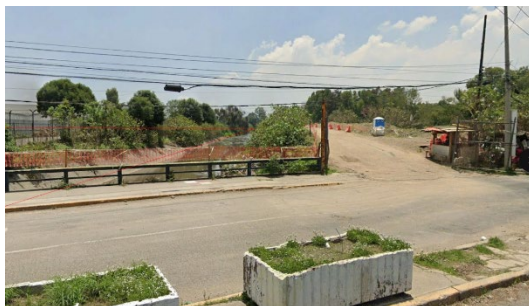
El proyecto de recuperación del Río Hondo responde a una necesidad urgente de revalorizar y proteger el entorno fluvial dentro del tejido urbano, poniendo especial atención en la seguridad peatonal y la resiliencia ambiental.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 129,769 personas

**Estado actual:**

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 49 Estado actual del Rio Hondo*



*Imagen 50 Diagrama del proyecto*

**Nombre del proyecto:** Proyecto Mexicable Línea 3

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-028-2025

**Ubicación** Naucalpan de Juárez, Estado de México.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto propone una intervención del contexto inmediato de los once puntos que contiene el proyecto del mexicable. se busca mejorar la accesibilidad de la zona, las zonas de espera, el paisaje, la conectividad y los servicios de la zona.

También se busca homogenizar estas áreas para una mejor identificación de los servicios.

**justificación**

Estas acciones no solo promueven la movilidad eficiente y segura. En conjunto, esta intervención fortalece el vínculo entre infraestructura de transporte y espacio público, impulsando un modelo de ciudad más accesible, inclusiva y conectada.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 212,231 personas

**Estado actual:**

**Imagen objetivo / render conceptual:**



*Imagen 51 Estado actual de las estaciones de Mexicable Línea 3*



*Imagen 52 Render del Proyecto Mexicable Línea 3*

**Nombre del proyecto:** Proyecto “Parque Pastores”

**ID del Proyecto:** ARENA-030-2025

**Ubicación** La Capilla 78, Los Pastores, 53340 Naucalpan de Juárez, Méx.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

El proyecto propone una intervención en las calles perimetrales para poder implementar cruces seguros, una homogeneización de fachadas comerciales, y una limpieza, mantenimiento y homogeneización de los elementos existentes que conforman el parque para mejorar sus condiciones actuales.

**justificación**

La homogeneización de las fachadas comerciales busca generar una imagen urbana coherente y armónica, que refuerce la identidad del área y contribuya a la revitalización económica mediante entornos más atractivos para visitantes y comerciantes.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 8,355 personas

**Estado actual:**

**Imagen objetivo / render conceptual:**

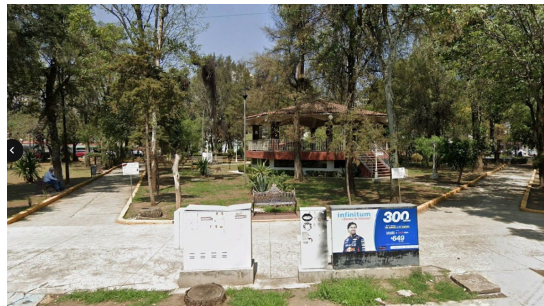


Imagen 53 Estado actual del Parque Los Pastores

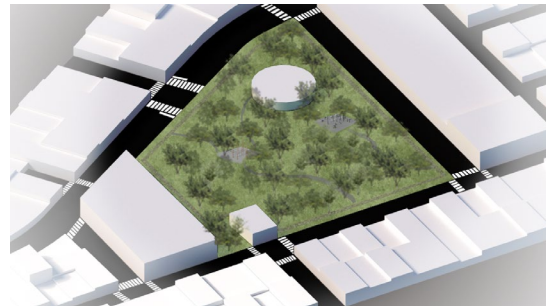


Imagen 54 Render del Proyecto



**Nombre del proyecto:** Av. las Torres entre Av. 16 de septiembre y gobernador Gustavo Baz Prada

**Código / ID del Proyecto:** ARENA-031-2025

**Ubicación** Entre Av. 16 de septiembre y gobernador Gustavo Baz Prada, Naucalpan de Juárez, Estado de México.

**Tipo de Intervención**

Espacio público  Infraestructura verde  Equipamiento social  Recuperación urbana

**Descripción General del Proyecto**

Se propone desarrollar el tramo de Av. las torres que se encuentra entre Av. 16 de septiembre y gobernador Gustavo Baz Prada. actualmente este tramo se encuentra en terracerías y el proyecto propone desarrollar la vialidad desde el arroyo vehicular de tránsito pesado al encontrarse en zona industrial, el desarrollo de banquetas e integración de paisaje e infraestructura urbana.

