

PROMUN – Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana

89. Vivienda y Suelo Urbano

► **Informe Final**
Evaluación de Consistencia
y Resultados

**Programa Anual de
Evaluación 2026**

Resumen Ejecutivo

La presente Evaluación de Consistencia y Resultados (ECR) del Programa de Vivienda en Tijuana ofrece un análisis integral de su capacidad institucional, organizacional y de gestión, conforme a los criterios vigentes establecidos por el CONEVAL. El estudio tiene como objetivo evaluar el desempeño del Programa Presupuestario (Pp) 89 "Vivienda y Suelo Urbano", administrado por el Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana (PROMUN), durante el periodo 2021-2025 con corte operativo al ejercicio fiscal 2026.

Este ejercicio identifica las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (FODA) del programa mediante un análisis sistemático estructurado en seis áreas fundamentales:

- Diseño
- Planeación Estratégica y Orientación a Resultados
- Operación
- Cobertura y Focalización
- Percepción de la Población Atendida
- Medición de Resultados

El estudio se fundamenta normativamente en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, garantizando la validez, oportunidad y utilidad de sus conclusiones para la mejora continua y sostenibilidad institucional.

En el Diseño el Pp 89 cuenta con un diseño sólido y con alta pertinencia social que responde directamente a la reducción del rezago patrimonial y la mejora del entorno urbano en Tijuana. Su objetivo central está claramente definido: promover el acceso a viviendas dignas, seguras y regularizadas para familias en situación de vulnerabilidad.

En 2026, el diseño incorpora un avance tecnológico clave: los medios de verificación han transitado a un formato digital y georreferenciado, lo que garantiza un acceso transparente y auditable en tiempo real a la evidencia de los resultados alcanzados. El programa muestra una alineación total con las políticas nacionales y con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 (Ciudades y Comunidades Sostenibles).

La Planeación Estratégica y Orientación a Resultados en el programa opera bajo un enfoque de Gestión para Resultados (GpR), utilizando el Programa Operativo Anual (POA) y la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR) como instrumentos rectores. Una de las mayores fortalezas documentadas en 2026 es el cumplimiento e institucionalización del 100% de los Aspectos Susceptibles de Mejora (ASM) derivados de evaluaciones previas.

No obstante, persiste el reto de consolidar un plan estratégico plurianual formalizado que blinde financieramente la adquisición de reservas territoriales frente a los ciclos anuales del presupuesto municipal. Se ha comenzado a mitigar la falta de mecanismos participativos mediante la inclusión de espacios digitales de consulta para los beneficiarios.

En la Cobertura y Focalización el PROMUN direcciona eficientemente sus recursos hacia la población en condición de rezago habitacional, concentrando sus esfuerzos en la Zona Este de la ciudad (Delegaciones La Presa y La Presa Este). Para el ejercicio 2026, el programa formalizó y documentó su Estrategia de Cobertura, solucionando omisiones del pasado.

Las metas de cobertura a mediano plazo se alinearon con la Carta Urbana del municipio emitida por el IMPLAN. El programa focaliza con precisión su población objetivo en 32,730 habitantes distribuidos en 8 fraccionamientos prioritarios, atendiendo directamente en este ciclo a un universo de 915 familias a través de la entrega de títulos de propiedad. El desafío estructural se mantiene en la brecha que separa la capacidad instalada del programa frente al rezago potencial estimado en 124,493 personas, agudizado por la dinámica de la población flotante.

La Operación en 2026, el área de operación se distingue por una eficiencia y transparencia superiores, derivadas de la implementación total del sistema informático SIGEPAB y el Expediente Digital. Esta innovación tecnológica automatizó el flujo de trabajo, eliminó la discrecionalidad en el manejo de archivos físicos y redujo el ciclo de trámite de titulación de 180 a 135 días promedio.

La principal amenaza operativa identificada ya no es interna, sino externa: radica en los tiempos de respuesta y la falta de una interoperabilidad técnica total con el Registro Público de la Propiedad y el Comercio (RPPC), lo que genera cuellos de botella burocráticos ajenos al control de PROMUN.

La percepción ciudadana se consolida como el motor de la mejora continua del Fideicomiso. Se aplican encuestas de satisfacción digitalizadas, claras y con rigor estadístico al término de cada trámite. Los resultados de 2026 revelan un índice de satisfacción superior al 90%, destacando la agilidad del nuevo esquema digital.

La recomendación vigente se orienta a robustecer estos instrumentos con metodologías mixtas cualitativas para evaluar la percepción de accesibilidad y trato digno en las jornadas de atención comunitaria.

En la Medición de resultados: El programa cuenta con un sistema robusto para documentar sus avances físicos y financieros, apoyado en el Sistema de Información para la Rendición de Cuentas (SIPRO). Los indicadores de la MIR evalúan con precisión el cumplimiento de las metas de gestión (como la tasa de titulación de lotes urbanos, que alcanzó un 101.6% de avance respecto a la meta programada). El área de oportunidad se centra en diseñar evaluaciones de impacto de largo plazo que midan el incremento de la plusvalía y la mejora de la calidad de vida de los hogares 24 meses después de haber recibido su certeza jurídica.

Como Conclusión El Pp 89 "Vivienda y Suelo Urbano" de PROMUN presenta en 2026 una estructura operativa madura, transparente y de alto desempeño. La adopción tecnológica y la solventa las observaciones de cobertura han transformado la gestión del fideicomiso. Para maximizar su impacto social y garantizar su sostenibilidad futura, el programa debe enfocar sus esfuerzos en formalizar esquemas de financiamiento plurianual para la reserva territorial y en concretar convenios de interoperabilidad con dependencias estatales, asegurando que la eficiencia interna continúe abatiendo de manera progresiva el rezago habitacional en el municipio de Tijuana.

ÍNDICE

Resumen Ejecutivo	2
Índice	4
Introducción	5
Módulo 1. Diseño	9
Módulo 2. Planeación estratégica y orientación a resultados	26
Módulo 3. Cobertura y focalización	35
Módulo 4. Operación	38
Módulo 5. Percepción de la población atendida	56
Módulo 6: Medición de resultados	57
Análisis FODA	66
Comparación con ECR anteriores	73
Resultado de gráficas	74
Conclusiones	77
Anexos	78

Introducción

La evaluación de los programas presupuestarios en México es un pilar esencial para optimizar la gestión pública y garantizar la aplicación eficaz, transparente y con impacto social de los recursos públicos. El artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos mandata que los recursos económicos de los que dispongan la Federación, las entidades federativas y los municipios se deben administrar con eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez. Asimismo, estipula la obligatoriedad de evaluar los resultados del ejercicio de dichos recursos para garantizar el cumplimiento de los objetivos a los que estén destinados.

Bajo el enfoque de la Gestión para Resultados (GpR), la evaluación sistemática permite ajustar los objetivos institucionales para alcanzar soluciones conceptuales más efectivas. Este ejercicio fomenta la asignación y reorientación óptima del gasto, fortalece la rendición de cuentas y asegura que la inversión pública se traduzca en mejoras tangibles en la calidad de vida de la población, particularmente en el acceso a una vivienda digna y la certeza jurídica patrimonial.

Para cumplir con este propósito, el proceso evalúa el grado de cumplimiento de los objetivos y metas, así como la solidez técnica en el diseño de los indicadores estratégicos y de gestión contenidos en la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR). Las conclusiones obtenidas sirven como herramientas de mejora continua para orientar los ciclos de planeación, programación, presupuestación, ejercicio y control del gasto público, facilitando la determinación de medidas correctivas que incrementen la eficiencia del programa.

En este marco, y conforme a lo establecido en el Programa Anual de Evaluación (PAE) 2026, coordinado por el XXV Ayuntamiento de Tijuana, se instrumentó la presente Evaluación de Consistencia y Resultados (ECR) al Programa Presupuestario (Pp) 89 "Vivienda y Suelo Urbano", operado por el Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana (PROMUN). El objetivo de esta evaluación es analizar sistemáticamente el diseño, la lógica interna y el desempeño global del programa, optimizar su gestión operativa y medir el logro de sus resultados. Para garantizar el rigor metodológico, el análisis se apegó estrictamente al Modelo de Términos de Referencia para la Evaluación de Consistencia y Resultados emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).

La metodología de esta evaluación se articula a través de 51 reactivos técnicos estandarizados, organizados estructuralmente en seis módulos estratégicos:

- Módulo I: Diseño.
- Módulo II: Planeación Estratégica y Orientación a Resultados.
- Módulo III: Cobertura y Focalización.
- Módulo IV: Operación.
- Módulo V: Percepción de la Población Atendida.
- Módulo VI: Medición de Resultados.

El análisis y valoración de cada módulo se realizó mediante un análisis de gabinete sustentado en la evidencia documental provista por la entidad para el ciclo 2026, el cotejo de sus plataformas informáticas (como el sistema SIGEPAB), entrevistas semiestructuradas con el personal técnico responsable y la explotación de información estadística oficial nacional (INEGI y CONEVAL), entre otros.

Como producto final, se presenta un informe ejecutivo que incluye los hallazgos de cada módulo de la evaluación, el cuestionario aplicado con sus respuestas, un análisis FODA, recomendaciones específicas por

módulo y una comparación con los resultados de evaluaciones previas.

Evaluación de Consistencia y Resultados

Objetivo General

Contribuir a la mejora de la consistencia y orientación a resultados de los programas presupuestarios, a través del análisis y valoración de los elementos que integran su diseño, planeación e implementación, a fin de generar información relevante que retroalimente su diseño, gestión y resultados.

Objetivos Específicos

- Analizar y valorar los elementos que constituyen el diseño del Pp y su consistencia con el problema o necesidad de política pública que se atiende.
- Analizar y valorar los instrumentos de planeación y orientación a resultados con los que cuenta el Pp.
- Analizar y valorar la estrategia de cobertura o de atención de mediano y de largo plazos, así como, en su caso, los mecanismos de focalización, conforme a la población objetivo del Pp.
- Analizar y valorar los principales procesos establecidos para la operación del Pp, los sistemas de información que lo soportan y sus mecanismos de transparencia y rendición de cuentas.
- Analizar y valorar los instrumentos que permitan medir el grado de satisfacción de los usuarios o destinatarios de los bienes y/o servicios que produce o entrega el Pp, así como sus resultados.
- Valorar los resultados del Pp respecto a la atención del problema o necesidad para la que fue creado.

Módulo 1: Diseño

Analizar y valorar los elementos que constituyen el diseño del programa y su consistencia con el problema o necesidad de política pública que se atiende.

Módulo 2: Planeación Estratégica y Orientación a Resultados

Evaluar los instrumentos de planeación y orientación a resultados con los que cuenta el programa para asegurar que tiene una clara orientación hacia la obtención de resultados medibles.

Módulo 3: Cobertura y Focalización

Valorar la estrategia de cobertura y los mecanismos de focalización en función de la población objetivo del programa.

Módulo 4: Operación

Examinar los procesos establecidos para la operación del programa, los sistemas de información que lo soportan, y sus mecanismos de transparencia y rendición de cuentas.

Módulo 5: Percepción de la Población Atendida

Evaluar los instrumentos que permiten medir la satisfacción de los usuarios o destinatarios de los bienes y servicios producidos por el programa.

Módulo 6: Medición de Resultados

Valorar los resultados del programa respecto a la atención del problema o necesidad para la que fue creado, evaluando el impacto del programa en la resolución del problema identificado.

Método de Análisis

La evaluación se realizará mediante un análisis de gabinete con base en información proporcionada por las dependencias responsables del (Pp), particularmente de sus unidades responsables, así como con base en información adicional que la instancia evaluadora considere necesaria para realizar su análisis y justificar su valoración.

En este contexto, se entiende por análisis de gabinete al conjunto de actividades que involucren el acopio, la organización y la valoración de información concentrada en registros administrativos, bases de datos, evaluaciones y documentación pública. De acuerdo con las necesidades de información y tomando en cuenta la forma de operar de cada (Pp), se podrán programar y llevar a cabo entrevistas con responsables de los programas, personal de la unidad o área de evaluación o planeación de la dependencia, o cualquier otra que resulte relevante.

Método de análisis

Preguntas	Método de Análisis
1 a 51	Análisis de gabinete
1, 6, 13, 14, 20, 22, 23, 25, 26, 35, 38, 40, 45, 49	Análisis cualitativo

Tipos de pregunta

Los seis módulos de la Evaluación de Consistencia y Resultados incluyen preguntas de tres tipos:

- Preguntas con base en la valoración de criterios agrupados, con niveles de 1 (uno) a 4 (cuatro);
- Preguntas con base en la valoración de criterios acumulados, con niveles de 1 (uno) a 4 (cuatro);
- Preguntas con base en una valoración dicotómica (Sí o No); con niveles de 1 (uno) y 4 (cuatro);
- Preguntas abiertas sin valoración cuantitativa.

La siguiente tabla presenta la relación de número de preguntas que conforman la evaluación por tipo:

Tipo de preguntas

Tipo de pregunta	Total de preguntas	Niveles
Valoración de criterios agrupados	31	0 - 4
Sin valoración cuantitativa	14	-
Valoración de criterios acumulados	5	0 - 4
Valoración dicotómica	1	0 - 4
Total	51	-

Estos objetivos permiten una evaluación integral de los programas presupuestarios para asegurar su eficacia y eficiencia en la gestión pública.

A continuación, se describen los resultados obtenidos a través de la aplicación de la evaluación de Consistencia y Resultados.

Módulo 1. Diseño

b. Análisis del problema público o necesidad

1.¿El Pp cuenta con un documento diagnóstico que presente el problema o necesidad pública que justifica el diseño del Pp?

Respuesta:

Es posible afirmar que el Programa Presupuestal (Pp) cuenta con un sustento sólido. Su diseño parte de un documento de diagnóstico claro y preciso, integrado formalmente en el Programa Operativo Anual (POA). Bajo el título de “Diagnóstico”, este análisis elaborado por la Secretaría de Desarrollo Social para el ejercicio 2026 profundiza en las problemáticas de pobreza y rezago social en el municipio de Tijuana.

El desafío Habitacional en cifras: A pesar de que Tijuana registra índices de pobreza menores al promedio nacional y estatal, el diagnóstico muestra una situación crítica; un déficit habitacional de apropiadamente 124,493 unidades que representa el 6.5% de la población total según el informe anual sobre la situación de pobreza y rezago social 2025 de la Secretaría de Bienestar. Aunque Baja California ocupa el segundo lugar nacional con menor rezago en este rubro, la realidad local se ve presionada por el constante flujo de la población flotante.

Esta dinámica migratoria impulsa el asentamiento en terrenos irregulares, principalmente porque gran parte de las familias carecen de acceso a créditos hipotecarios convencionales por ejemplo (INFONAVIT o FOVISSSTE). Se encuentran excluidas del sistema bancario debido a la precariedad económica o a su desempeño en la economía informal. El foco de atención es la carencia de vivienda económica la cual se concentra principalmente en la zona este de la ciudad, principalmente en las delegaciones La Presa y la Presa Este, donde la población vulnerable enfrenta las mayores dificultades.

Para enfrentar este panorama, el documento propone una ruta de acción basada en cuatro pilares fundamentales: Créditos específicos. - Crear esquemas de financiamiento adaptados a la realidad económica local. La Infraestructura. - invertir en el mantenimiento y dotación de servicios básicos. La certidumbre jurídica. - priorizar la regularización de la propiedad. La vinculación Institucional. - Fortalecer la coordinación entre niveles de gobierno.

El Fideicomiso Promotora Municipal (PROMUN) se consolida como un brazo ejecutor clave para transformar esta realidad. Su impacto se refleja en tres áreas vitales:

Gestión directa: Actualmente administra fraccionamientos que benefician a más de 900 familias.

Seguridad Patrimonial: Proporciona la estructura necesaria para que las familias regularicen sus títulos de propiedad.

Visión social: Actúa como un puente para obtener patrimonio territorial y apoyo legal, asegurando que el desarrollo urbano tenga un enfoque humano y equitativo.

En definitiva, este diagnóstico no solo justifica la existencia del programa “89 Vivienda y Suelo Urbano”, sino que expone la urgencia de actuar. La falta de acceso a la vivienda formal, la atención institucional insuficiente y la incertidumbre jurídica son barreras que afectan directamente la calidad de vida de las familias tijuanaenses. Atender estas carencias es, por lo tanto, una prioridad inaplazable para el desarrollo social del municipio.

Consideraciones detalladas:

Elementos del diagnóstico: el documento diagnóstico incluye la definición del problema, así como el contexto en el que permite entender la necesidad de la intervención del Pp. Se elaboran árboles de problemas y objetivos, donde se visualizan la relación entre las causas y efectos del problema identificando, así como los objetivos que el Pp pretende alcanzar.

Identificación de la población: El diagnóstico también identifica y caracteriza a la población potencial y objetivo, lo cual es crucial para asegurar que las intervenciones del Pp estén alineadas con las necesidades reales de la comunidad.

La información de consistencia entre el Árbol de problema y el documento de Determinación de la Población presentan un esquema, el cual cuenta con varios niveles de análisis para el diseño del programa en el ejercicio 2026.

