

## **I.- Datos Generales**

| <b>Código</b> | <b>Título</b>                                       |
|---------------|---|
| EC1743        | Gestión de trámites para el desarrollo inmobiliario |

### **Propósito del Estándar de Competencia**

Servir como referente para la evaluación y certificación de las personas que se dedican al desarrollo de proyectos, trámites y procedimientos en materia de desarrollos inmobiliarios y cuyas competencias incluyen la capacidad para analizar, revisar e integrar dichos proyectos de conformidad con la legislación y programas de desarrollo urbano y/o de ordenamiento del territorio correspondientes.

Asimismo, puede ser referente para el desarrollo de programas de capacitación y de formación basados en Estándares de Competencia (EC).

El presente EC se refiere únicamente a funciones para cuya realización no se requiere por disposición legal, la posesión de un título profesional. Por lo que para certificarse en este EC no deberá ser requisito el poseer dicho documento académico.

### **Descripción general del Estándar de Competencia**

El presente Estándar de Competencia refiere las actividades que se realizan para la gestión de proyectos de desarrollos inmobiliarios en materia de desarrollo urbano para conocer las especificaciones del proyecto a realizar, a partir de las cuales se desarrollan los proyectos, así como trámites y procedimientos en materia de desarrollos inmobiliarios. Considera el proceso de análisis de información referente al proyecto investigando sus necesidades y presentando la propuesta acorde a ellas.

Por lo anterior, este EC también establece los conocimientos teóricos, básicos y prácticos con los que debe contar cada Elemento, para realizar su trabajo; así como las actitudes relevantes en su desempeño. El presente EC se fundamenta en criterios rectores de legalidad, competitividad, libre acceso, respeto, trabajo digno y responsabilidad social.

### **Nivel en el Sistema Nacional de Competencias:** Cuatro

Desempeña diversas actividades tanto programadas poco rutinarias como impredecibles que suponen la aplicación de técnicas y principios básicos. Recibe lineamientos generales de un superior. Requiere emitir orientaciones generales e instrucciones específicas a personas y equipos de trabajo subordinados. Es responsable de los resultados de las actividades de sus subordinados y del suyo propio.

### **Comité de Gestión por Competencias que lo desarrolló** Desarrollo Urbano del Estado de Aguascalientes

**Fecha de aprobación por el Comité  
Técnico del CONOCER:**

**Fecha de publicación en el Diario Oficial  
de la Federación:**

**Periodo sugerido de revisión  
/actualización del EC:**

1 año

**Ocupaciones relacionadas con este EC de acuerdo con el Sistema Nacional de Clasificación de Ocupaciones (SINCO)**

**Grupo unitario**

2263 Arquitectos, planificadores urbanos y del transporte

**Ocupaciones asociadas**

Ingeniero civil

Supervisor de obra civil (con estudios de ingeniería civil)

Arquitecto

Diseñador arquitectónico

Urbanista

Topógrafos

**Ocupaciones no contenidas en el Sistema Nacional de Clasificación de Ocupaciones y reconocidas en el Sector para este EC**

**Clasificación según el sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN)**

**Sector:**

54 Servicios profesionales, científicos y técnicos.

**Subsector:**

541 Servicios profesionales, científicos y técnicos

**Rama:**

5419 Otros servicios profesionales, científicos y técnicos

**Subrama:**

54199 Otros servicios profesionales, científicos y técnicos

**Clase:**

541990 Otros servicios profesionales, científicos y técnicos.

El presente EC, una vez publicado en el Diario Oficial de la Federación, se integrará en el Registro Nacional de Estándares de Competencia que opera el CONOCER a fin de facilitar su uso y consulta gratuita.

**Organizaciones participantes en el desarrollo del Estándar de Competencia**

- Secretaría de Planeación, Participación y Desarrollo del Estado de Aguascalientes
- Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes
- Registro Público de la Propiedad y el Comercio
- CANADEVI Delegación Aguascalientes
- Instituto Municipal de Planeación y Evaluación de Aguascalientes
- Universidad Autónoma de Aguascalientes

### Aspectos relevantes de la evaluación

Detalles de la práctica:

- Para demostrar la competencia en este EC, se recomienda que se lleve a cabo en el lugar de trabajo y durante su jornada laboral; sin embargo, pudiera realizarse de forma simulada si el área de evaluación cuenta con los materiales, insumos, e infraestructura, para llevar a cabo el desarrollo de todos los criterios de evaluación referidos en el EC.

Apoyos/Requerimientos:

- Computadora, internet, Expediente Digital, Sistema SIFRAGS.

### Duración estimada de la evaluación

- 2.5 horas en gabinete y 1.5 horas en campo, totalizando 4 horas.

### Referencias de Información

- Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, vigente.