**justificación**

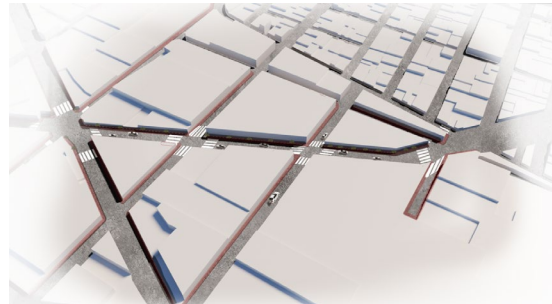
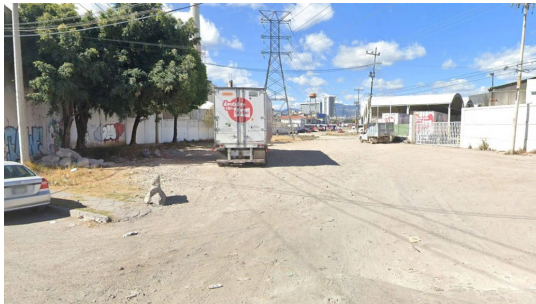
Dada su ubicación dentro de una zona industrial y su papel estratégico como vía de tránsito pesado, la intervención responde a la urgente necesidad de consolidar la vialidad mediante una carpeta asfáltica adecuada que garantice la seguridad, funcionalidad y durabilidad del arroyo vehicular.

**Beneficiarios Estimados**

Número de habitantes beneficiados: Estimado 10,587 personas

**Estado actual:**

**Imagen objetivo / render conceptual:**





## Incentivos

### *Simplificación Administrativa*

La implementación del Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA) representa una oportunidad para lograr una simplificación administrativa sustantiva en beneficio de los desarrolladores y del propio gobierno municipal. A través del establecimiento de un marco normativo integral, claro y predecible para la gestión del suelo y el desarrollo urbano, el ARENA busca agilizar y ordenar los procedimientos asociados a la autorización de proyectos, en congruencia con los principios de eficiencia, legalidad y transparencia.

En particular, el ARENA plantea mecanismos para facilitar la tramitación de licencias de construcción, licencias de terminación de obra, vistos buenos para obras de urbanización, así como la apertura y cierre de bitácoras técnicas. Estos procedimientos, que tradicionalmente implican largos tiempos de gestión y múltiples interacciones interinstitucionales, podrán ser optimizados mediante lineamientos técnicos estandarizados, ventanillas únicas y criterios de evaluación objetivos.

La reducción de cargas burocráticas y la claridad en los requisitos documentales permitirán a los inversionistas contar con certidumbre jurídica, reducir costos asociados a la gestión administrativa y acortar significativamente los tiempos de respuesta por parte de la autoridad municipal. Asimismo, se fortalecerán los sistemas de control y seguimiento de obras, asegurando que las intervenciones se realicen conforme a los instrumentos de planeación, los dictámenes técnicos vigentes y las condiciones particulares de cada zona.

Esta simplificación administrativa no solo mejora el clima de inversión, sino que también contribuye a profesionalizar la gestión pública, incrementando la capacidad institucional del municipio para atender con oportunidad y justicia territorial el crecimiento urbano.

### *Creación de la Ventanilla Única ARENA*

Con el objetivo de garantizar eficiencia, transparencia y certeza en la gestión urbana, el Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA) contempla la instauración de una **Ventanilla Única ARENA**, como espacio centralizado para la atención, recepción y resolución de los trámites vinculados al desarrollo urbano y a las contribuciones derivadas de las Aportaciones de Mejoras.

Esta ventanilla concentrará en un solo punto físico y digital los procedimientos relacionados con licencias de construcción, terminación de obra, dictámenes técnicos, autorizaciones de urbanización, apertura y cierre de bitácoras, así como la gestión de obligaciones de aportaciones de mejoras a través del mecanismo Aportación de Mejoras.

La Ventanilla Única ARENA operará bajo **lineamientos normativos claros y criterios de evaluación estandarizados**, evitando duplicidades y reduciendo significativamente



los tiempos de respuesta. Asimismo, integrará herramientas tecnológicas que permitirán a los desarrolladores dar seguimiento en línea a sus solicitudes y conocer con precisión el estatus de cada trámite.

En el ámbito financiero, la ventanilla ofrecerá **certidumbre y transparencia** en la determinación, notificación y cumplimiento de la contribución Aportación de Mejoras, eliminando discrecionalidades en los cálculos y facilitando la aplicación de incentivos o reducciones conforme a los criterios de reevaluación establecidos.

De esta manera, la Ventanilla Única ARENA no solo funcionará como un mecanismo de simplificación administrativa, sino también como un **punto de corresponsabilidad** entre el sector privado y el gobierno municipal, fortaleciendo la capacidad institucional y asegurando que los recursos derivados de las contribuciones se apliquen de manera eficiente en proyectos de regeneración urbana con justicia territorial.

*Marco claro y establecido para estas aportaciones:*

El ARENA introduce la Aportación de Mejoras como un instrumento financiero fundamental. Este mecanismo se basa en una fórmula paramétrica para determinar el monto de la contribución, considerando variables objetivas como el área incorporada, el valor del suelo, el factor de cambio de potencial y el índice de transformación territorial. La claridad en la metodología de cálculo y los factores que influyen en la aportación garantizan que los desarrolladores conozcan de antemano sus obligaciones financieras, eliminando la posibilidad de cargos discrecionales o sorpresivos. Esta transparencia fomenta la confianza y la previsibilidad en la inversión. Reduce la incertidumbre y posibles retrasos en los proyectos a desarrollar.