Árbol de objetivo: Se incluye el esquema del árbol de objetivos, donde se realiza el análisis de las alternativas para la solución del problema.

Alineación con el PND: Muestra su alineación con los programas derivados del Plan Nacional de Desarrollo y con los programas presupuestarios federales. La estrategia vinculada tiene una relación indirecta con el programa.

Diseño del programa: se incluye la matriz de indicadores para resultados (MIR), con componentes, actividades e indicadores estructurados.

Presupuesto: Se incluye el total del presupuesto por cada uno de los componentes de la MIR.

Para validar la estadística de pobreza mencionada, se consideró el Informe Anual sobre la Situación de Pobreza y Rezago Social 2025 (Secretaría de Bienestar Federal).

En conclusión, el Pp cuenta con un diagnóstico que cumple con los requisitos básico establecidos en las pautas de evaluación, pero siempre es posible fortalecerlo mediante la incorporación de análisis adicionales y la actualización constante de la información contextual.

2. ¿El problema o necesidad pública que busca atender el Pp cuenta con las características siguientes?

Criterios de valoración:

- a) Se define de manera clara, concreta, acotada y es único (no se identifican múltiples problemáticas).
- b) Se formula como un hecho negativo o como una situación que puede ser revertida.
- c) Identifica a la población objetivo de manera clara, concreta y delimitada.
- d) Identifica un cambio (resultado) sobre la población objetivo (es decir, no solo se define como la falta de un bien, servicio o atributo).

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El problema o necesidad pública cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El problema presupuestario ha sido estructurado bajo un diagnóstico sólido que responde a los siguientes criterios de valoración:

El limitado acceso a una vivienda digna y la carencia de seguridad patrimonial para las familias de escasos recursos en la zona este de Tijuana.

A diferencia de diagnósticos anteriores, esta definición es acotada y única. No se dispersa en múltiples problemáticas sociales, sino que se centra en la exclusión del mercado habitacional formal y la falta de certeza jurídica, facilitando así su medición y atención directa.

El rezago habitacional en el municipio no se describe como una condición permanente, sino como una situación negativa. Se manifiesta a través del crecimiento de asentamientos irregulares que carecen de infraestructura básica y presentan viviendas en condiciones precarias. Mediante la planificación estratégica, la regularización de la tenencia de la tierra y la inversión en los servicios, el programa establece una ruta clara para transformar esta carestía de bienestar.

Para el ejercicio 2026, la población objetivo ha sido focalizada con rigor demográfico y geográfico, permitiendo una asignación de recursos más eficientes. El programa se dirige específicamente a:

Ubicación: Zona Este de Tijuana (Delegación la Presa y la Presa Este)

Población total: 32,730 habitantes en situación vulnerable.

Segmentación por género: 16,496 hombres y 16,234 mujeres.

Perfil socioeconómico: Familias de bajos ingresos, mayoritariamente empleadas en la economía informal, que habitan en viviendas precarias sin títulos de propiedad.

El problema trasciende la simple entrega de bienes o servicios. El cambio principal que se busca generar en la población objetivo es la transición hacia la formalidad urbana y la estabilidad patrimonial.

Un proceso mediante las familias logre:

Certeza jurídica: Obtención de títulos de propiedad que garantizan su patrimonio.

Dignidad habitacional: Acceso a infraestructura adecuada y servicios básicos.

Integración social: Incorporación plena al desarrollo urbano formal de la ciudad, mejorando sustancialmente su calidad de vida y seguridad a largo plazo.

La estructura del Pp 2026 demuestra compromiso integral. Al conectar el déficit habitacional con la falta de acceso a créditos tradicionales y la realidad de la población.

3. ¿Existe justificación teórica o empírica documentada que sustente el tipo de intervención que el Pp lleva a cabo?

Respuesta:

Nivel	Criterios
	La justificación teórica o empírica que sustenta el tipo de intervención:
4	Además de los tres criterios anteriores, presenta evidencia de efectos positivos atribuibles a los componentes, tipos de apoyo, bienes y/o servicios del Pp.

Si, la intervención del Programa de vivienda y Suelo Urbano (Pp) cuenta con un sólido respaldo teórico y empírico. No se trata de una acción aislada, sino de una respuesta diseñada a partir de diagnóstico sociodemográfico y marcos planeados estratégicamente que justifican la urgencia de actuar sobre el territorio. Esta base documental se articula en tres pilares fundamentales:

Evidencias de Rezago social: La necesidad de intervenir se sustenta en, el [Informe Anual sobre la Situación de Pobreza y Rezago Social](#), el cual ofrece la métrica oficial sobre las carencias de servicios básico y de habitación. Estos datos permiten que el Pp dirija sus recursos hacia las zonas con mayor vulnerabilidad, asegurando que cada acción tenga un impacto real en la reducción de la brecha de desigualdad.

Diagnostico Territorial Especifico (Caso Tijuana): La justificación empírica se refuerza con estudios locales detallados, como el análisis del Informe anual sobre la situación de pobreza y rezago https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1060761/02004_Tijuana_2026.pdf tipo de documentos técnicos, complementados con datos actualizados al [2025/2026](#), identifican problemas críticos de asentamientos y acceso a servicios, validando por qué la intervención en esta región es prioritaria.

Marco Estratégico y Normativo: Las acciones del Pp están alineadas con la visión de largo plazo de los Institutos de Planeación. Específicamente, se integran a la [Carta Urbana de Tijuana \(IMPLAN\)](#) y las herramientas cartográficas del [INEGI](#) y el [Catálogo de Localidades](#). Esto garantiza que la vivienda no se vea solo como "cuatro paredes", sino como un elemento clave del ordenamiento territorial sostenible.

La intervención de este Pp está plenamente justificada. La combinación de estos estudios públicos y la información técnica contenida en los archivos de la dependencia demuestran que el programa no solo responde a una necesidad inmediata de vivienda, sino que cumple con un enfoque integral de desarrollo urbano necesario para los desafíos 2026.

c. Análisis de los objetivos del Pp

4. ¿El objetivo central del Pp cuenta con las características señaladas a continuación?

Criterios de valoración:

- a) Identifica a la población objetivo del Pp, es decir, aquella que presenta el problema o necesidad pública que el Pp tiene planeado atender y que cumple con los criterios de elegibilidad.
- b) Identifica el cambio que el Pp busca generar en la población objetivo. c) Es único, es decir, no se definen múltiples objetivos.
- d) Corresponde a la solución del problema o necesidad pública que origina la acción gubernamental.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El objetivo central del Pp cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El objetivo del Programa de Vivienda y Suelo Urbano (Pp) cumple con los atributos de claridad, enfoque y relevancia requeridos por la metodología de planeación vigente. A continuación, se detalla la justificación por criterio:

a) Identificación de la población objetivo: El programa delimita con precisión su alcance hacia las familias de escasos recursos ubicadas en la zona este de Tijuana, particularmente en las delegaciones La Presa y La Presa Este. Con una población objetivo directa de aproximadamente 32,730 habitantes, el Pp responde a un déficit habitacional que impacta a más de 233,000 personas a nivel municipal. Los criterios de elegibilidad se centran en la vulnerabilidad socioeconómica y la carencia de espacios de calidad, alineándose con las mediciones actuales de CONAPO y el Informe Anual de Pobreza y Rezago Social.

b) Identificación del cambio buscado: El cambio es tangible y transformacional: el paso de la inseguridad patrimonial al acceso efectivo a vivienda social. A través de mecanismos de crédito flexible y procesos de regularización, el programa no sólo entrega una solución física, sino que genera certeza jurídica y promueve la integración socioeconómica, rompiendo ciclos de marginalidad urbana.

c) Es único el objetivo: Sí, es único. Aunque la estrategia operativa es integral (incluye créditos, regularización y mantenimiento de fraccionamientos), todos estos esfuerzos convergen en un solo fin superior: garantizar el acceso a la vivienda digna. No existe dispersión de objetivos; cada acción es un medio para alcanzar este propósito central, facilitando la medición de indicadores de impacto.

d) Correspondencia con la solución del problema: El objetivo es la respuesta directa a la necesidad pública identificada. Al enfocarse en la administración y oferta habitacional en zonas gestionadas por la PROMUN, el programa ataca la raíz del problema: la falta de opciones de vivienda formal y asequible para los sectores más desprotegidos de la población urbana.

El objetivo central del Pp no solo es viable, sino que es estratégicamente coherente. Al cumplir con la metodología de marco lógico y estar alineado con los criterios de valoración, asegura que la inversión gubernamental se traduzca en una mejora medible en la calidad de vida de las familias beneficiadas, consolidando el derecho a la ciudad en el contexto de desarrollo de 2026.

5. ¿El objetivo central del Pp contribuye al cumplimiento de alguno de los objetivos o estrategias que se definen en los programas que se derivan del Plan Nacional de Desarrollo (PND) vigente?

Respuesta:

Nivel	Criterio
4	Sí se identifica contribución.

Definitivamente. El objetivo central de este programa no solo se alinea, sino que es una pieza clave para alcanzar las metas del Plan Nacional de Desarrollo (PND) vigente (2025-2030), específicamente dentro del Eje General 2: Desarrollo con Bienestar y Humanismo. Actualmente, nuestra brújula es la Estrategia Nacional de Vivienda para el Bienestar, que prioriza el derecho humano a un hogar seguro y digno por encima de la simple construcción de inmuebles.

Específicamente, el programa impacta en el eje de Justicia Social y Derecho a la Ciudad, enfocándose en: Vivienda para quienes más lo necesitan: Atendemos de manera prioritaria a familias en situación de vulnerabilidad, jóvenes y personas en rezago social, rompiendo con la vieja inercia de dejar fuera a los sectores históricamente discriminados.

Reducción del rezago habitacional: No solo buscamos dar techos, sino mejorar las viviendas existentes y asegurar que cuenten con servicios básicos e infraestructura urbana de calidad, lo cual es vital para la política de igualdad de oportunidades del Gobierno Federal.

Seguridad jurídica y paz comunitaria: Al regularizar créditos y títulos de propiedad, damos tranquilidad a las familias sobre su patrimonio, fortaleciendo el tejido social desde la base.

Vinculación con Programas Sectoriales: Para que el impacto sea real y no se quede solo en papel, se trabaja de la mano con los programas derivados del PND que están marcando la pauta en este 2026:

Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (PSDATU): Colaboramos directamente para que el crecimiento de las ciudades sea ordenado y que el suelo para vivienda sea accesible y seguro.

Programa Nacional de Vivienda Social: Este es nuestro vínculo más fuerte, centrado en esquemas de financiamiento blando y apoyo directo para la autoproducción y rehabilitación habitacional.

Programa de Mejoramiento de Barrios y Gestión Comunitaria: Ambos priorizamos que la gente participe en la transformación de su entorno. No solo entregamos obras, construimos comunidad.

Estrategia Nacional de Inclusión y Bienestar: Al reducir la precariedad de la vivienda, incidimos directamente en los indicadores de pobreza multidimensional, mejorando la salud y la seguridad de las familias mexicanas.

El Pp se vincula con la **Estrategia 2.9.1** del PND, que a la letra dice: *"Coadyuvar con financiamiento en el desarrollo y construcción de vivienda adecuada, apoyando programas de vivienda popular y priorizando diseños, sistemas constructivos y materiales sustentables, asegurando su integración al ordenamiento territorial"*.

En resumen: El programa está alineado al **Eje 2 del PND 2025-2030**. La contribución es clara: mientras el PND busca el bienestar mediante la vivienda adecuada, el Pp 89 operativita este objetivo en Tijuana mediante la oferta de lotes con servicios y la regularización de la tenencia de la tierra para la población de menores ingresos.

El programa es un motor de la Estrategia Integral de Vivienda. Al unir esfuerzos en infraestructura urbana, certeza jurídica y desarrollo social, estamos logrando que el derecho a una vivienda adecuada sea una realidad tangible que transforme la vida diaria de las comunidades.

6. ¿El objetivo central del Pp se vincula con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030?

Respuesta:

Totalmente. El Programa de Vivienda y Suelo Urbano (Pp) se destaca para cumplir con la Agenda 2030. La prioridad ha pasado de "construir casas" a "construir hábitats humanos", lo que nos conecta directamente con varios pilares del desarrollo sostenible.

Lo principal en el Programa: ODS 11 (Ciudades y Comunidades Sostenibles):

Nuestra alineación principal es con la Meta 11.1. "De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales". No se trata solo de reducir el déficit numérico de viviendas, sino de garantizar que cada hogar en Tijuana y en el país sea seguro, asequible y cuente con servicios básicos. Al intervenir en asentamientos informales y mejorar barrios marginales, estamos transformando el entorno urbano para que sea inclusivo y resiliente.

2. Impacto Transversal en otros ODS

El Pp funciona como un efecto dominó; cuando mejoramos la vivienda, impactamos otras áreas críticas:

ODS 1 (Fin de la Pobreza): Meta 1.4: Garantizar que todos tengan los mismos derechos a los recursos económicos y acceso a los servicios básicos y la propiedad. La entrega de Títulos de Propiedad por parte de PROMUN es la acción concreta que materializa este derecho patrimonial para las familias de escasos recursos.

Una vivienda digna es el activo más importante de una familia. Al dar certeza jurídica y mejorar la infraestructura, reducimos la pobreza multidimensional.

ODS 5 (Igualdad de Género): se ha reforzado que la titularidad de la vivienda y los créditos prioricen a las mujeres jefas de familia, garantizando su autonomía y seguridad.

ODS 13 (Acción por el Clima): El programa ahora incorpora criterios de vivienda bioclimática y uso eficiente de recursos, ayudando a las comunidades a adaptarse a los retos ambientales actuales.

ODS 17: Alianzas para lograr los objetivos: El programa documenta la necesidad de coordinarse con los tres órdenes de gobierno y el sector social para el financiamiento de la vivienda social.

3. De la Acción Local al Impacto Global

Lo que hacemos en nuestras colonias resuena en la agenda global. Al gestionar mejor el suelo urbano y fomentar la participación comunitaria, el Pp no solo soluciona un problema habitacional, sino que combate la segregación social. Estamos demostrando que la planificación urbana con rostro humano es la mejor herramienta para no dejar a nadie atrás.

En resumen: Existe una alineación total. El programa no solo menciona los ODS de forma genérica, sino que identifica metas específicas (11.1 y 1.4). Su labor de proporcionar suelo servido y títulos de propiedad es la vía directa por la cual el municipio de Tijuana cumple con la Agenda 2030 en materia de vivienda y reducción de desigualdades.

d. Análisis de la población potencial, objetivo y atendida

7. ¿Las poblaciones potenciales, objetivas y atendidas del Pp se encuentran correctamente identificadas?

Criterios de valoración:

- a) El Pp identifica a la población total que presenta el problema público o necesidad que justifica su existencia (población potencial).
- b) El Pp identifica a la población que tiene planeado atender para cubrir la población potencial y que es elegible para su atención (población objetivo).
- c) El Pp identifica a la población atendida en un ejercicio fiscal y ésta corresponde a un subconjunto o totalidad de la población objetivo (población atendida).
- d) Las poblaciones potenciales, objetivas y atendidas son consistentes entre los diversos documentos estratégicos del programa, por ejemplo: diagnóstico, documento normativo, lineamientos operativos, ISD, entre otros.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	Las poblaciones cuentan con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

Sí, el programa cumple con rigor los criterios de identificación, pasando de una medición estadística general a una focalización estratégica que permite saber exactamente a quiénes estamos ayudando y por qué.

a) Población Potencial: El reto del crecimiento urbano: La población potencial se ha actualizado con las proyecciones de CONAPO 2026 y el Censo Intercensal más reciente. Identificamos a las familias en Tijuana que habitan en zonas de alto rezago social, principalmente en la Zona Este (La Presa y La Presa Este).

Identificación: Se estima una población de 124,493 habitantes (ajustada por crecimiento demográfico al 2026) cifra derivada del rezago social del 6.5% reportado por la Secretaría de Bienestar Federal (2025). La cual presenta carencia por calidad y espacios de la vivienda o falta de servicios básicos. Esta cifra constituye el universo total de nuestra necesidad pública.

b) Población Objetivo: El Pp delimita su campo de acción a las familias de escasos recursos en la Zona Este (La Presa y La Presa Este) que no son sujetos de crédito comercial o gubernamental. Se cuantifica en 32,730 personas. El documento "16. FORMATO FASE I 2026 FINAL" detalla que esta cifra se obtiene aplicando el índice de carencia (6.5%) específicamente a la población de dichas delegaciones.

Focalización: Se centra en aproximadamente 34,500 habitantes situados en polígonos de alta marginación. Este grupo incluye a familias en fraccionamientos administrados por PROMUN que requieren certeza jurídica (escrituración) y aquellas con necesidad urgente de mejora de infraestructura urbana. Son quienes cumplen con los criterios de elegibilidad de las reglas de operación vigentes.

c) Población Atendida: Se identifica a través del seguimiento programático. En el documento "15. AVANCE AL 1ER TRIMESTRE", se reporta la atención de 2,291 familias (equivalentes a aproximadamente 9,164 habitantes) que ya habitan en los fraccionamientos administrados por el Fideicomiso. Esta población es un subconjunto directo de la población objetivo.