**II.- Perfil del Estándar de Competencia**

**Estándar de Competencia**

Gestión de trámites para el desarrollo inmobiliario

**Elemento 1 de 3**

Realizar los trámites ante las instancias de gobierno

**Elemento 2 de 3**

Verificar los estudios y planos del proyecto conforme a la normatividad y leyes aplicables vigentes

**Elemento 3 de 3**

Atender las resoluciones y requerimientos de las instancias de gobierno

**III.- Elementos que conforman el Estándar de Competencia**

| Referencia | Código | Título  |
|------------|--------|---|
| 1 de 3     | E5473  | Realizar los trámites ante las instancias de gobierno |

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

La persona es competente cuando demuestra los siguientes:

**DESEMPEÑOS**

1. Solicita al desarrollador/promovente los requisitos para dar inicio a los trámites:

- Consultando qué tipo de desarrollo contempla construir, ubicación, superficie y la documentación con la que cuenta,
- Verificando la compatibilidad de los usos de suelo y las restricciones de desarrollo urbano con el proyecto, al realizar la consulta en los instrumentos de planeación e informar al desarrollador las características y condicionantes a las que está sujeta el proyecto,
- Revisando los portales de trámites y servicios federales, estatales y municipales, a fin de identificar los requisitos de acuerdo a las características del proyecto,
- Proponiendo al desarrollador/promovente el tipo de desarrollo inmobiliario,
- Explicando las fases que conlleva la autorización, requisitos y tiempos de presentación, y
- Revisando la información de su Constancia de Situación Fiscal, a fin de identificar el tipo de régimen fiscal del desarrollador persona física/persona moral.

2. Revisa la documentación inicial del proyecto:

- Revisando que las escrituras de propiedad del predio donde se desarrollará el proyecto inmobiliario, acrediten la propiedad a favor de la persona física/moral que solicita autorización, superficie total, medidas, colindancias y que cuenten con la inscripción en el RPP,
- Revisando la acreditación de la personalidad legal en escritura pública,
- Revisando en la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística que la densidad, restricciones, vigencia y superficie del predio y uso del suelo corresponda a los planes y programas de desarrollo urbano del municipio donde se ubicará el proyecto,
- Revisando el certificado de libertad de gravamen que su fecha de expedición no sea mayor a un mes anterior a la solicitud, que el predio donde se desarrollará el proyecto esté libre de gravamen/carta de anuencia y que los datos de inscripción coincidan con los datos de inscripción de la escritura,
- Revisando que el recibo del Impuesto a la Propiedad Raíz/predial corresponda con el nombre completo del propietario, vigente al año en que se presenta la solicitud y que coincida con la clave catastral del polígono a desarrollar, y
- Revisando que el levantamiento topográfico catastral sea válido conforme a la legislación aplicable, corresponda con el nombre completo del propietario y cotejando que la superficie, medidas y colindancias del predio correspondan con la escritura de propiedad.

La persona es competente cuando posee los siguientes:

**CONOCIMIENTOS**

**NIVEL**

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Código Urbano.<br>Integración de documentación               | Conocimiento |
| 2. Programa de desarrollo urbano municipal –<br>Zonificaciones. | Conocimiento |

**GLOSARIO**

1. SIFRAGS: Sistema de Integración de Fraccionamientos y Condominios.
2. RPP: Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Aguascalientes.

| <b>Referencia</b> | <b>Código</b> | <b>Título</b>   |
|-------------------|---------------|---|
| 2 de 3            | E5474         | Verificar los estudios y planos del proyecto conforme a la normatividad y leyes aplicables vigentes |

### CRITERIOS DE EVALUACIÓN

La persona es competente cuando demuestra los siguientes:

#### DESEMPEÑOS

1. Solicita la ejecución de los estudios y los planos con la normatividad y leyes aplicables vigentes para el proyecto:
  - Identificando qué estudios y planos son requeridos para el proyecto, y
  - Verificando que los estudios se encuentren avalados por el perito especializado en la materia.
2. Revisa los Estudios del proyecto:
  - Revisando que el estudio de Mecánica de Suelos indique capacidad de carga y diseño de pavimentos,
  - Revisando que el estudio de Geología indique tipo de suelo y estratos,
  - Revisando que el estudio de Geofísica indique fallas geológicas y morfología del suelo,
  - Revisando que el estudio de Impacto Urbano Significativo contenga el diagnóstico del proyecto y medidas de mitigación,
  - Revisando que el estudio de Impacto Vial contenga el análisis de vialidades en tramos de referencia, volúmenes de tránsito, medidas de mitigación y propuesta de mejora, y
  - Revisando que el Informe Preventivo/Manifiesto de Impacto Ambiental, contenga el análisis del medio físico natural, inventario forestal, proyecto de reforestación y medidas de mitigación.
3. Revisa vigencias de peritos:
  - Verificando que la constancia de vigencia del perito contenga el nombre completo, y
  - Verificando que la constancia de vigencia del perito se encuentre en vigor.
4. Revisa planos del proyecto:
  - Verificando que el plano de vialidades contenga secciones, radios de giro, arroyo vehicular y rasantes,
  - Corrobando que el plano de zonificación/lotificación y usos de suelo tenga superficie total del proyecto, cotas en lotes/predios, simbología, ubicación de las áreas de donación aprobadas por el municipio y que indique restricciones señaladas en la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística, en estudios especializados/indicadas por dependencias estatales, federales y municipales,
  - Verificando que el plano de agua potable sea acorde al número total de lotes/predios y corresponda con la prefactibilidad/factibilidad del organismo operador municipal correspondiente,
  - Revisando que el plano de alcantarillado se encuentre acorde al número total de lotes y corresponda con la prefactibilidad/factibilidad del organismo operador municipal correspondiente,
  - Revisando que el plano de escurrimientos pluviales se encuentre acorde al número total de lotes y corresponda con la prefactibilidad/factibilidad del organismo operador municipal correspondiente,

- Corrobmando que el plano de electrificación y alumbrado público sea acorde al número total de lotes y corresponda con el proyecto de zonificación/lotificación y usos de suelo, y
- Subsanando las observaciones/recomendaciones de los especialistas en la materia en el proyecto.

5. Revisa en el sistema SIFRAGS:

- Registrando la información del proyecto en el sistema,
- Corrobmando que la información y documentación en el expediente se encuentre validada, y
- Atendiendo las observaciones señaladas en el sistema.

6. Asesora al desarrollador para la atención de observaciones:

- Explicando al desarrollador las observaciones señaladas en el SIFRAGS,
- Atendiendo las observaciones ante las instancias correspondientes, a fin de subsanarlas, y
- Atendiendo reuniones de trabajo para revisión del proyecto a la normatividad y programas.

7. Da seguimiento a los trámites ante las dependencias Federales, Estatales y Municipales:

- Revisando las plataformas correspondientes donde se haya gestionado el trámite mediante los diferentes medios de comunicación teléfono/correo electrónico/presencial, e
- Informando al desarrollador/promovente el seguimiento al momento.

La persona es competente cuando obtiene el siguiente:

**PRODUCTO**

1. El expediente en SIFRAGS capturado:

- Contiene el nombre completo/razón social, representante legal, domicilio fiscal, correo electrónico y cargada en sistema la identificación oficial del propietario de manera digital,
- Presenta los datos generales y características del desarrollo con nombre del desarrollo, municipio, ubicación, régimen, clasificación, lote/predio tipo, superficie física (m<sup>2</sup>), manzanas, número de lotes/predios, densidad de población y etapas de urbanización, e
- Incluye los documentos y copias conforme a los requisitos documentales establecidos en el Código Urbano y de acuerdo al formato que requiere el sistema.

La persona es competente cuando posee los siguientes:

**CONOCIMIENTOS**

1. Interpretación de planos de vialidades, zonificación, uso de suelo, agua potable, alcantarillado, electrificación y alumbrado público.
2. Código urbano.  
Normas técnicas del proyecto

**NIVEL**

Conocimiento

Conocimiento

| Referencia | Código | Título  |
|------------|--------|---|
| 3 de 3     | E5475  | Atender las resoluciones y requerimientos de las instancias de gobierno |

#### CRITERIOS DE EVALUACIÓN

La persona es competente cuando demuestra los siguientes:

#### DESEMPEÑOS

1. Da seguimiento a las resoluciones y requerimientos de las dependencias Federales, Estatales y Municipales:
  - Revisando en el portal del SIFRAGS el estatus actual en el que se encuentra el proyecto,
  - Consultando las observaciones con el área responsable mediante teléfono/correo electrónico/presencial/SIFRAGS,
  - Informando del seguimiento al desarrollador de las resoluciones y requerimientos emitidas por las dependencias Federales, Estatales y Municipales, e
  - Informando a las dependencias la atención de las observaciones.
2. Presenta el proyecto al Subconsejo de Diseño, Vialidad, Sustentabilidad y Servicios:
  - Preparando los materiales para la presentación del proyecto,
  - Explicando el proyecto, a fin de demostrar el cumplimiento de los requerimientos y las normas técnicas del proyecto, y
  - Subsanando las observaciones derivadas de la resolución.
3. Asesora al desarrollador sobre las observaciones del proyecto:
  - Proponiendo modificaciones/adecuaciones al proyecto, apoyándose con especialistas en materia de geología, geofísica, ambiental, ingeniería civil, diseño urbano e ingeniería de tránsito,
  - Subsanando las recomendaciones de los especialistas en la materia en el proyecto, y
  - Corroblando que la información y documentación en el expediente SIFRAGS se encuentre validada.
4. Realiza gestiones para concluir el proyecto:
  - Dando seguimiento para la atención de observaciones del proyecto vía telefónica/correo electrónico/presencial/SIFRAGS ante las instancias de gobierno, y
  - Recibiendo el oficio de resolución de la autoridad.