*Reduce la incertidumbre y posibles retrasos en los proyectos a desarrollar:*

Al contar con un plan de desarrollo urbano bien definido y alineado con marcos estatales y nacionales, el ARENA proporciona una hoja de ruta clara para la inversión en el municipio. La articulación de estrategias integrales que abordan la dignificación del espacio público, la mejora de la movilidad, la provisión de infraestructura verde y la justicia territorial reduce la ambigüedad en los requisitos y expectativas. Para los desarrolladores, esto significa menos obstáculos inesperados, una mayor certidumbre en la viabilidad de sus proyectos y, en consecuencia, una disminución de los plazos de ejecución y los costos asociados a retrasos.

*Criterios de reevaluación del monto de contribución de Aportación de Mejoras*

Con el fin de promover un desarrollo urbano justo, transparente y corresponsable, el mecanismo de Aportación de Mejoras contempla esquemas de estímulo financiero para desarrolladores que acrediten aportaciones previas en beneficio del municipio.

En particular, se establece que el monto total de la contribución podrá ser reducido mediante la comprobación documentada del pago de derechos, contribuciones o



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

inversiones en infraestructura y equipamiento que hayan sido exigidos por el Estado al momento de autorizar el desarrollo del proyecto correspondiente.

Este esquema de compensación opera bajo los siguientes criterios:

- El contribuyente deberá presentar evidencia oficial del pago de derechos o contribuciones requeridas por el estado, cuya finalidad haya sido fortalecer la infraestructura urbana, los servicios o el equipamiento público en el municipio de Naucalpan de Juárez.
- Los pagos o inversiones deberán estar debidamente sustentados en resoluciones, condicionantes o dictámenes emitidos por autoridades estatales, y deberán contar con el comprobante de pago correspondiente, así como con evidencia de ejecución en el territorio municipal.
- Una vez validada la documentación, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá realizar una revaloración técnica del monto de la Aportación de Mejoras, ajustando el pago en función del beneficio ya generado para el municipio, siempre que dicho beneficio sea proporcional al impacto territorial del proyecto.
- Esta compensación no será automática ni retroactiva. Deberá solicitarse formalmente y será evaluada de forma específica para cada proyecto, mediante dictamen técnico que determine la pertinencia de la reducción, así como el nuevo monto a pagar.
- El monto ajustado podrá también incorporar estímulos adicionales por pronto pago, cuando el contribuyente cubra la totalidad del importe en una sola exhibición dentro de los plazos establecidos en la resolución de la Aportación de Mejoras.
- También podrá considerarse una reevaluación del monto de la contribución si el promovente acredita, mediante certificación técnica válida, la implementación de medidas de optimización energética, incorporación de energías limpias, sistemas de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, gestión integral de residuos o cualquier otra estrategia de sustentabilidad ambiental que contribuya a reducir la huella ecológica del proyecto. Dichas medidas deberán estar debidamente documentadas y evaluadas en términos de su efectividad e impacto en el entorno urbano.
- De igual manera, se podrán aplicar reducciones al monto de la Aportación de Mejoras cuando el desarrollo integre un porcentaje de vivienda social dentro de su proyecto, conforme a lo establecido en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La proporción de descuento se definirá en función del número de unidades destinadas a vivienda social, su localización dentro del conjunto y el cumplimiento de los criterios de diseño, accesibilidad y habitabilidad establecidos por la normatividad aplicable. Esta medida tiene por objeto incentivar la inclusión social y la diversificación del acceso a la vivienda en zonas consolidadas y con infraestructura urbana.



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

Este mecanismo busca reconocer las contribuciones efectivas realizadas en favor del desarrollo urbano municipal, evitar la duplicidad de cargas y promover una política de financiamiento territorial más equitativa, sustentable y eficiente.



**AQUÍ GOBIERNA  
LA ESPERANZA**  
2025-2027

## 8. Epilogo

El Acuerdo por la Regeneración de Naucalpan (ARENA) se pone a consideración de la ciudadanía como un instrumento abierto a la mejora colectiva. Su publicación tiene como propósito someterlo a un proceso de consulta pública, con el fin de enriquecer sus contenidos a través de la participación informada de las y los habitantes del municipio.

Este documento podrá ser consultado en la página oficial del H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, donde se habilitarán mecanismos para recibir observaciones, comentarios y propuestas por parte de la ciudadanía, sectores sociales, académicos, empresariales y autoridades.

En este marco, se establece que los corredores urbanos, los cambios de uso de suelo y los reglamentos en materia de imagen urbana serán sujetos a las disposiciones del ARENA, conforme a su intensidad, naturaleza y localización. Lo anterior con el objetivo de garantizar que toda intervención en el territorio municipal contribuya a un desarrollo urbano más justo, ordenado y sostenible.

---