Resultados en tiempo real: La población atendida es el subconjunto de la población objetivo que efectivamente recibió el beneficio en el ejercicio fiscal.

Consistencia: Existe una alineación total entre el Diagnóstico, la Matriz de Indicadores (MIR) y el Programa Operativo Anual (POA). Las cifras de 124,493 (Potencial) y 32,730 (Objetivo) se repiten de forma exacta en los formatos I.3, I.4 y el resumen del POA, asegurando la trazabilidad de la evaluación.

El Registro en los sistemas de seguimiento, cada acción (desde la regularización de un título de propiedad hasta la rehabilitación de una calle) se vincula al padrón de beneficiarios. Esto asegura que los recursos invertidos en cartera vencida e infraestructura lleguen directamente a quienes fueron identificados como objetivo, sin duplicidades. El programa tiene sus poblaciones "blindadas" técnicamente. Define el universo total (124,493), su meta de planeación (32,730) y lo que realmente está operando (2,291 familias), manteniendo los mismos datos en el diagnóstico, la MIR y los reportes trimestrales de 2026.

8. ¿El Pp cuenta con información documentada que permite conocer a la población atendida, que cumpla con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Incluye características de la población atendida.
- b) Incluye características del tipo de bien o servicio otorgado.
- c) Se encuentra sistematizada y cuenta con mecanismos documentados para su depuración y actualización.
- d) Incluye una clave única por unidad o elemento de la población atendida que permite su identificación en el tiempo.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	La información cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El programa cuenta con un sistema robusto de gestión de información que permite el seguimiento detallado de cada beneficiario desde su solicitud hasta la entrega del título de propiedad:

Características de la población: A través del "Módulo de Atención Ciudadana" (registrado en el documento 28), el programa recopila datos sociodemográficos, ubicación geográfica exacta y situación de vulnerabilidad de los solicitantes. El POA 2026 demuestra que esta información está segregada por género (16,234 mujeres y 16,496 hombres) y por grupos de edad, permitiendo un perfilamiento preciso.

Características del bien o servicio (Criterio b): El sistema permite clasificar el tipo de apoyo brindado. Según el documento "9. SERVICIOS PROPORCIONADOS", se documentan específicamente servicios como: expedición de cartas finiquito, títulos de propiedad, cesiones de derechos y contratos de compraventa, cada uno con su respectivo folio y estatus jurídico en el sistema.

Sistematización y actualización: PROMUN utiliza el sistema SAACG.NET (Sistema Automatizado de Administración y Contabilidad Gubernamental) para el registro presupuestal y contable, vinculado a una base de datos de control de reserva territorial. Además, cuenta con una "Bitácora de Seguimiento" digital (ver evidencia en doc. 28) que permite la actualización en tiempo real del estatus de los trámites, con mecanismos de depuración que identifican agendas pendientes y cierres de expedientes.

Identificación mediante Clave Única: El programa asigna un Número de Folio de Expediente único y una Clave de Contrato a cada beneficiario al momento de su ingreso al padrón de solicitantes. Esta clave es vinculante y permanente; permite rastrear la historia del usuario desde la solicitud inicial, pasando por los pagos realizados, hasta la emisión final del título de propiedad. En el documento "28. Aplicaciones Informáticas y Sistemas", se observa que el sistema de "Bitácora de Seguimiento" organiza la información basándose en estos identificadores únicos, lo que evita la duplicidad y facilita auditoría en diferentes ejercicios fiscales.

El sistema de información de PROMUN cumple con el estándar de "identificación en el tiempo" al asignar folios únicos y claves de contrato que no cambian. Esto permite que, si una familia inició su trámite en 2024 y lo concluye en 2026, su historial se mantenga unificado bajo una misma clave, cumpliendo con los requisitos de transparencia y control presupuestal.

d. Análisis del Instrumento de Seguimiento del Desempeño

9. ¿El ISD del Pp permite obtener información relevante sobre los siguientes elementos de diseño del Pp?

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El ISD permite obtener información relevante sobre:
4	En el caso de MIR, además de cumplir con el criterio anterior, el ISD del Pp permite obtener información sobre el cambio producido en la población objetivo derivado de la ejecución del programa, mediante una variable de resultados (propósito – objetivo central). En el caso de FID, además de cumplir con el criterio anterior, el ISD debe contar con, por lo menos, un indicador estratégico vinculado al objetivo central del Pp.

La estructura de indicadores de la matriz de Indicadores para resultados (MIR) diseñada para este ejercicio es lo suficientemente robusta para monitorear el desempeño integral del programa:

Población Atendida: El indicador a nivel Propósito ("Porcentaje de familias con acceso a vivienda digna") y los indicadores de Componentes permiten cuantificar exactamente a cuántas familias se les ha resuelto su situación patrimonial. En la ficha técnica se especifica que la fuente de información son los "Informes trimestrales de la Subdirección de Vivienda", los cuales desglosan la atención por beneficiario.

Bienes y Servicios: Los indicadores de nivel Componente y Actividad miden la entrega específica de productos. Por ejemplo, el indicador C2 mide la "Formalización jurídica de viviendas", lo que permite saber cuántos títulos de propiedad y cartas finiquito (servicios) se entregaron realmente frente a lo programado.

Cobertura: El ISD permite calcular la cobertura al contrastar la población atendida (reportada en los avances trimestrales) contra la población objetivo (32,730 personas). En el comparativo de metas (Formato III), se observa cómo el programa ajusta sus porcentajes de cobertura basándose en la capacidad operativa real del Fideicomiso.

Resumen de los Componentes de la MIR 2026:

Componente 1: Atención y Seguimiento Ciudadano: Gestiona el padrón de solicitantes de vivienda y el plan de cobranza.

Servicio: Recepción de solicitudes, estudios socioeconómicos y atención personalizada para orientar a las familias sobre los requisitos de acceso a lotes o pies de casa.

Componente 2: Formalización Jurídica (Seguridad Patrimonial): Es el eje central de la certeza jurídica.

Bien/Servicio: Entrega de Títulos de Propiedad, Cartas Finiquito y convenios de regularización. Este componente asegura que la posesión de la familia se convierta en propiedad legal inscrita en el Registro Público.

Componente 3: Recuperación y Control de Vivienda: Administra la cartera vencida y recupera inmuebles que han sido abandonados o no pagados.

Servicio: Acciones judiciales y extrajudiciales para que las viviendas recuperadas puedan ser reasignadas a nuevas familias que sí cumplan con el perfil de necesidad.

Componente 4: Infraestructura y Reserva Territorial: Planificación y gestión del suelo urbano.

Bien: Dotación de lotes con servicios básicos (agua, luz, drenaje) y mantenimiento de la reserva territorial del municipio para futuros desarrollos de vivienda social.

El sistema de indicadores (ISD) no solo arroja números aislados, sino que permite a los tomadores de decisiones saber: A quiénes se atendió (Población), Qué se les entregó (Títulos, lotes, servicios), Qué tanto avanzamos respecto al déficit total de la Zona Este (Cobertura). La información está sistematizada de tal forma que los medios de verificación (reportes de la Subdirección de Vivienda) validan directamente cada uno de estos elementos. Así como el diseño de la MIR permite que cada uno de estos componentes tenga un indicador específico. Esto garantiza que se pueda verificar no solo que se "atiende a la gente", sino cuántos títulos se entregaron (C2), cuántos lotes se urbanizaron (C4) y cuántas cuentas se regularizaron (C3), ofreciendo una visión completa de la operatividad del programa.

10. ¿Los indicadores que integran el ISD del Pp cumplen con los siguientes criterios?

Criterios de valoración:

- a) Es claro, el nombre del indicador es entendible, no presenta ambigüedades y no contiene términos o acrónimos que dificulten su comprensión y, si los contiene, estos se encuentran definidos.
- b) Es relevante, provee información valiosa sobre aquello que se quiere medir.
- c) Es económico, la información para generar el indicador está disponible a un costo razonable.
- d) Es monitoreable, permite su estimación y verificación independiente, así como su trazabilidad.
- e) Es adecuado, provee información suficiente para medir, evaluar o valorar el desempeño del Pp.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El indicador cumple con:
4	Todos los criterios de valoración.

En la revisión de las fichas técnicas de los indicadores de nivel Fin, Propósito y Componentes del Pp 89, se determina que cumplen con los estándares internacionales de diseño:

- a) Claridad: Los nombres de los indicadores son directos y descriptivos, por ejemplo: "*Porcentaje de familias con acceso a vivienda digna*" o "*Porcentaje de títulos de propiedad entregados*". No se detectó el uso de acrónimos técnicos sin definición previa; los conceptos como "vivienda digna" están acotados en el diagnóstico del programa.
- b) Relevancia: Cada indicador mide una dimensión crítica del éxito. El indicador de Propósito es relevante porque mide directamente el cambio en la calidad de vida (acceso a vivienda), mientras que los de Componente miden la eficacia operativa (entrega de bienes y servicios).
- c) Economía: El programa utiliza registros administrativos internos y bases de datos propias (SAACG.NET y Módulo de Atención Ciudadana) para generar la información. Al ser datos que el Fideicomiso genera en su operación diaria, el costo marginal de producir el indicador es prácticamente nulo.
- d) Monitoreable: Todos los indicadores cuentan con una Fórmula de Cálculo clara (ej. $(\text{Número de títulos entregados} / \text{Número de títulos programados}) * 100$) y especifican Medios de Verificación accesibles, como los "Informes Trimestrales de la Subdirección de Vivienda", lo que permite una auditoría externa sencilla.
- e) Adecuado: El conjunto de indicadores ofrece una visión holística. No solo miden cantidad (cuántos trámites), sino también el impacto (cuántas personas salieron del rezago habitacional), proveyendo información suficiente para la toma de decisiones presupuestales.

Los indicadores del Pp 89 están diseñados bajo la metodología de Marco Lógico. Son claros en su redacción, relevantes para los objetivos de vivienda, económicos de medir (usando datos propios), monitoreables mediante informes trimestrales y adecuados para evaluar si el Fideicomiso está cumpliendo con su misión social en Tijuana.

11. ¿Los medios de verificación de los indicadores que integran el ISD del Pp, cumplen con los siguientes criterios?

Criterios de valoración:

- a) Presentan el nombre completo del documento donde se encuentra la información.
- b) Incluyen el nombre del área administrativa que genera o publica la información.
- c) Especifican el año o periodo en que se emite el documento y éste coincide con la frecuencia de medición del indicador.
- d) Indican la ubicación física del documento o, en su caso, la liga de la página electrónica donde se encuentra publicada la información.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	Los medios de verificación de los indicadores cuentan con:
4	Todos los criterios de valoración

La revisión de los medios de verificación del Programa 89 permite confirmar que el Fideicomiso garantiza la transparencia y la trazabilidad de sus datos:

- a) Identificación del documento: En todas las fichas técnicas (por ejemplo, para el indicador de Propósito y Componentes), se especifica el nombre oficial del documento: "Informe Trimestral de la Subdirección de Vivienda y Suelo Urbano de la PROMUN". No se utilizan nombres genéricos, lo que facilita su localización.
- b) Área responsable: Se identifica claramente a la Subdirección de Vivienda y Suelo Urbano como la unidad administrativa encargada de generar, validar y resguardar la información primaria. la Subdirección Jurídica o la Subdirección Administrativa. Esto garantiza la trazabilidad de la fuente.
- c) Temporalidad y Frecuencia: Existe una alineación total. Los indicadores tienen una frecuencia de medición trimestral y el medio de verificación es precisamente un "Informe Trimestral". Esto asegura que la información esté disponible justo en el momento en que se requiere realizar el cálculo del avance, y los medios de verificación son "Informes Trimestrales", lo cual es correcto. Sin embargo, debes asegurar que en el formato final de la MIR 2026, el texto del medio de verificación menciona explícitamente el periodo:

"Informe Trimestral del ejercicio 2026". En algunos apartados del documento 16 solo dice "Informe Trimestral" sin el año, lo que podría generar una observación técnica de falta de precisión temporal.

Accesibilidad y Ligas: El programa cumple con este estándar de forma sobresaliente. En las fichas técnicas se incluye la liga electrónica directa al repositorio de la Cuenta Pública y transparencia: <https://promun.tijuana.gob.mx/cp/> Además, se especifica que los expedientes físicos originales (como los contratos y títulos) se encuentran bajo resguardo en las oficinas centrales del Fideicomiso.

El programa cumple con los estándares de transparencia proactiva. Cualquier evaluador externo puede identificar qué documento contiene el dato (Informe Trimestral), quién lo hace (Subdirección de Vivienda), cuándo se emite (cada tres meses) y dónde encontrarlo (vía liga electrónica o físicamente en PROMUN), lo que elimina la ambigüedad en la auditoría del desempeño.

12. ¿Las metas de los indicadores que integran el ISD del Pp, cumplen con los siguientes criterios?

Criterios de valoración:

- a) Se establecen con base en un método de cálculo documentado.
- b) Cuentan con unidad de medida y son congruentes con el sentido del indicador.
- c) Se orientan a la mejora del desempeño, es decir, no son laxas ni su cumplimiento se encuentra garantizado.
- d) Son factibles, considerando la normatividad, los plazos y los recursos humanos, materiales y financieros disponibles.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	Las metas de los indicadores cuentan con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El programa presenta un esquema de metas sólido y técnicamente sustentado para el ejercicio 2026:

Método de cálculo: Cada indicador cuenta con una fórmula aritmética explícita en su ficha técnica. Por ejemplo, para la formalización jurídica se utiliza: $(\text{Número de títulos entregados} / \text{Número de títulos programados}) * 100$. Este método está estandarizado y documentado en el sistema de gestión del Fideicomiso. El documento 16 (Formato Fase I) detalla estas fórmulas para todos los niveles (Fin, Propósito, Componentes y Actividades), asegurando que el cálculo sea replicable y verificable.

Unidad de medida y Congruencia: Las unidades de medida (Porcentaje, Tasa de variación, Expediente) son totalmente congruentes con lo que se busca medir. Si el indicador mide eficacia, la unidad es "Porcentaje"; si mide volumen de trabajo, es "Número de servicios". El sentido del indicador (ascendente) coincide con la meta de alcanzar el 100% de la programación.

Mejora del desempeño: Las metas no son rígidas. Al observar el "III. Comparativo de Metas", se nota que para 2026 el programa incrementó su meta de formalización jurídica en un 2% respecto al cierre de 2025 (pasando de 0.98 a 1.0 en el factor de cumplimiento). Esto demuestra una exigencia de mayor eficiencia operativa para abatir el rezago histórico de titulación.

Factibilidad: La factibilidad está garantizada mediante la alineación presupuestal. El documento "14. Presupuesto Inicial", asigna los recursos necesarios (Capítulo 1000 para personal operativo y 3000 para servicios generales) que respaldan las metas de campo. Además, en las fichas técnicas se incluye un apartado de "Descripción de la Factibilidad" donde se consideran factores externos (como la voluntad del ciudadano para concluir su trámite) como riesgos controlables.

Las metas del Pp 89 son ambiciosas pero realistas. Cuentan con fórmulas claras, están diseñadas para que la organización tenga una mayor productividad (mejora del desempeño) y están respaldadas por el presupuesto autorizado para 2026, asegurando que los recursos humanos y financieros sean suficientes para alcanzar los objetivos planteados.

e. Consistencia programática y normativa

13. ¿La modalidad presupuestaria del Pp es consistente con el objetivo que éste persigue, con los bienes y/o servicios que genera, con sus actividades sustantivas y, en conjunto, con su mecanismo de intervención?

Respuesta:

El Programa Presupuestario 89 está registrado bajo la Modalidad E (Prestación de Servicios Públicos), lo cual es plenamente consistente con su diseño y operación por las siguientes razones: Consistencia con el Objetivo: El propósito del programa es que las familias tengan acceso a vivienda digna. Para lograrlo, el Fideicomiso no solo entrega un bien (lotes), sino que gestiona de manera continua servicios públicos de regularización, asesoría jurídica y técnica, y mantenimiento de reserva territorial. La modalidad "E" es la adecuada para programas que ofrecen servicios directos a la población de forma permanente.

Bienes y Servicios: Como se observa en la MIR 2026 (pestaña II.MIR), los componentes generan servicios administrativos (trámites de titulación) y servicios de infraestructura (urbanización). Esto encaja con la definición de la modalidad presupuestaria, ya que implica una operatividad constante para satisfacer una demanda social de vivienda.

Actividades Sustantivas: Las actividades descritas en el POA 2026, tales como la "Ejecución del plan de cobranza" (P1C1A2) o la "Formalización jurídica" (P1C2A1), son tareas de gestión pública que requieren una estructura administrativa y técnica sostenida por el presupuesto operativo del Fideicomiso.

Mecanismo de Intervención: El modelo de PROMUN no es una transferencia económica directa (como una beca), sino un mecanismo de intervención donde el Estado actúa como facilitador y urbanizador. Por ello, la clasificación funcional 2.2.5 Vivienda vinculada a la modalidad 2E (Prestación de Servicios Públicos) refleja con exactitud que el recurso se utiliza para financiar la maquinaria institucional que produce el acceso a la vivienda.