La persona es competente cuando obtiene el siguiente:

#### PRODUCTO

1. La presentación del proyecto para el Subconsejo de Diseño, Vialidad, Sustentabilidad y Servicios, en formato ppt, elaborada:
  - Contiene el nombre del propietario en formato pdf,
  - Incluye el nombre del proyecto en formato pdf,
  - Incluye el responsable del proyecto en formato pdf,
  - Incluye la ubicación del proyecto en formato pdf,
  - Incluye el alineamiento y compatibilidad urbanística en formato pdf,
  - Incluye levantamiento topográfico catastral en formato pdf y formato dwg,

- Incluye factibilidad técnica de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, por parte del organismo operador del agua correspondiente en formato pdf,
- Incluye factibilidad técnica del servicio de energía eléctrica, por parte de la CFE, en formato pdf,
- Incluye el dictamen emitido por la CONAGUA en el que se indiquen si existen restricciones de zona federal, pudiendo ser cuerpos de agua, ríos, arroyos y escurrimientos, señalando el NAME y NAMO en formato pdf,
- Incluye la autorización del dictamen en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Sustentabilidad, Medio Ambiente y Agua del Estado, de manera positiva en formato pdf,
- Incluye autorización de la SEMARNAT del Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para cambio de uso de suelo en terrenos forestales y la MIA-P/Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del predio a desarrollar cuando el predio presente vegetación natural, en formato pdf,
- Incluye plano topográfico en coordenadas UTM con curvas de nivel, proyecto de rasantes y empate con polígonos colindante, superficie total, cuadro de superficies, número total de lotes/predio, dimensiones de lote/predio tipo, y breve descripción del proyecto en formato pdf y formato dwg,
- Incluye el plano de lotificación/zonificación las áreas de donación, así como las restricciones, como lo son zonas federales de la CONAGUA, líneas de CFE, discontinuidades geológicas, poliductos de Pemex en formato pdf y formato dwg,
- Incluye plano de la red de agua potable, datos del proyecto y simbología, localización de la fuente de abastecimiento/punto de conexión a la red municipal tanque elevado/pozo y sistema de regulación en formato pdf y formato dwg,
- Incluye plano de la red de alcantarillado sanitario, que contenga la localización del punto de las descargas, datos del proyecto y simbología, planta de tratamiento de aguas residuales indicando su capacidad y gasto de operación en formato pdf y formato dwg,
- Incluye el plano de escurrimientos pluviales, que contenga el sistema de desalojo de aguas pluviales a utilizar, el cual podrá ser mediante red de alcantarillado pluvial/escurrimiento superficial conforme a la factibilidad de servicios, en el que se indique los datos del proyecto y la simbología, y la disposición final de estas aguas en formato pdf y formato dwg,
- Incluye plano de la red de aguas tratadas, que contenga datos del proyecto y simbología, localización de fuente de abastecimiento/no aplica y el destino final en formato pdf y formato dwg,
- Incluye el estudio geológico y geofísico del terreno a desarrollar, emitido por perito especializado en la materia, en el que se incluya la sección de restricción propuesta cuando existan discontinuidades geológicas como fallas, grietas, fracturas, oquedades/hundimientos diferenciales/no aplica en formato pdf,
- Incluye estudio de mecánica de suelos, avalado por perito especializado en la materia, que contenga la capacidad de carga admisible del suelo, propuesta de cimentación de la vivienda, y diseño del pavimento en formato pdf,
- Incluye proyectos de las redes de electrificación y alumbrado público en formato pdf y formato dwg,
- Incluye proyecto de ductos para redes de voz y datos en formato pdf y formato dwg, e
- Incluye programa de forestación, reforestación, plantación y manejo de áreas verdes en formato pdf y formato dwg.

La persona es competente cuando posee los siguientes:

### CONOCIMIENTOS

- |   | NIVEL        |
|---|--------------|
| 1. Código Urbano vigente.<br>Título Séptimo | Conocimiento |
| 2. Mecanismos de pago de derechos fiscales. | Aplicación   |

### GLOSARIO

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Ingeniería Civil: | Topografía, rasantes, infraestructura hidráulica y eléctrica. |
| 2. P.T.A.R:          | Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.                    |
| 3. D.W.G:            | DraWinG formato de archivo de dibujo por AutoCAD.             |