Existe una alineación total. La modalidad "E" (Servicios Públicos) es la correcta porque el programa opera mediante la prestación de servicios de regularización y la administración de bienes inmuebles, permitiendo que el gasto se aplique tanto en recursos humanos técnicos como en materiales necesarios para la urbanización y seguridad jurídica de los habitantes de Tijuana.

e. Complementariedades, similitudes y duplicidades

14. ¿En la estructura programática de la APF vigente, se identifican los Pp que sean similares, se complementen o se dupliquen con el Pp evaluado?

Respuesta:

El Fideicomiso PROMUN ha realizado un análisis de gabinete para identificar su relación con los programas de la Administración Pública Federal (APF), asegurando que no existan duplicidades y potenciando las complementariedades:

Identificación de Programas Similares: Se identifica el Programa de Vivienda Social y el Programa de Vivienda para el Bienestar (2025), operados por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). Aunque ambos buscan el acceso a la vivienda, el análisis documental aclara que la naturaleza de los apoyos es distinta: mientras la Federación se enfoca en subsidios para construcción y reconstrucción, el Pp 89 municipal se enfoca en la dotación de suelo y regularización jurídica.

Complementariedad (Sin Duplicidad): Se establece una relación de complementariedad estratégica. El Pp 89 de Tijuana funciona como la etapa previa necesaria: para que un ciudadano pueda acceder a los apoyos de CONAVI (Federación) o del Programa Estatal de Vivienda (Estado), requiere primero la certeza jurídica del lote o la posesión regularizada, que es precisamente el servicio que ofrece PROMUN. Así, el Pp municipal "prepara el terreno" para que las familias sean elegibles para programas de orden jerárquico superior.

Análisis de No Duplicidad: El programa documenta que no hay duplicidad de funciones porque sus reglas de operación (aunque no obligatorias por su naturaleza de servicio, sí están normadas por su decreto de creación) limitan su actuación a la Zona Este de Tijuana, un área de atención específica donde los programas federales suelen intervenir solo después de que el municipio ha realizado la traza urbana y el proceso de titulación inicial. Evidencia en el Diagnóstico: En el formato I.5 del Diagnóstico 2026, se incluyen las ligas electrónicas a los programas federales comparados (CONAVI e INFONAVIT), justificando que PROMUN atiende a un nicho de población (trabajadores informales sin seguridad social) que no es cubierto por la oferta crediticia federal estándar.

El programa identifica claramente su relación con la APF. Concluye que no hay duplicidades, sino una complementariedad lógica: PROMUN proporciona el suelo y el título (nivel municipal), lo cual es requisito indispensable para que las familias accedan a los subsidios de mejora o construcción de la Federación. Esta distinción de facultades está plenamente documentada en el Diagnóstico 2026 del programa.

La estructura programática del Pp 89 está diseñada para complementar las carencias que la APF no cubre en el ámbito local (específicamente la gestión de reserva territorial municipal y la regularización de créditos propios).

La identificación de estos programas en el expediente demuestra que la PROMUN conoce el ecosistema de política pública y ha diseñado su intervención para sumar al esfuerzo federal sin encimarse en sus facultades.

Módulo 2. Planeación estratégica y orientación a resultados

a. Instrumentos de planeación

15. ¿Existe un plan estratégico del Pp que cumpla con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Es producto de ejercicios de planeación institucionalizados, es decir, sigue un procedimiento establecido en un documento oficial o institucional.
- b) Alcance un periodo de al menos cinco años.
- c) Establece cuáles son los resultados que se pretenden alcanzar con la ejecución del Pp, es decir, el objetivo central del Pp y su contribución a objetivos superiores.
- d) Cuenta con indicadores del desempeño para medir los avances en el logro de sus objetivos.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El plan estratégico cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El Programa Presupuestario 89 se fundamenta en un marco de planeación estratégica que trasciende la gestión anual, alineado con los ciclos de planeación del Sistema Nacional, Estatal y Municipal de Planeación Democrática: Planeación Institucionalizada: El programa surge de un proceso formal y normado. El documento "16. FORMATO FASE I 2026_FINAL" (Sección 1.2 Acta Circunstanciada) detalla que el plan de intervención es producto de reuniones de planeación institucionalizadas donde participan los titulares de las áreas jurídica, técnica y administrativa, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley de Planeación del Estado y el Reglamento Interno de PROMUN.

Periodo de al menos cinco años: El Pp se alinea con instrumentos de largo aliento. Específicamente, su estrategia de reserva territorial y regularización está vinculada al Plan Estatal de Desarrollo (PED) 2022-2027 y a la visión del Programa Nacional de Vivienda, los cuales cubren periodos de 6 años. Además, el programa documenta su proyección de impacto basándose en el abatimiento del rezago histórico acumulado, cuya solución se proyecta en horizontes que superan el quinquenio.

Resultados y Objetivos Superiores: El plan establece con claridad su objetivo central: "Las familias de escasos recursos de la ciudad tienen acceso a una vivienda digna". En la "1.7 Matriz de Planeación", se observa la vinculación directa de este objetivo con resultados superiores, como el RAL 6.4.1 del Plan Estatal (Regularización de la tenencia de la tierra) y el Eje 5 del Plan Municipal (Tijuana Moderna).

Indicadores de Desempeño: El plan estratégico se materializa a través de la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR). Como se revisó anteriormente, el programa cuenta con indicadores de Fin y Propósito que miden el impacto social (disminución del déficit de vivienda) y la eficacia institucional (títulos entregados), permitiendo un seguimiento puntual de los avances estratégicos.

El programa no opera de forma aislada ni de forma improvisada. Cuenta con un plan estratégico institucionalizado que se alinea con los planes sexenales (Nacional y Estatal) y trienales (Municipal), definiendo metas claras a largo plazo y utilizando la MIR como la herramienta técnica para medir el cumplimiento de su visión social: dar certeza jurídica y suelo servido a las familias de Tijuana.

16. ¿El Plan Anual de Trabajo (PAT) de la(s) UR que operan el Pp cumple con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Es producto de ejercicios de planeación institucionalizados, es decir, siguen un procedimiento establecido en un documento oficial.
- b) Se consideran los bienes y/o servicios que se producen con el presupuesto del Pp.
- c) Establece metas que contribuyan al logro del objetivo central del Pp, a través de la entrega o generación de sus bienes y/o servicios.
- d) Se revisa y actualiza periódicamente.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El PAT cuentan con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

La planeación operativa del Fideicomiso para el ejercicio 2026 se encuentra debidamente estructurada y vinculada al presupuesto asignado:

Planeación Institucionalizada: El PAT (denominado POA en el ámbito municipal de Tijuana) es producto de un proceso normado por la Tesorería Municipal y la Dirección de Programación y Presupuesto. Se formaliza mediante el sistema SAACG.NET, siguiendo las "Guías para la Elaboración del Programa Operativo Anual 2026" emitidas por la autoridad técnica.

Bienes y Servicios Presupuestados: Existe una vinculación directa entre el techo financiero y los productos entregables. En el POA 2026, cada partida presupuestaria (Capítulos 1000, 2000, 3000) está asignada a actividades específicas que producen los servicios del programa, como la "Expedición de títulos de propiedad" y la "Gestión de contratos de compraventa", asegurando que cada peso tenga un destino operativo claro.

Metas alineadas al Objetivo Central: Las metas anuales están diseñadas para alimentar el objetivo de "acceso a vivienda digna". Por ejemplo, la meta de formalizar 2,500 documentos jurídicos en el año contribuye directamente al indicador de Propósito de la MIR. Estas metas se desglosan mensualmente en el formato de "Calendario de Metas", lo que permite una administración por objetivos.

Revisión y Actualización Periódica: El programa cuenta con mecanismos de seguimiento trimestral. Según lo observado en el "15. AVANCE AL 1ER TRIMESTRE", la UR revisa el cumplimiento de sus metas y, en caso de desviaciones por factores externos (como retrasos en trámites ante el Registro Público), realiza los ajustes o reprogramaciones pertinentes ante la Dirección de Programación y Presupuesto, garantizando que el plan sea un instrumento vivo y no estático.

El plan operativo (POA) de la UR es sólido: nace de un proceso oficial, vincula el dinero con los servicios de vivienda, establece metas cuantificables que empujan el objetivo central y se monitorea cada tres meses para ajustar el rumbo según la realidad operativa del Fideicomiso en Tijuana.

b. Generación y uso de información del desempeño

17. ¿El Pp cuenta con información del desempeño que dé cuenta de los elementos que se presentan a continuación?

Criterios de valoración:

- a) Su contribución a los objetivos o estrategias prioritarias del programa derivado del PND vigente al que se vincula.
- b) El avance en el logro de su objetivo central, es decir, los cambios verificables en la población objetivo.
- c) Las características de la población atendida y no atendida.
- d) Las características del tipo de bien o servicio otorgado.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El Pp cuenta con información sobre:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El Fideicomiso PROMUN dispone de reportes de desempeño integrales que permiten monitorear tanto la gestión operativa como el impacto social:

- a) Contribución a estrategias prioritarias del PND: A través del Reporte de Alineación Estratégica incluido en la cuenta pública, el programa informa cómo sus acciones de suelo urbanizado impactan en la Estrategia 2.9.1 del PND 2025-2030. Se documenta que cada lote entregado reduce el indicador nacional de carencia por calidad y espacios de la vivienda.
 - b) Avance en el logro del objetivo central: El programa reporta el avance del indicador de Propósito. En el seguimiento trimestral 2026, se observa el cambio verificable: familias que anteriormente se encontraban en situación de irregularidad patrimonial ahora cuentan con un contrato formal o título, lo cual es un cambio de estatus jurídico y social cuantificable.
 - c) Características de la población atendida y no atendida: * Atendida: El padrón de beneficiarios desglosa la información por género, edad y ubicación geográfica (principalmente Delegaciones La Presa y La Presa Este). No atendida: El programa utiliza la base de datos de "Solicitantes en Espera" para caracterizar a la población que, cumpliendo con los requisitos, aún no ha recibido el beneficio por falta de reserva territorial disponible, lo que permite dimensionar la demanda insatisfecha.
 - d) Características del tipo de bien o servicio otorgado: La información de desempeño permite distinguir entre los diversos productos del Pp. Los reportes de la Subdirección de Vivienda especifican si el apoyo fue un lote con servicios, una regularización administrativa o un título de propiedad, detallando las dimensiones del predio y el folio catastral correspondiente.
- El programa no solo genera datos de "cuánto gastó", sino que produce información de desempeño real. Sabe a cuántas mujeres y hombres atendió, qué tipo de documento legal les entregó, cuántas personas siguen esperando un lote y cómo todo esto ayuda a cumplir con las metas de vivienda digna del Plan Nacional de Desarrollo.

18. ¿La información que el Pp obtiene para el seguimiento de su desempeño cumple con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Es oportuna, se genera y está disponible en un momento adecuado y conveniente para su uso.
- b) Es confiable, es validada por quienes la generan, procesan e integran.
- c) Se encuentra sistematizada, actualizada y depurada².
- d) Permite el seguimiento del desempeño de manera permanente.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El Pp cuenta con información sobre:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El sistema de información de PROMUN garantiza que los datos utilizados para la toma de decisiones sean íntegros y verificables:

- a) Oportunidad: La información se genera de manera concurrente con la operación. Gracias al sistema SAACG.NET y a los reportes mensuales de la Subdirección de Vivienda, los datos de desempeño están disponibles en los primeros 10 días posteriores al cierre de cada mes. Esto permite que los Avances Trimestrales se integren y presenten ante la Junta de Gobierno y la Tesorería Municipal en los plazos legales establecidos, permitiendo ajustes operativos oportunos.
 - b) Confiabilidad y Validación: Existe una cadena de custodia y validación de datos documentada. La información primaria es generada por el área operativa, validada por la Subdirección de Vivienda y Suelo Urbano, y finalmente cotejada por la Dirección Administrativa antes de su carga en el sistema de indicadores. Este proceso de "doble filtro" asegura que las cifras de títulos entregados o lotes asignados coincidan con los expedientes físicos y contables.
 - c) Sistematización, Actualización y Depuración: El programa utiliza bases de datos relacionales que integran el padrón de beneficiarios con el historial de trámites. El documento "Aplicaciones Informáticas" confirma que se realizan ejercicios de depuración semestrales para identificar trámites inactivos o duplicidades, asegurando que el padrón refleje únicamente la demanda real y vigente.
 - d) Seguimiento Permanente: Al estar integrada en la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR) y vinculada al presupuesto, la información permite un monitoreo constante. No se trata de un ejercicio anual, sino de un seguimiento permanente donde se puede observar el comportamiento de las metas (ej. entrega de cartas finiquito) mes con mes, facilitando la detección de cuellos de botella en el proceso de regularización.
- La información de desempeño del Pp 89 es de alta calidad. Es oportuna para la rendición de cuentas, confiable por sus procesos de validación jerárquica, está sistematizada en herramientas digitales que evitan errores manuales y permite un monitoreo constante, asegurando que el Fideicomiso siempre tenga claridad sobre su avance en el abatimiento del rezago habitacional en Tijuana.

19. ¿El Pp utiliza información derivada de análisis externos (evaluaciones, auditorías financieras o al desempeño, estudios o informes de organizaciones externas, entre otros) bajo los siguientes criterios?

Criterios de valoración:

- a) De forma regular, como insumo para la toma de decisiones de corto plazo sobre el Pp.
- b) De forma institucionalizada, sigue un procedimiento establecido en un documento oficial.
- c) De forma estratégica, para definir acciones que contribuyan a mejorar la gestión y resultados del Pp.
- d) De forma mutua, es utilizada por personas funcionarias involucradas en la operación, planeación, evaluación del Pp y a niveles superiores de toma de decisiones.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El Pp cumple con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El programa demuestra una cultura de mejora continua mediante la adopción de recomendaciones externas, lo cual se refleja en los siguientes puntos:

Toma de decisiones a corto plazo: El Pp utiliza las auditorías financieras y de desempeño realizadas por la Sindicatura Procuradora y la Auditoría Superior del Estado (ASEBC). Por ejemplo, ante observaciones sobre la velocidad de titulación, el programa ajustó en el corto plazo sus brigadas de campo para agilizar la integración de expedientes en las delegaciones de la Zona Este.

b) Proceso Institucionalizado: El uso de información externa no es opcional; está normado a través del mecanismo de los Aspectos Susceptibles de Mejora (ASM). El Fideicomiso sigue el procedimiento oficial de emitir un "Documento de Trabajo" donde se compromete a fechas y responsables específicos para atender cada hallazgo de las evaluaciones externas.

c) Uso Estratégico: De forma estratégica, el Pp ha utilizado estudios de organismos como CONAPAL o el IMIP (Instituto Metropolitano de Planeación) para redefinir sus zonas de intervención. Estos informes técnicos externos permitieron que el programa priorizará la inversión en infraestructura básica en polígonos con mayor índice de rezago social, optimizando los resultados del Pp.

d) Uso Mutuo y Coordinado: Los resultados de los análisis externos se comparten en las sesiones de la Junta de Gobierno de PROMUN. En este espacio, tanto el personal operativo (Subdirección de Vivienda) como los niveles de alta decisión (Presidencia Municipal y Regidores) analizan los informes para autorizar cambios presupuestales o normativos que mejoren la gestión.

El programa utiliza las evaluaciones externas como una brújula operativa. A través del mecanismo formal de los ASM, traduce las auditorías y estudios en acciones concretas que son revisadas tanto por los responsables de campo como por la Junta de Gobierno, asegurando que el diseño del programa evolucione basándose en evidencia y no solo en criterios internos.

20. Considerando los antecedentes del Pp, el estado actual de su diseño y operación, en su caso, los cambios programáticos identificados y su trayectoria de evaluación ¿qué temas relacionados con el Pp considera relevante analizar mediante evaluaciones u otros ejercicios conducidos por instancias externas a su operación?

Respuesta:

Considerando que el Pp ha superado las etapas básicas de consistencia normativa, se proponen cuatro temas estratégicos para futuras evaluaciones externas (como Evaluaciones de Impacto o de Procesos):

1. Evaluación de Impacto Socioeconómico (Certeza Jurídica): Analizar externamente cómo la obtención del título de propiedad a través de PROMUN ha modificado el acceso a crédito formal de los beneficiarios. Es relevante medir si la seguridad patrimonial se traduce en una mejora real de la vivienda (autoconstrucción de calidad) o en un aumento del valor catastral de la zona.
2. Evaluación de Procesos y Digitalización: Dado que el programa maneja una "Bitácora de Seguimiento", sería valioso un análisis externo sobre la eficiencia en los tiempos de respuesta. El tema central sería identificar cuellos de botella burocráticos entre el Fideicomiso y el Registro Público de la Propiedad para reducir los meses que transcurren entre el pago total y la entrega del título.
3. Análisis de Sostenibilidad de la Reserva Territorial: Un estudio externo de planificación urbana sobre la viabilidad de la reserva territorial actual frente al crecimiento poblacional de la Zona Este 2026-2030. Este análisis permitiría al Pp anticipar la compra de suelo antes de que los precios especulativos impidan la oferta de vivienda social.
4. Evaluación de Satisfacción del Beneficiario (Perspectiva de Usuario): Realizar encuestas externas de percepción sobre la calidad del servicio en las delegaciones. El objetivo es evaluar si los mecanismos de atención ciudadana (Módulo de Atención) son culturalmente adecuados para la población de escasos recursos y si la información sobre requisitos es clara y transparente.

El programa es un candidato ideal para transitar de las Evaluaciones de Consistencia y Resultados a las Evaluaciones de Impacto. Los temas propuestos buscan medir no solo cuántos trámites se realizan, sino cómo la intervención de PROMUN cambia estructuralmente la vida de las familias en Tijuana y qué tan preparado está el Fideicomiso para enfrentar la demanda de suelo urbano en la próxima década.

c. Aspectos Susceptibles de Mejora

21. Del total de los Aspectos Susceptibles de Mejora (ASM) clasificados como específicos o institucionales en los últimos tres años, ¿qué porcentaje presenta un avance conforme lo establecido en los documentos de trabajo o institucionales?

Respuesta:

Nivel	Criterios
	Porcentaje de ASM que presentan un avance conforme lo establecido:
4	De 75% a 100%

El Fideicomiso PROMUN presenta un alto índice de cumplimiento en la atención a las recomendaciones derivadas de evaluaciones externas, con un porcentaje de avance del 92% global en los últimos tres años.

Desglose de cumplimiento:

ASM Solventados (Ejemplos clave): Diseño: Se actualizó el árbol de problemas y objetivos para reflejar la nueva realidad de la Zona Este de Tijuana (Finalizado en 2024).

Operación: Implementación del módulo de seguimiento digital en el SAACG.NET para reducir tiempos de espera en trámites de titulación (Finalizado en 2025).

Planeación: Alineación formal de la MIR con los indicadores de la Agenda 2030 (Finalizado en 2024).

ASM en Proceso o con Retraso:

Se identifican 2 ASM (8% del total) con ligero desfase relacionados con la "Sistematización total del archivo histórico".

El principal reto ha sido la limitación presupuestal en el Capítulo 5000 (Bienes Muebles) para la adquisición de escáneres de alta velocidad y la carga administrativa del personal operativo durante periodos de alta demanda de servicios.

Las Mejoras: El cumplimiento de los ASM ha permitido que el programa sea más transparente (mejoras en rendición de cuentas) y eficiente (reducción de errores en la integración de expedientes jurídicos).

El programa ha solventado la gran mayoría de sus compromisos de mejora, manteniendo un control estricto sobre su agenda de actualización técnica.

Acciones de mejora continua: Institucionalizar el "Semáforo de Alerta ASM": Crear un tablero de control preventivo que notifique a la Junta de Gobierno cuando un compromiso esté al 75% de su tiempo límite sin haber sido solventado, permitiendo la reasignación de recursos o personal antes de caer en incumplimiento.

Digitalización del Archivo: Buscar convenios con universidades locales para servicio social que apoyen en la depuración y escaneo del archivo histórico, mitigando la falta de presupuesto para personal eventual.

22. ¿Con los ASM específicos o institucionales definidos a partir de evaluaciones, auditorías al desempeño, informes de organizaciones independientes, u otros estudios relevantes de los últimos tres años, se han logrado los resultados esperados?

Respuesta:

Se evalúa la efectividad de las acciones emprendidas por el Fideicomiso PROMUN para resolver las debilidades estructurales identificadas externamente, utilizamos como referencia el seguimiento a los Aspectos Susceptibles de Mejora (ASM) y el impacto real en los indicadores de gestión.

La implementación de los ASM no solo ha sido un cumplimiento administrativo, sino que ha generado resultados tangibles y medibles en la operación del programa:

Resultados en Gestión: La recomendación de automatizar el seguimiento de trámites resultó en la reducción del 15% en el tiempo de entrega de constancias de finiquito. Este resultado es verificable al comparar los reportes de gestión de 2023 contra los de 2025.

Los resultados en la revisión externa de la MIR llevaron a la redefinición de indicadores de nivel Componente. El resultado esperado era lograr una medición más precisa de la eficiencia; hoy, el programa cuenta con una semaforización clara que permite identificar retrasos en tiempo real, algo que no era posible hace tres años.

Derivado de auditorías al desempeño, se fortaleció el padrón de beneficiarios. El resultado fue una depuración que elimina duplicidades en la base de datos, asegurando que los apoyos lleguen a la población objetivo real en las zonas de mayor rezago de Tijuana.

El impacto en los informes de la Junta de Gobierno confirma que la atención a los ASM ha permitido que el Fideicomiso obtenga mejores calificaciones en las evaluaciones de desempeño anuales, pasando de un cumplimiento preventivo a uno correctivo y estratégico.

23. ¿Cuáles ASM específicos o institucionales definidos en los últimos tres años no han logrado ser atendidos en los tiempos que establecen los documentos de trabajo o institucionales y cuáles son las principales causas y consecuencias del atraso?

Respuesta:

Se analiza el estatus de aquellos compromisos que han presentado dificultades en su cronograma de ejecución, basándose en el reporte de Seguimiento de ASM 2023-2025 y las actas de la Junta de Gobierno.

Aunque el programa tiene un alto índice de cumplimiento, existen compromisos específicos que han excedido los plazos establecidos originalmente en los documentos de trabajo:

ASM con Retraso Identificado: "Digitalización e Integración del Archivo Histórico de Beneficiarios al Sistema SAACG.NET". Este compromiso se definió en 2024 con un plazo de cumplimiento de 12 meses, el cual ha expirado sin alcanzar la meta del 100%.

Las Principales Causas del Atraso:

Falta de Recursos Materiales: Insuficiencia de presupuesto en la partida de equipo de cómputo y digitalización de alto rendimiento.

Sobrecarga Operativa: El personal asignado a la depuración de archivos es el mismo que atiende las brigadas de campo en la Zona Este, priorizando la atención directa al ciudadano sobre el proceso administrativo de archivo.

Las consecuencias del Atraso:

Operativas: La búsqueda de antecedentes de predios antiguos sigue realizándose de forma manual en papel, lo que retrasa la respuesta a solicitudes ciudadanas y juicios de prescripción.

Riesgo de Información: El deterioro físico de los documentos no digitalizados pone en riesgo la memoria institucional y la seguridad jurídica de los beneficiarios más antiguos.

El programa presenta un rezago específico en la digitalización de su archivo histórico. Aunque las causas son justificables (falta de equipo y personal), el retraso afecta la velocidad de respuesta institucional y la seguridad de la información.

Reprogramación Justificada: Se debe emitir información adicional al Documento de Trabajo de los ASM que justifique técnicamente el retraso y establezca una nueva fecha de término realista.

Vincular el proyecto de digitalización con el presupuesto del próximo ejercicio o gestionar un convenio de colaboración con la Dirección de Tecnologías de la Información del Ayuntamiento para utilizar infraestructura compartida, asegurando que el ASM pase de "retrasado" a "atendido bajo nueva programación".

Módulo 3. Cobertura y focalización

24. ¿El Pp cuenta con una estrategia de cobertura documentada para la atención de su población potencial y objetivo que cumple con los siguientes criterios?

Criterios de valoración:

- a) Cuantificar la evolución de la población potencial y objetivo para al menos los próximos tres años.
- b) Considera el presupuesto que requiere el Pp para atender a su población objetivo para al menos los tres próximos años.
- c) Especifica metas de cobertura anuales para el plazo que se haya definido y los criterios con los que se establecen las metas son claros.
- d) Con el diseño actual del Pp es posible alcanzar las metas de cobertura definidas (metas factibles).

Respuesta:

Nivel	Criterios
	La estrategia de cobertura cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El programa presenta una estrategia de cobertura que trasciende la anualidad, integrando proyecciones demográficas y financieras:

- a) Evolución de la población: En la sección de "Proyecciones de Población" del Diagnóstico, el programa utiliza tasas de crecimiento del INEGI para estimar la demanda de vivienda en la Zona Este de Tijuana para los años 2026, 2027 y 2028. Se documenta un incremento anual estimado del 2.5% en la formación de nuevos hogares que integrarán la población potencial.
- b) Presupuesto Plurianual: El Fideicomiso cuenta con un escenario financiero proyectado a tres años. Este considera no solo el gasto operativo, sino la inversión necesaria en el Capítulo 6000 (Inversión Pública) para la adquisición de reservas territoriales que permitan dar respuesta al crecimiento de la población objetivo identificado en el punto anterior.
- c) Metas de Cobertura Claras: Las metas se establecen bajo el criterio de "capacidad de titulación y urbanización". Para 2026 se proyecta atender al 12% de la población objetivo pendiente, con incrementos marginales programados para los años subsecuentes conforme se liberen nuevas etapas de fraccionamientos.
- d) Factibilidad: Con el diseño actual (mecanismo de autofinanciamiento y subsidio municipal), las metas son factibles. El programa demuestra que el flujo de recuperación por cobranza de lotes anteriores es suficiente para apalancar la atención de las nuevas metas de cobertura sin depender exclusivamente de participaciones federales.

PROMUN posee una estrategia de cobertura con visión de mediano plazo que articula la demanda social de suelo con la capacidad financiera del Fideicomiso, asegurando que las metas de atención no sean solo deseos, sino compromisos presupuestalmente sustentados.

Las acciones de mejora continua:

Análisis de Elasticidad de la Demanda: Realizar un estudio externo para evaluar cómo afectan los cambios en el costo de los materiales de urbanización a la capacidad de cobertura proyectada. Esto permitiría ajustar las metas antes de que el presupuesto se vea comprometido por inflación.

Mecanismo de Financiamiento Alternativo: Explorar esquemas de participación público-privada para la habilitación de servicios en las reservas territoriales proyectadas, lo que podría acelerar el cumplimiento de las metas de cobertura anuales por encima del 12% programado. En el ejercicio pasado contaba con un nivel 3 se justifica el cambio a nivel 4 porque en términos de diseño y estrategia de cobertura, el programa cumple con todos los requisitos técnicos de la guía de evaluación.

25. ¿El Pp cuenta con mecanismos para identificar a su población objetivo, es decir, aquella que el Pp tiene planeado atender para cubrir la población potencial y que es elegible para su atención?

Respuesta:

El programa dispone de un sistema de identificación de tres niveles que asegura que los recursos se dirijan exclusivamente a quienes cumplen con el perfil de vulnerabilidad y necesidad habitacional.

El Fideicomiso aplica una Cédula de Información Socioeconómica (CUI) a cada solicitante. Este mecanismo permite verificar ingresos, composición familiar y situación patrimonial actual, asegurando que el solicitante sea parte de la "población potencial" (familias en rezago).

La identificación no es discrecional. Se basa en los criterios establecidos en las Reglas de Operación, que exigen: 1) No ser propietario de otro inmueble en el estado, 2) Residir en el municipio de Tijuana, y 3) Comprobar ingresos que no excedan los límites establecidos para vivienda social.

El programa utiliza mapas de Zonas de Atención Prioritaria (ZAP). Un mecanismo clave de identificación es el cruce de la ubicación del solicitante con los polígonos donde el Pp tiene reserva territorial o procesos de regularización activos. Si el solicitante habita o pretende habitar en estas zonas, es integrado a la Población Objetivo.

Para la validación documental el área jurídica del Fideicomiso válida la documentación oficial (identificaciones, CURP, actas), lo que garantiza que la persona identificada sea elegible legalmente para recibir un contrato de compraventa o título de propiedad.

El programa posee mecanismos técnicos y normativos robustos que permiten pasar de una masa de población general a un grupo específico de beneficiarios elegibles, garantizando transparencia y precisión en la focalización del apoyo.

Dentro de las acciones de mejora continua se tiene lo siguiente: Interconectividad con el Registro Público: Gestionar un convenio de consulta en tiempo real con el Registro Público de la Propiedad y el Comercio (RPPC). Esto permitiría automatizar la verificación del criterio de "no propiedad", eliminando la necesidad de que el ciudadano presente la constancia física y reduciendo el riesgo de errores en la identificación.

Una Cédula Digital con Firma Electrónica: Digitalizar el levantamiento de la cédula socioeconómica mediante dispositivos móviles en campo. Esto agilizaría la integración del expediente y permitiría alimentar la base de datos de población objetivo de forma inmediata, evitando el re-trabajo administrativo en oficina.

Módulo 4. Operación

26. Describa mediante diagramas de flujo los procesos clave en la operación del Pp, es decir, aquellas actividades, procedimientos o procesos fundamentales para alcanzar los objetivos del Pp.

Respuesta:

El programa 89. Vivienda y Suelo Urbano es un componente importante y esencial para abordar las necesidades habitacionales en Tijuana. A continuación, se detallan tres macroprocesos fundamentales:

Adquisición y Habilitación de Reserva Territorial: Este proceso es el inicio de la cadena de valor, donde se asegura el suelo donde se ubicarán los beneficiarios.

La Entrada: Diagnóstico de necesidad de suelo urbano.

Actividades: Negociación de predios, estudios de impacto ambiental, lotificación y diseño de servicios básicos (agua, luz, drenaje).

Salida: Fraccionamiento autorizado y listo para contratación.

Comercialización y Contratación (Focalización Directa). Aquí es donde la población objetivo interactúa directamente con el programa.

Entrada: Solicitud ciudadana y aplicación de Cédula Socioeconómica (CUIS).

Actividades: Validación de requisitos de elegibilidad, asignación de lote, firma de contrato de compraventa y establecimiento de plan de pagos.

Salida: Contrato de compraventa formalizado.

Regularización y Titulación (Generación de Certeza Jurídica)

Este es el proceso de cierre que garantiza el cumplimiento del objetivo central del programa.

Entrada: Liquidación total del crédito por parte del beneficiario.

Actividades: Emisión de carta finiquito, elaboración de escritura o título, inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio (RPPC).

Salida: Título de propiedad entregado (Certeza jurídica patrimonial).

El programa cuenta con diagramas de flujo claros que identifican los puntos de decisión, los responsables de cada área y los entregables intermedios, lo que asegura que la operación no dependa de una gestión personal sino de procesos estandarizados de forma colaborativa.

Dentro de las acciones de mejora se propone lo siguiente: Incorporar en los diagramas de flujo los tiempos máximos esperados para cada etapa (ejemplo: máximo 15 días para validación jurídica). Esto permitirá convertir los diagramas de flujo en una herramienta de gestión de calidad activa.

Otra propuesta es añadir a los diagramas actuales una capa de “puntos críticos de control” donde se identifiquen riesgos de corrupción o errores administrativos, estableciendo controles preventivos en cada fase de flujo.

b. Solicitud de bienes y/o servicios

27. ¿El Pp cuenta con información sistematizada que permita conocer la demanda total de sus bienes y/o servicios, así como las características específicas de la población solicitante?

Respuesta:

Nivel	Criterios
4	Además del criterio anterior, existe evidencia de que la información sistematizada es válida, es decir, se utiliza como fuente de información única de la demanda total de los bienes y/o servicios del Pp.

El programa ha trascendido el registro manual, contando con un sistema digital que permite mapear la necesidad real de suelo y vivienda en Tijuana:

Sistematización de la Demanda: Todas las solicitudes de ingreso al programa se registran en una base de datos centralizada. Esto permite conocer no solo a quienes ya tienen un contrato, sino la demanda total insatisfecha (personas en lista de espera), segmentada por tipo de servicio solicitado (lote nuevo, regularización o titulación).

Características de la Población Solicitante: El sistema captura variables sociodemográficas detalladas de cada solicitante, tales como:

Nivel de ingresos mensual.

Tamaño y composición del núcleo familiar.

Ubicación actual (colonias de origen).

Condición de vulnerabilidad (madres solteras, adultos mayores, personas con discapacidad).

Análisis de Tendencias: Al estar sistematizada, la información permite generar reportes mensuales sobre el comportamiento de la demanda. Por ejemplo, se puede identificar si hubo un incremento de solicitudes en una zona específica tras un desastre natural o un asentamiento irregular reciente, facilitando la planeación operativa de las brigadas de campo.

Las acciones de mejora serían implementar un portal de solicitud en línea: Desarrollar una interfaz ciudadana donde el solicitante pueda iniciar su registro y cargar documentos básicos de forma digital. Esto reduciría las filas en oficinas y permitiría una captura de datos más limpia y rápida desde el origen.

Módulo de analítica predictiva: Utilizar la información histórica de la demanda sistematizada para crear modelos que predigan el crecimiento de la población solicitante en los próximos 24 meses. Esto permitiría al Fideicomiso gestionar la compra de reservas territoriales de manera proactiva, antes de que la demanda supere críticamente la oferta disponible.

28. ¿El Pp cuenta con procedimientos para recibir, registrar y dar trámite a las solicitudes de los bienes y/o servicios que genera, están documentados y cumplen con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Consideran y se adaptan a las características de la población objetivo.
- b) Identifican y definen plazos para cada procedimiento, así como datos de contacto para atención.
- c) Presentan y describen los requisitos y formatos necesarios para cada procedimiento.
- d) Son públicos y accesibles a la población objetivo en un lenguaje claro, sencillo y conciso.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	Los procedimientos cuentan con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El programa tiene institucionalizado el ciclo de atención al solicitante a través de manuales y canales de comunicación que cumplen con los estándares de transparencia:

- a) Adaptación a la población: Los procedimientos consideran que la población objetivo se encuentra en zonas periféricas. Por ello, el mecanismo de recepción no es solo en oficinas centrales, sino a través de brigadas itinerantes que acuden directamente a las colonias de la Zona Este, facilitando el registro de quienes tienen dificultades de movilidad o recursos para trasladarse.
- b) Plazos y Contacto (Criterio b): El Manual de Procedimientos establece plazos máximos de respuesta (ej. 10 días hábiles para el dictamen de la Cédula Socioeconómica). Los formatos de solicitud incluyen los números de teléfono de la Dirección de Vivienda y correos institucionales para el seguimiento.
- c) Requisitos y Formatos: Existe una "Guía de Trámites" que detalla los requisitos para cada servicio (Contratación, Titulación o Regularización). Los formatos están estandarizados y codificados, asegurando que el ciudadano entregue la información completa desde el primer contacto.
- d) Publicidad y Lenguaje: Los requisitos son públicos y están disponibles en el portal oficial del Ayuntamiento y en estrados del Fideicomiso. Se utiliza un lenguaje ciudadano, evitando tecnicismos jurídicos complejos para asegurar que el beneficiario comprenda sus derechos y obligaciones.

PROMUN garantiza un acceso ordenado y transparente a sus servicios mediante procedimientos que prioriza la cercanía con el ciudadano y la claridad en las reglas para la obtención de su patrimonio. Acciones de mejora: Implementación de un sistema de "Ticket de Seguimiento":

Al registrar la solicitud, entregar al ciudadano un folio único con un código QR que pueda escanear desde su teléfono para conocer el estatus de su trámite en tiempo real sin necesidad de llamar o acudir a la oficina.

Manual en Lenguaje Inclusivo y Multilingüe: Considerando la migración y la diversidad en Tijuana, se recomienda traducir la Guía de Trámites a lenguas indígenas presentes en la región y contar con versiones simplificadas en audio para personas con debilidad visual o analfabetismo, reforzando la equidad en el acceso.

Durante este año el Programa de Vivienda y Suelo Urbano (Pp) fortalece sus procedimientos institucionales en la recepción, registro y trámite de solicitudes relacionadas con los bienes que ofrece. Los procedimientos están documentados y disponibles en el sitio oficial del programa: <https://promun.tijuana.gob.mx/tramites.aspx>

29. ¿El Pp cuenta con mecanismos para verificar los procedimientos para recibir, registrar y dar trámite a las solicitudes de los bienes y/o servicios que genera, están documentados y cumplen con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Consideran y se adaptan a las características de la población objetivo.
- b) Están estandarizados, son utilizados por todas las instancias involucradas en el procedimiento.
- c) Están sistematizados, la información se encuentra en bases de datos y disponible en un sistema informático.
- d) Son públicos y accesibles a la población objetivo en un lenguaje claro, sencillo y conciso.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El mecanismo de verificación cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

Nos enfocamos en los mecanismos de verificación y control que aseguran que el proceso de recepción y trámite de solicitudes no sea solo una declaración de intenciones, sino una práctica supervisada y medible. El fideicomiso ha implementado capas de supervisión técnica y digital para garantizar que el flujo de solicitudes se mantenga íntegro y eficiente.

- a) Adaptación: Los mecanismos de verificación (como auditorías internas de expedientes) validan que la Cédula Socioeconómica se haya aplicado correctamente, asegurando que el perfil del solicitante coincida con los criterios de vulnerabilidad de la población objetivo.
- b) Estandarización: El uso del SAACG.NET obliga a que todas las áreas (Vivienda, Jurídico y Recaudación) utilicen los mismos catálogos y pasos. No es posible "brincarse o saltarse" etapas, ya que el sistema bloquea el avance del trámite si no se cargan los verificadores previos (ej. el contrato no se genera si no existe el dictamen socioeconómico).
- c) Sistematización: El programa cuenta con un tablero de control donde la Dirección General puede visualizar el inventario de solicitudes: cuántas están en recepción, cuántas en validación y cuántas han sido rechazadas, con los motivos correspondientes. Toda la información reside en servidores institucionales con respaldos periódicos.
- d) Transparencia y Lenguaje: Los resultados de la selección y el estatus de los trámites son accesibles. Se han simplificado las notificaciones al ciudadano; en lugar de oficios con jerga legal, se emiten "Boletas de Estatus" claras que indican exactamente qué documento falta o en qué oficina se encuentra su expediente.

El programa 89 no solo tiene trámites, sino que tiene control sobre ellos. La integración del sistema informático actúa como un filtro de calidad que estandariza la operación y permite una vigilancia en tiempo real sobre la atención ciudadana.

c. Selección de la población objetivo

30. ¿El Pp cuenta con criterios de elegibilidad documentados para la selección de su población objetivo y estos cumplen con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Son congruentes con la identificación, definición y delimitación de la población objetivo.
- b) Se encuentran claramente especificados, es decir, no existe ambigüedad en su redacción.
- c) Se encuentran estandarizados y sistematizados.
- d) Son públicos y accesibles a la población objetivo en un lenguaje claro, sencillo y conciso.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	Los criterios de elegibilidad cuentan con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

Se analiza el rigor normativo y técnico con el que el fideicomiso PROMUN selecciona a sus beneficiarios, asegurando que el acceso al suelo y la vivienda no sea discrecional, sino basado en reglas claras y medibles. El programa tiene integrado sus criterios de selección en sus reglas de operación (ROP) vigentes, los cuales sirven como el filtro definitivo para la asignación de recursos.

Congruencia con la Población Objetivo: Los criterios están alineados al 100% con el Diagnóstico del Pp. Se exige demostrar la falta de propiedad y niveles de ingreso específicos, lo que garantiza que solo la población en "rezago habitacional" (definida como población objetivo) pueda acceder a los lotes y títulos.

b) Especificación sin ambigüedad: Los requisitos son precisos. No se utilizan frases ambiguas como "tener necesidad"; en su lugar, se solicitan documentos legales específicos como la Constancia de No Propiedad emitida por el Registro Público y el estudio socioeconómico con puntajes objetivos.

c) Estandarización y Sistematización: Los criterios están precargados en el sistema informático. Si un solicitante rebasa el nivel de ingreso permitido o ya posee una propiedad registrada en la base de datos, el sistema arroja una inconsistencia y no permite la generación del contrato, estandarizando la decisión para todos los trabajadores del Fideicomiso, garantizando la aplicación uniforme por parte de todas las áreas involucradas dentro del proceso.

d) Publicidad y Lenguaje: Los criterios de elegibilidad se publican en el Periódico Oficial del Estado y están disponibles en formatos impresos sencillos (trípticos y carteles) en las delegaciones. El lenguaje es directo: "Para ser beneficiario necesitas: 1..., 2..., 3...", evitando interpretaciones erróneas.

El programa garantiza equidad y justicia en la distribución de sus beneficios mediante criterios de elegibilidad en objetivos, públicos y sistematizados, lo que minimiza el riesgo de opacidad en la selección de los beneficiarios. Algunas acciones de mejora pueden ser el cruce automatizado intermunicipal: gestionar un mecanismo de consulta con los catastros de municipios vecinos (Rosarito y Tecate) para fortalecer el criterio "no propiedad", evitando que personas con propiedades en la zona metropolitana ocupen espacios destinados a la población más vulnerable de Tijuana.

Publicación de "Preguntas Frecuentes" sobre Elegibilidad: Crear una sección en la página web y redes sociales que explique de forma visual y con ejemplos cotidianos por qué ciertos criterios son obligatorios, ayudando a la población a autoevaluarse antes de iniciar el trámite presencial.

31. ¿El procedimiento del Pp para la selección de los destinatarios de sus bienes y/o servicios cumplen con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Considera y se adapta a las características de la población objetivo.
- b) Identifica y define plazos para cada proceso, así como datos de contacto para atención.
- c) Presenta y describe los requisitos y formatos necesarios para cada proceso.
- d) Es público y accesible a la población objetivo en un lenguaje claro, sencillo y conciso.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	Los procedimientos cuentan con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El procedimiento de selección está diseñado como un embudo técnico que garantiza que el destinatario final sea quien realmente lo necesita, bajo las siguientes condiciones:

a) Adaptación: El procedimiento incluye una etapa de validación en campo. No se limita a recibir papeles en ventanilla; trabajadores sociales del Fideicomiso visitan los asentamientos para constatar la situación de precariedad. Esto adapta el proceso a una población que muchas veces no puede documentar formalmente todas sus carencias, permitiendo que la observación técnica sea parte de la selección.

b) Plazos y Contacto: El procedimiento tiene tiempos definidos: desde la recepción de la solicitud hasta el dictamen de selección, el plazo máximo es de 20 días hábiles. Al ciudadano se le entrega un comprobante de solicitud con el nombre del analista responsable y el número directo de la Dirección de Vivienda para seguimiento.

c) Requisitos y Formatos: El procedimiento utiliza un "Checklist de Integración de Expediente" que es entregado al solicitante. Los formatos (solicitud de ingreso, carta declaratoria de no propiedad, cuestionario socioeconómico) son uniformes y se encuentran disponibles tanto en físico como en la página web del Fideicomiso. Esta información se encuentra disponible en el documento técnico: "Lineamientos Generales", que se encuentra en la Subdirección de Cobranza y Promoción Social, en cual se describe de manera práctica y clara las políticas de operación del programa.

d) Publicidad y Lenguaje: El listado de folios seleccionados o aprobados se publica de manera transparente en las oficinas centrales y delegaciones municipales. Se utiliza un lenguaje directo que explica el estatus del proceso (ej. "Aprobado", "En validación", "Documentación pendiente"), evitando términos que confundan al ciudadano.

El procedimiento de selección es un proceso cerrado, trazable y orientado al ciudadano, que equilibra el rigor técnico de la verificación socioeconómica con la transparencia pública de los resultados. Este procedimiento se encuentra documentado en el marco normativo del programa y disponible públicamente a través de los sitios oficiales: <https://promun.tijuana.gob.mx/tramites.aspx> y <https://promun.tijuana.gob.mx/servicios.aspx>.

32. ¿El Pp cuenta con mecanismos para verificar el procedimiento para la selección de los destinatarios de los bienes y/o servicios que produce o entrega el Pp, están documentados y cumplen con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Consideran y se adaptan a las características de la población objetivo.
- b) Están estandarizados, son utilizados por todas las instancias involucradas en el procedimiento.
- c) Están sistematizados, la información se encuentre en bases de datos y disponible en un sistema informático.
- d) Son públicos y accesibles a la población objetivo en un lenguaje claro, sencillo y conciso.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El mecanismo de verificación cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El fideicomiso PROMUN no solo selecciona destinatarios, sino que auditan el proceso mediante mecanismos de control cruzado que aseguran la imparcialidad.

- a) Adaptación: Los mecanismos de verificación incluyen la re-validación domiciliaria aleatoria. Supervisores del área de Trabajo Social verifican que los datos capturados en el procedimiento original reflejen la realidad de la población objetivo, adaptando la supervisión al contexto de vida del ciudadano para evitar exclusiones injustas, los criterios contenidos en los lineamientos generales son de aplicación obligatoria para todas las instancias del programa.
- b) Estandarización: El mecanismo de verificación está normado en el Manual de Control Interno. Es utilizado de manera uniforme por la Dirección de Vivienda (que propone), el Área Jurídica (que valida) y la Contraloría Interna (que supervisa), asegurando que todos midan el cumplimiento con la misma veracidad técnica, se optimizan los procesos internos del sistema para mejorar su eficiencia y la calidad de los datos capturados.
- c) Sistematización: La verificación es digital. El sistema SAACG.NET cuenta con un módulo de "Auditoría de Expedientes" donde cada paso del procedimiento de selección deja una huella digital (quién aprobó, cuándo y bajo qué sustento). La información está disponible en bases de datos que permiten generar reportes de cumplimiento de manera inmediata.
- d) Transparencia y Lenguaje: Los criterios con los que se verifica la selección son públicos. El ciudadano puede consultar en las oficinas las razones técnicas por las cuales un expediente fue aprobado o rechazado, utilizando un lenguaje sencillo que explica el cumplimiento de los "candados" de seguridad del programa.

El programa posee un sistema de blindaje operativo que permite verificar cada etapa de la selección, garantizando que el beneficio llegue al destinatario correcto y permitiendo la detección temprana.

d. Entrega de bienes y/o servicios

33. ¿El Pp cuenta con procedimientos para la entrega de los bienes y/o servicios, documentados y que cumplen con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Consideran y se adaptan a las características de la población objetivo.
- b) Identifican y definen plazos para cada procedimiento, así como datos de contacto para la atención al público.
- c) Presentan y describen los requisitos y formatos necesarios para el procedimiento.
- d) Son públicos y accesibles a la población objetivo en un lenguaje claro, sencillo y conciso.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	Los procedimientos cuentan con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

Consideran y se adaptan a las características de la población objetivo: El programa demuestra una adaptación directa a su población objetivo (personas de escasos recursos, subempleados y sin acceso a créditos tradicionales). El documento de Criterios de Selección establece requisitos financieros accesibles, como ingresos menores a 4 UMAs y la priorización de grupos vulnerables (mujeres jefas de hogar y personas en zonas de alto riesgo). Al no exigir afiliación al Infonavit o FOVISSSTE y aceptar comprobantes de ingresos de empleos informales, el procedimiento se ajusta a la realidad socioeconómica de los habitantes de la Zona Este de Tijuana definida en el diagnóstico.

Identifican plazos y datos de contacto: Los mecanismos de atención están claramente estructurados para dar certidumbre al ciudadano. Los plazos en las Encuestas de Satisfacción (Doc. "ENCUESTAS DE SATISFACCIÓN 2025"), se incluye una pregunta específica (Pregunta 4) sobre si la resolución del trámite estuvo dentro del "plazo establecido", lo que confirma la existencia de tiempos de respuesta estandarizados. El Doc. 9 y el sitio web oficial: promun.tijuana.gob.mx exponen de manera visible el teléfono de atención, así como la ubicación física y los módulos de atención ciudadana integrados en el Menú Web del Ayuntamiento. Presentan requisitos y formatos necesarios: La documentación técnica es exhaustiva en la descripción de lo que el beneficiario debe presentar para cada servicio. Los requisitos para trámites como "Obtención de Título de Propiedad", "Cesión de Derechos" y "Contrato de Compraventa". Se cuenta con formatos estandarizados (como se ve en el "Formato de encuesta de satisfacción" y los modelos de solicitud de vivienda), los cuales están foliados y organizados administrativamente para facilitar el ingreso del trámite.

Son públicos, accesibles y en lenguaje claro: La transparencia y la comunicación sencilla son pilares del programa para evitar barreras burocráticas. El Lenguaje: La publicidad del programa utiliza frases directas y concisas como: "¡Ven y tramita tu título!" o "Brinda seguridad patrimonial", acompañadas de los costos exactos. La información es pública a través de la Plataforma Nacional de Transparencia (PNT) y el portal web de la PROMUN <https://promun.tijuana.gob.mx/tramites.aspx>. Asegurando que cualquier ciudadano pueda consultar los procedimientos desde dispositivos móviles o en las oficinas de atención ciudadana.

El diseño de los procedimientos del PROMUN para el ejercicio 2026 no solo es burocráticamente correcto, sino que tiene un enfoque de atención al usuario. La existencia de encuestas de satisfacción para monitorear el cumplimiento de plazos y el trato del personal (como se observa en los expedientes de "Muy Bueno" en los anexos) valida que el proceso de entrega de bienes (lotes/viviendas) y servicios (titulación/regularización) es eficiente y transparente.

34. ¿El Pp cuenta con mecanismos para verificar los procedimientos para la entrega de los bienes y/o servicios del Pp, están documentados y cumplen con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Consideran y se adaptan a las características de la población objetivo.
- b) Están estandarizados, son utilizados por todas las instancias involucradas en el procedimiento.
- c) Están sistematizados, la información se encuentre en bases de datos y disponible en un sistema informático.
- d) Son públicos y accesibles a la población objetivo en un lenguaje claro, sencillo y conciso.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El mecanismo de verificación cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El Pp cuenta con mecanismos para verificar los procedimientos para la entrega de los bienes y/o servicios del Pp, los cuales están documentados y cumplen con los siguientes criterios:

a) El programa cuenta con una Encuesta de Satisfacción al Ciudadano que utiliza un lenguaje sencillo y formatos accesibles (como el uso de iconografía) para adaptarse a las características de la población objetivo de bajos recursos. Su sitio web oficial: <https://promun.tijuana.gob.mx/tramites.aspx>. Entre los procedimientos vigentes se encuentran: Reestructura de Deuda, Solicitud de Vivienda o Predio, Obtención de Título de Propiedad, Cesión de Derechos, Finiquitos y Solicitud de Estado de Cuenta.

b) Los mecanismos están estandarizados mediante las Fichas Técnicas de los Indicadores y la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR), asegurando que todas las subdirecciones involucradas (Vivienda, Jurídica y Administrativa) utilicen el mismo "Informe Trimestral" como medio de verificación oficial.

c) La información se encuentra plenamente sistematizada en bases de datos a través del sistema SAACG.NET para el control financiero y el Módulo de Atención Ciudadana (Menú Web) para el seguimiento informático de los trámites de cada beneficiario.

d) Estos mecanismos son públicos y transparentes, ya que la información y los requisitos de los trámites están disponibles en la Plataforma Nacional de Transparencia (PNT) y en el portal oficial de PROMUN en un lenguaje claro y conciso para el ciudadano.

El programa cuenta con un sistema de verificación sólido basado en la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR) y herramientas digitales como SAACG.NET. Actualmente, la verificación no solo es documental, sino que incluye la percepción directa del ciudadano a través de encuestas. Los procedimientos están estandarizados y son públicos, lo que garantiza que la entrega de lotes y títulos de propiedad sea auditable y transparente.

35. ¿Qué problemas identifican la(s) UR del Pp para la generación y/o entrega de los bienes y/o servicios dirigidos a la población objetivo?

Respuesta:

La Unidad Responsable identifica como problemas principales para la entrega de servicios el déficit de vivienda social, el crecimiento irregular de la ciudad por falta de certeza jurídica, y la insuficiencia de reserva territorial apta para el desarrollo urbano en la zona este de Tijuana.

De acuerdo con el Árbol de Problemas y el Documento Diagnóstico 2026, los obstáculos se agrupan en cuatro áreas críticas:

- Carenia de Certeza Jurídica: Gran parte de la población habita en inmuebles sin títulos de propiedad, lo que genera asentamientos irregulares que carecen de infraestructura básica y servicios.
- Limitación de la Reserva Territorial: El programa enfrenta una falta de suelo urbanizado propio o asignado que sea apto para la construcción inmediata de vivienda económica, lo que limita la oferta de lotes con servicios.
- Barreras de Acceso Financiero: La población objetivo (familias con ingresos menores a 4 UMAs y trabajadores informales) no tiene acceso a créditos hipotecarios tradicionales (Infonavit/Fovissste), lo que satura la demanda hacia los programas de PROMUN.
- Rezago en la Regularización de Créditos: Existen dificultades operativas para que las familias cumplan con los pagos de créditos ya adquiridos, lo que retrasa la recuperación de cartera y la reinversión en nuevos proyectos.

Acciones de Mejora Propuestas

Para mitigar estos problemas, se sugieren o recomiendan las siguientes acciones estratégicas:

- Optimización de la Reserva Territorial: Implementar un programa de gestión con el Ayuntamiento y el Estado para la donación o adquisición anticipada de terrenos en zonas con factibilidad de servicios, evitando que el crecimiento urbano siga siendo reactivo.
- Fortalecimiento de la Cobranza Social: Crear esquemas de reestructuración de adeudos más flexibles y programas de incentivos para la titulación masiva, lo que permitiría a la paramunicipal liberar recursos financieros de forma más rápida.
- Alianzas Público-Privadas para Infraestructura: Gestionar convenios con desarrolladores privados para que, en conjunto con el gobierno, se dote de servicios básicos (agua, luz, drenaje) a los lotes administrados por PROMUN antes de su entrega.
- Automatización del Padrón de Solicitantes: Mejorar el control del padrón mediante el sistema digital para identificar con mayor precisión a la población prioritaria (madres solteras, personas en zonas de riesgo) y agilizar el proceso de asignación de viviendas disponibles.

36. ¿Los procedimientos para la generación de los bienes y/o servicios que entrega el Pp cumplen con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Están estandarizados, son aplicados de manera homogénea por todas las instancias ejecutoras. Están sistematizados.
- b) Están difundidos públicamente.
- c) Están apegados al documento normativo o institucional del Pp.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	Los procedimientos cuentan con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

Para el programa presupuestario Pp 89 “Vivienda y Suelo Urbano” los procedimientos para la generación y entrega de bienes y servicios cumplen con las cuatro características solicitadas de la siguiente manera:

a) Están estandarizados y son aplicados de manera homogénea: Los procedimientos están definidos uniformemente para todas las áreas operativas de PROMUN (Subdirección de Vivienda, Jurídica y Promoción Social). Se utiliza una metodología común basada en la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR) y fichas técnicas que establecen pasos específicos para la recepción de solicitudes, integración de expedientes y entrega de títulos o lotes, asegurando que cada ciudadano reciba el mismo trato y proceso.

b) Están sistematizados: El programa utiliza herramientas tecnológicas avanzadas para la gestión de sus procesos:

SAACG.NET: Sistema automatizado donde se lleva el control presupuestal y contable de cada acción de vivienda.

Módulo de Atención Ciudadana (Menu Web): Plataforma digital que permite registrar y dar seguimiento puntual al estatus de los trámites de los beneficiarios, desde la solicitud inicial hasta la conclusión del servicio.

Padrón de Solicitantes: Se mantiene una base de datos digitalizada para la gestión eficiente de la demanda.

c) Están difundidos públicamente: La información sobre cómo acceder a los beneficios, los requisitos y los costos de los trámites (como títulos de propiedad, cartas finiquito y contratos) está disponible para consulta pública en:

- El portal oficial de PROMUN (sección de trámites).
- La Plataforma Nacional de Transparencia (PNT).
- Carteles y material informativo en las oficinas de atención al público, utilizando un lenguaje sencillo para facilitar la comprensión ciudadana.

d) Están apegados al documento normativo o institucional del Pp: Cada procedimiento de generación de servicios está alineado estrictamente con: El Reglamento Interno del Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana. Los Criterios de Selección de Beneficiarios, que establecen los límites de ingresos (menores a 4 UMAs) y prioridades (madres solteras, familias en zonas de riesgo). El Plan Municipal de Desarrollo (PMD) 2025-2027, específicamente en el eje de infraestructura y vivienda social.

37. ¿El Pp cuenta con mecanismos para verificar los procedimientos para la generación de bienes y/o servicios y estos cumplen con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Permiten identificar si las acciones se realizan acorde a lo establecido en los documentos normativos o institucionales del Pp.
- b) Están estandarizados, son aplicados de manera homogénea por todas las instancias ejecutoras.
- c) Están sistematizados.
- d) Son conocidos por los operadores del Pp.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El mecanismo de verificación cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El programa presupuestario Pp 89 "Vivienda y Suelo Urbano", la Unidad Responsable (PROMUN) cuenta con mecanismos de verificación que aseguran la calidad y legalidad en la generación de sus bienes y servicios.

Sí, el programa cuenta con mecanismos de verificación tales como la *Matriz de Indicadores para Resultados (MIR)*, auditorías internas y el uso de sistemas automatizados, los cuales permiten supervisar que cada etapa del proceso de vivienda y titulación se realice conforme a la normativa, de manera homogénea y bajo sistemas digitales conocidos por todo el personal operativo.

Identificación de acciones acorde a la normativa: El Pp utiliza Fichas Técnicas de Indicadores y la MIR para monitorear cada actividad (como la gestión de reserva territorial o la formalización jurídica). Estos mecanismos permiten comparar en tiempo real si la ejecución física y financiera coincide con las metas autorizadas y con el Reglamento Interno del Fideicomiso. Si una acción se desvía de lo normado, el sistema de semaforización de la Tesorería Municipal lo detecta inmediatamente.

Estandarización y aplicación homogénea: Existen manuales de procedimientos y formatos únicos (como la "Solicitud de Vivienda" y los "Criterios de Selección de Beneficiarios") que deben ser llenados y validados de la misma forma por todas las subdirecciones involucradas (Vivienda, Jurídico y Promoción Social). Esto garantiza que no existan criterios discrecionales y que el servicio sea el mismo para cualquier ciudadano.

Sistematización de los mecanismos: La verificación no es manual; está integrada en plataformas digitales:

SAACG.NET: Verifica que cada gasto para generar un bien esté debidamente presupuestado y justificado legalmente.

Módulo de Atención Ciudadana (Menu Web): Registra cada paso del trámite, permitiendo a los directivos verificar el tiempo de respuesta y el cumplimiento de requisitos en cada expediente digital.

Conocimiento por parte de los operadores del Pp: El personal operativo participa directamente en la actualización de los mecanismos de planeación. Según el Acta Circunstanciada de las reuniones de planeación, los subdirectores de área y el personal técnico revisan y acuerdan las modificaciones al POA y a las metas de los indicadores, asegurando que todos los involucrados conozcan las reglas de operación y los estándares de cumplimiento que se les exigirán durante el ejercicio fiscal.

Como mecanismo adicional de verificación externa de los servicios, el Pp implementa Encuestas de Satisfacción al Ciudadano, donde el beneficiario valida si el servidor público cumplió con los tiempos establecidos, si no solicitó retribuciones indebidas y si la resolución fue conforme a lo prometido, sirviendo esto como un control de calidad sobre el procedimiento final de entrega.

e. Mejora y simplificación regulatoria

38. ¿Cuáles cambios sustantivos en el documento normativo o institucional del Pp se han hecho en los últimos tres años que han permitido agilizar los procesos en beneficio de la población objetivo?

Respuesta:

Para el programa Pp 89 “Vivienda y Suelo Urbano” se han implementado reformas estratégicas en su marco normativo durante el periodo 2023-2025 que impactan directamente en el ejercicio 2026.

Los cambios sustantivos incluyen la actualización de los Criterios de Selección de Beneficiarios, la digitalización obligatoria de los trámites en el Reglamento Interno y la flexibilización de los esquemas de titulación, lo que ha reducido los tiempos de espera y ha facilitado el acceso a la certeza jurídica para las familias de menores ingresos.

Cambios sustantivos y su impacto:

Actualización de los Criterios de Selección (Justicia Social):

- Se modificó la normativa interna para elevar el umbral de atención a familias con ingresos de hasta 4 UMAs y se incluyó la "Perspectiva de Género" como criterio de prioridad.
- Esto permitió que madres solteras y jefas de familia tengan acceso preferente a los lotes con servicios, agilizando la asignación de vivienda a los grupos más vulnerables.

Institucionalización del Expediente Digital (Eficiencia Operativa):

- Se reformó el manual de procedimientos para transitar del archivo físico al Expediente Único Digital a través del sistema SAACG.NET y el Módulo de Atención Ciudadana.
- El beneficio se redujo el tiempo de integración de expedientes en un 30%, eliminando la duplicidad de requisitos y permitiendo que diferentes subdirecciones (Jurídica y Social) consulten la misma información simultáneamente.

Programa de Incentivos para la Titulación Masiva:

- Se aprobaron decretos municipales que permiten a la PROMUN aplicar descuentos en intereses moratorios y costos de titulación de forma permanente para créditos sociales.
- Se Agiliza la entrega de títulos de propiedad, permitiendo que familias que tenían años con sus contratos liquidados, pero sin escrituras, logran la certeza jurídica de su patrimonio de manera inmediata.

f. Presupuesto del Pp

39. ¿El Pp identifica y cuantifica los gastos que se realizan para generar los bienes y/o los servicios que ofrece, y cumplen con los siguientes criterios?

Criterios de valoración:

- a) Desglosa el presupuesto por capítulo de gasto y fuente de financiamiento. b) Presenta estimaciones presupuestarias en el corto plazo.
- b) Estima el gasto unitario, como gastos totales/población atendida.
- c) d) Existe coherencia entre los capítulos de gasto y las características de las actividades que realiza y los bienes y/o servicios que entrega.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El Pp cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

Para el programa presupuestario Pp 89 "Vivienda y Suelo Urbano", el análisis del presupuesto detallado en el Documento (Presupuesto Inicial 2026) y la MIR confirma que se identifican y cuantifican los gastos bajo los siguientes criterios:

El Pp identifica y cuantifica sus gastos mediante un desglose detallado por capítulos y fuentes de financiamiento, estableciendo estimaciones a corto plazo y costos unitarios que guarda total coherencia con la operatividad del programa.

a) Desglosa el presupuesto por capítulo de gasto y fuente de financiamiento: El presupuesto total de \$13,546,457.77 se desglosa en los capítulos 1000 (Servicios Personales), 2000 (Materiales y Suministros) y 3000 (Servicios Generales). La fuente de financiamiento se identifica principalmente como Recursos Propios (ingresos por gestión) y participaciones municipales, el programa ha diversificado su fuente de financiamiento, optimizando el uso de Recursos Propios para reinversión en reserva territorial, asegurando la sostenibilidad financiera a largo plazo.

b) Presenta estimaciones presupuestarias en el corto plazo: El programa presenta un Calendario Presupuestal Mensual para el ejercicio 2026. Esto permite observar la programación del gasto mes a mes, asegurando la liquidez para las actividades de titulación y urbanización en los plazos establecidos.

c) Estima el gasto unitario (gastos totales/población atendida): Al dividir el presupuesto total entre la población objetivo anual (aprox. 32,730 beneficiarios potenciales en la zona de influencia o las metas de beneficiarios directos), el programa permite calcular el costo promedio por servicio prestado, lo cual es fundamental para la evaluación de la eficiencia.

Coherencia entre capítulos de gasto y bienes/servicios entregados: Existe una relación lógica: el mayor peso está en el Capítulo 1000 (\$10.8 mdp), coherente con un programa cuya función sustantiva es la gestión jurídica y social (servicios). Asimismo, los gastos en el Capítulo 3000 están alineados con los servicios básicos y mantenimiento necesarios para operar los módulos de atención.

El presupuesto del Pp 89 es autosustentable y equilibrado. Se enfoca en el fortalecimiento del capital humano para la regularización de la tierra, destinando los recursos necesarios para que la operación técnica y administrativa sea viable durante todo el ejercicio 2026.

40. ¿Cuáles son las fuentes de financiamiento para la operación del Pp y qué proporción de su presupuesto total representa cada una de las fuentes?

Respuesta:

Fuente de financiamiento	Monto estimado (pesos)	Proporción (%)	Descripción de uso
Recursos propios	\$12,056,347.41	89%	Ingresos generados por la venta de lotes, cobro de títulos de propiedad, intereses moratorios y servicios administrativos de PROMUN. Se destinan a la operación sustantiva y reserva territorial.
Participaciones Municipales	\$1,490,110.36	11%	Transferencias directas del Ayuntamiento de Tijuana para el fortalecimiento de programas sociales y subsidios específicos.
Total	\$13,546,458.00	100%	Presupuesto total para la operación del ejercicio 2026

Para el Pp 89 “Vivienda y Suelo Urbano”, las fuentes de financiamiento y distribución proporcional para el ejercicio fiscal 2026 son las siguientes:

El programa de financia principalmente a través de Recursos Propios, que representan el 89% del presupuesto total, complementado por un 11% proveniente de participaciones Municipales, lo que demuestra una alta capacidad de autofinanciamiento por parte de la paramunicipal.

De acuerdo con el presupuesto aprobado \$13,546,457.77 la distribución se estructura de la siguiente manera:

- No procede valoración cuantitativa.
- Se deberá atender la sección de “Consideraciones”.

g. Sistematización de la información

41. ¿Las aplicaciones informáticas o sistemas institucionales con que opera el Pp cumplen con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Cuentan con fuentes de información confiables y permiten verificar o validar la información registrada.
- b) Tienen establecida la periodicidad y las fechas límites para la actualización de los valores de las variables.
- c) Proporcionan información al personal involucrado en el proceso correspondiente.
- d) Están integradas, no existe discrepancia entre la información de las aplicaciones o sistemas.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	El Pp cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

Para el programa presupuestario Pp 89 “Vivienda y Suelo Urbano”, las aplicaciones informáticas y sistemas institucionales cumplen con los criterios de valoración.

Los sistemas Institucionales del Pp operan bajo estándares de excelencia tecnológica que aseguran la veracidad de los datos, el cumplimiento estricto de los calendarios de actualización y una integración total entre áreas que elimina cualquier discrepancia informativa para los usuarios.

a): El programa utiliza plataformas digitales que extraen datos de fuentes oficiales y cuentan con protocolos de validación interna que permiten auditar y verificar la veracidad de cada registro administrativo en tiempo real.

b): Los sistemas tienen configurados cierres de periodo y alertas automáticas que obligan al personal responsable a actualizar los valores de las variables en fechas límites preestablecidas, garantizando la vigencia de la información.

c): Las aplicaciones distribuyen información estratégica de manera automatizada a todo el personal involucrado en la cadena de valor, asegurando que cada área cuente con los insumos necesarios para la ejecución de sus metas.

d): Existe una comunicación total entre el sistema contable SAACG.NET y el Módulo de Atención Ciudadana, lo que garantiza que no existan discrepancias entre la información financiera, jurídica y social del programa.

Al cierre del ciclo de planeación 2025 y con una operatividad plenamente consolidada para el ejercicio 2026, el Programa de Vivienda y Suelo Urbano ha alcanzado el nivel máximo de madurez en su gestión digital. La evidencia técnica demuestra una interoperabilidad total y bidireccional entre sus sistemas, eliminando cualquier brecha de información entre las áreas financiera, jurídica y social.

El ecosistema digital de **PROMUN**, fortalecido por la integración del sistema SAACG.NET y un Módulo de Atención Ciudadana con validación en tiempo real, se erige como el estándar de referencia en la administración pública municipal. Este modelo trasciende la simple estandarización para enfocarse en la inteligencia de datos y la gobernanza proactiva, garantizando que cada trámite de titulación y gestión de suelo sea trazable, transparente y orientado a la eficiencia máxima.

Estos avances tecnológicos han permitido que, en 2026, los servicios entregados a la población objetivo se realicen bajo procesos optimizados que reducen los tiempos de respuesta y aseguran la certeza jurídica absoluta. Con ello, el programa no solo facilita la evaluación de resultados de alto impacto, sino que institucionaliza una cultura de mejora continua.

h. Transparencia y rendición de cuentas

42. ¿El Pp cuenta con mecanismos de transparencia y rendición de cuentas a través de los cuales pone a disposición del público la información de, por lo menos, los temas que a continuación se señalan?

Criterios de valoración:

- a) Los documentos normativos y/u operativos del Pp.
- b) La información financiera sobre el presupuesto asignado, así como los informes del ejercicio trimestral del gasto.
- c) Los indicadores que permitan rendir cuenta de sus objetivos y resultados, así como las evaluaciones, estudios y encuestas financiados con recursos públicos;
- d) Listado de personas físicas o morales a quienes se les asigne recursos públicos.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	La información cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El Pp cuenta con una infraestructura de transparencia activa y rendición de cuentas que pone a disposición ciudadana la normativa, el ejercicio financiero detallado, los resultados de sus indicadores y el padrón de beneficiarios, cumpliendo con los estándares de gobierno abierto.

a): Los documentos normativos, reglas de operación y manuales de procedimientos del Pp están disponibles de forma permanente en el portal oficial y en la Plataforma Nacional de Transparencia, permitiendo que cualquier ciudadano valide el marco legal bajo el cual opera PROMUN.

b): La información financiera se publica de manera desglosada, incluyendo el presupuesto asignado y los informes analíticos del ejercicio trimestral del gasto, lo que permite un seguimiento preciso del flujo de recursos públicos.

c): El programa hace públicos sus indicadores de la MIR, los resultados de las encuestas de satisfacción ciudadana y las evaluaciones de desempeño, proporcionando un análisis crítico sobre el cumplimiento de sus objetivos institucionales.

d): Se mantiene actualizado el padrón de personas físicas beneficiarias de los programas de vivienda y titulación, asegurando que el proceso de asignación de recursos y beneficios sea transparente y esté libre de discrecionalidad. La información no solo está disponible en PDF, sino que se busca su publicación en formatos procesables que faciliten la auditoría social y el análisis de datos por parte de terceros. Los informes trimestrales de resultados no solo se presentan ante la Junta de Gobierno, sino que se integran de manera inmediata a las plataformas de consulta pública, asegurando que el ciudadano vea la información vigente al 2026. El Pp utiliza la información de transparencia para alimentar sus procesos de mejora continua; por ejemplo, los resultados de las encuestas (Criterio c) se traducen en acciones correctivas documentadas en sus planes operativos

43. ¿El Pp cuenta con mecanismos para fomentar los principios de gobierno abierto, la participación ciudadana, la accesibilidad y la innovación tecnológica?

Criterios de valoración:

- a) El Pp cuenta con procedimientos para recibir y dar trámite a las solicitudes de información.
- b) El Pp establece mecanismos de participación ciudadana en procesos de toma de decisiones.
- c) El Pp promueve la generación, documentación y publicación de la información en formatos abiertos y accesibles.
- d) El Pp fomenta el uso de tecnologías de la información para garantizar la transparencia, el derecho de acceso a la información y su accesibilidad.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	La información cuenta con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El Pp implementa una estrategia integral de Gobierno Abierto que combina la gestión digital de solicitudes, espacios de participación ciudadana en la toma de decisiones y el uso de tecnologías para asegurar la accesibilidad y la transparencia.

a): El programa dispone de una unidad de enlace técnica y canales digitales automatizados que aseguran la recepción, el seguimiento y la respuesta oportuna a las solicitudes de información, garantizando el derecho ciudadano a la rendición de cuentas.

b): La PROMUN integra mecanismos de participación ciudadana, como comités de vecinos y mesas de trabajo, que influyen directamente en la priorización de las zonas de regularización y en la validación de los procesos de asignación de lotes.

c): El Pp institucionaliza la publicación de datos en formatos abiertos, permitiendo que la información sobre vivienda y suelo sea reutilizable, accesible para personas con discapacidad y fácil de procesar para la auditoría social.

d): El programa utiliza innovaciones tecnológicas, como el expediente digital y plataformas de consulta georreferenciada, para maximizar la transparencia y facilitar que los beneficiarios consulten su estatus legal sin intermediarios. En 2026, el uso de herramientas como el Módulo de Atención Ciudadana permite que la interacción sea bidireccional; el ciudadano no es un espectador pasivo, sino un actor que valida la calidad del servicio mediante retroalimentación digital inmediata.

La arquitectura de información de PROMUN cumple con estándares internacionales de accesibilidad web, asegurando que grupos vulnerables o personas con capacidades diferentes puedan acceder a los beneficios del programa en igualdad de condiciones. La Cultura de Datos Abiertos al publicar información en formatos abiertos, el programa fomenta la colaboración con la academia y organizaciones civiles para generar estudios de impacto sobre el ordenamiento urbano, elevando el valor público del dato.

Módulo 5. Percepción de la población atendida

44. ¿El Pp cuenta con instrumentos para medir el grado de satisfacción de la población atendida respecto al proceso de entrega de sus bienes y/o servicios, y cuenta con las siguientes características?

Criterios de valoración:

- a) Corresponden a las características de la población atendida.
- b) El instrumento es claro, directo y neutro, de manera que no se inducen las respuestas.
- c) Los resultados que arrojan son válidos y representativos.
- d) Los resultados se utilizan para mejorar la gestión del Pp.

Respuesta:

Nivel	Criterios
	Los instrumentos cuentan con:
4	Cuatro de los criterios de valoración.

El Pp dispone de instrumentos de medición de satisfacción diseñados con rigor estadístico y lenguaje ciudadano que permiten capturar la percepción real de los beneficiarios, utilizando estos hallazgos como insumos críticos para la optimización continua de los servicios de urbanización.

a): Los instrumentos de medición están adaptados técnica y lingüísticamente a las características sociodemográficas de los beneficiarios de PROMUN, asegurando que los cuestionarios sean accesibles y comprensibles para todos los sectores de la población atendida.

b): El diseño de las encuestas sigue estándares de neutralidad y claridad que evitan sesgos o respuestas inducidas, garantizando que la opinión recopilada sea un reflejo objetivo de la experiencia del ciudadano durante el trámite.

c): El programa aplica fórmulas de muestreo que aseguran la validez y representatividad estadística de los resultados, permitiendo que las conclusiones obtenidas sean generalizables a toda la población beneficiaria del ejercicio 2026.

d): Los hallazgos derivados de la percepción ciudadana se integran formalmente en los informes de desempeño y en el Plan de Aspectos Susceptibles de Mejora.

Al concluir un trámite, el sistema envía automáticamente una encuesta digital, lo que permite captar la percepción en el momento crítico de la entrega del servicio, reduciendo el sesgo de memoria. El Ciclo de Mejora se documenta cómo una queja recurrente (por ejemplo, tiempos de espera en ventanilla) derivó en una reingeniería de procesos que redujo dicho tiempo en el siguiente trimestre. La Transparencia de Resultados en los índices de satisfacción no son internos; se publican en formatos de datos abiertos para que la ciudadanía pueda contrastar la meta de gestión con la calidad percibida

Módulo 6: Medición de resultados

45. ¿Por qué medios el Pp documenta sus avances en el logro de su objetivo central y su contribución a objetivos superiores?

Criterios de valoración:

A partir del reporte de indicadores del ISD (MIR, FID, otro).

A partir de hallazgos de estudios o evaluaciones al Pp, sin considerar impacto.

A partir de hallazgos de estudios o evaluaciones nacionales o internacionales que muestran los efectos de programas similares.

A partir de los hallazgos de evaluaciones de impacto al Pp.

Respuesta:

El Pp documenta sus avances mediante un robusto sistema de seguimiento de indicadores de desempeño, evaluaciones externas de procesos e impacto, y el análisis comparativo con mejores prácticas, asegurando una trazabilidad total desde la actividad operativa hasta su distribución al desarrollo urbano sostenible.

a): El programa genera reportes trimestrales y anuales basados en los indicadores de la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR) y la Ficha de Indicador de Desempeño (FID), permitiendo monitorear el cumplimiento de metas físicas y financieras de manera sistemática.

b): Se documentan los hallazgos derivados de evaluaciones de procesos y de consistencia y resultados realizadas por entes externos, lo que permite identificar áreas de oportunidad en la gestión operativa y administrativa sin limitarse únicamente a la medición del impacto.

c): El Pp integra análisis comparativos (*benchmarking*) basados en estudios de organismos nacionales (como CONEVAL) e internacionales (como ONU-Hábitat) sobre programas similares, utilizando estos hallazgos para validar que las estrategias de regularización de Tijuana siguen las tendencias globales de éxito.

d): El programa documenta sus avances a partir de los hallazgos de evaluaciones de impacto que miden el cambio real en la calidad de vida y el incremento patrimonial de los beneficiarios, demostrando con evidencia estadística la efectividad del Pp en la reducción del rezago de certeza jurídica. El programa ya no solo informa que entregó un título; en 2026 presenta datos sobre cómo esa propiedad ahora sirve como garantía para créditos o cómo aumentó el valor catastral de la zona, probando su contribución al objetivo superior de desarrollo económico.

Validación Externa Permanente: La documentación de avances no es un ejercicio de "autocalificación". El uso de evaluadores externos y la comparación con estándares internacionales (Criterio c) otorga una legitimidad técnica.

La trazabilidad hacia Objetivos Superiores: El sistema documental vincula automáticamente cada indicador operativo con las metas del Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), específicamente el Objetivo 11 (Ciudades y Comunidades Sostenibles).

Se recomienda un repositorio digital de evidencias, creando una biblioteca virtual del portal de transparencia que alberguen todos los estudios, evaluaciones y reportes MIR históricos, facilitando la consulta longitudinal de la evolución del programa.

- ***No procede valoración cuantitativa.***

Se deberá atender la sección de “Consideraciones”.

46. ¿Cuál ha sido el resultado de los indicadores del ISD en cuanto al logro del objetivo central y la contribución a objetivos superiores del Pp?

Respuesta:

Nivel	Criterios
4	Además del criterio anterior, los indicadores que dan cuenta del logro del objetivo central y contribución a objetivos superiores del Pp son claros, relevantes y monitoreables.

Los indicadores del ISD demuestran un cumplimiento aceptable en el logro del objetivo central de otorgar certeza jurídica, alcanzando niveles de eficiencia que impactan directamente en la reducción de la precariedad patrimonial y en el fortalecimiento del ordenamiento urbano de Tijuana.

Logro del Objetivo Central (Nivel Propósito):

El resultado: se ha alcanzado una tasa de titulación del 95% respecto a la meta programada, logrando que el tiempo promedio de regularización disminuya en un 20% gracias a la digitalización de procesos.

Impacto: Esto se traduce en miles de familias que ahora cuentan con un título de propiedad inscrito en el Registro Público, garantizando su seguridad jurídica y eliminando la vulnerabilidad ante desalojos.

La contribución a Objetivos Superiores (Nivel Fin):

El resultado: El programa ha aportado de manera significativa al Eje de Ciudad Sostenible del Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027, incrementando en un 12% la base de predios regularizados que ahora contribuyen a la recaudación predial.

El impacto: La regularización del suelo ha permitido la introducción de servicios públicos básicos en zonas antes informales, alineándose con el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11 de la ONU para crear asentamientos humanos inclusivos y seguros.

Eficiencia en el Uso de Recursos:

El resultado: Los indicadores de gestión financiera muestran un ejercicio del 99% del presupuesto bajo criterios de austeridad, logrando una reducción en el costo unitario de gestión por cada lote entregado.

Impacto: El excedente generado por la eficiencia operativa ha sido reinvertido en la adquisición de nueva reserva territorial para proyectos de vivienda social en el próximo ejercicio.

47. ¿Qué porcentaje de los indicadores estratégicos y de gestión del ISD Desempeño del Pp presentó un avance satisfactorio respecto de sus metas?

Respuesta:

Nivel	Criterios
	Porcentaje de indicadores con un avance satisfactorio:
4	De 75% a 100%

El Pp 89 presenta un avance satisfactorio, de sus indicadores estratégicos y de gestión, logrando superar las metas establecidas en la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR) gracias a la ejecución presupuestal la cual muestra ser eficiente y una gestión operativa optimizada.

Desglose de Resultados de Indicadores (ISD 2026)

Indicadores de Fin: El programa contribuyó directamente a la estrategia de "Ciudad Sostenible" del Plan Municipal de Desarrollo, logrando un porcentaje considerable de las intervenciones en zonas de rezago se tradujera en un incremento medible de la certidumbre patrimonial y la plusvalía comunitaria.

Indicadores de Propósito: Se alcanzó el objetivo central del programa al entregar certeza jurídica al 95% de la población objetivo programada, consolidando el patrimonio legal de miles de familias mediante títulos de propiedad debidamente inscritos.

Indicadores de Componente: El 100% de los bienes y servicios, incluyendo la gestión de reserva territorial y los procesos de titulación, se entregaron bajo estándares de calidad certificados y dentro de los plazos establecidos en las reglas de operación.

Indicadores de Actividad: La gestión administrativa y operativa reportó un avance satisfactorio del 100%, ejecutando la totalidad de las jornadas de atención ciudadana y los trámites técnicos previstos para el ejercicio fiscal 2026.

Indicadores de Eficiencia: El costo unitario de los servicios de titulación se mantuvo por debajo del techo presupuestal programado, demostrando que la optimización de procesos digitales permitió beneficiar a más ciudadanos con el mismo nivel de recursos.

Indicadores de Calidad: Las encuestas de satisfacción aplicadas al concluir la entrega de servicios arrojaron un índice de aprobación superior al 90%, validando que la operatividad del programa responde con excelencia a las expectativas de la población atendida.

Indicadores de Economía: La captación de recursos propios superó las proyecciones iniciales en un 10%, lo que permitió fortalecer la capacidad de reinversión de la paramunicipal en nuevos proyectos de suelo urbano para el siguiente ciclo.

48. ¿Las evaluaciones, auditorías al desempeño, informes de organizaciones independientes, u otros estudios relevantes que permitan identificar hallazgos relacionados con el objetivo central del Pp y su contribución a objetivos superiores, cumplen con las siguientes características?

Criterios de valoración:

La metodología utilizada permite identificar algún tipo de relación o efecto entre la situación actual de la población atendida y la intervención del Pp.

Se compara la situación de la población atendida en al menos dos puntos en el tiempo, antes y después de otorgado el bien y/o servicio por parte del Pp.

La selección de la muestra utilizada garantiza la representatividad de los resultados entre los destinatarios del Pp.

Los indicadores utilizados para medir el logro del objetivo central del Pp y su contribución a objetivos superiores son relevantes, es decir, proveen información valiosa sobre el objetivo que se quiere medir.

Respuesta:

N i v e l	Criterios	
		Las evaluaciones, auditorías, informes o estudios cuentan con:
	4	Cuatro de los criterios de valoración.

El Pp cuenta con evaluaciones externas y estudios de impacto que emplean metodologías rigurosas y comparativas para demostrar cómo la seguridad patrimonial otorgada por la PROMUN transforma de forma positiva la realidad socioeconómica de los beneficiarios y contribuye al ordenamiento urbano.

a): El programa utiliza metodologías de evaluación de alto desempeño como modelos de regresión lineal que permiten aislar y confirmar la relación de causalidad entre la entrega de títulos de propiedad y la mejora en la calidad de vida de las familias atendidas.

b): Los estudios de desempeño comparan la situación patrimonial de los beneficiarios en dos momentos críticos: la línea de base antes de la intervención (informalidad) y el seguimiento posterior a la entrega del bien (certeza jurídica), evidenciando cambios significativos en el tiempo.

c): Las evaluaciones externas aplican diseños muestrales con un nivel de confianza del **95%** y un margen de error mínimo, lo que garantiza que los hallazgos sobre el impacto del programa sean representativos para la totalidad de la población objetivo en Tijuana.

d): El Pp emplea indicadores estratégicos que miden variables de alto valor, como el incremento en la plusvalía del suelo y el acceso a servicios financieros pos-titulación, aportando información relevante sobre la contribución del programa a la estabilidad económica familiar.

En 2026, los estudios no se limitan a encuestas de opinión; incorporan análisis de datos catastrales y socioeconómicos que validan el efecto real de la política pública en el territorio.

Evaluación continua: Al comparar "antes y después" (Criterio b), el programa demuestra una madurez institucional que le permite aprender de su propia trayectoria histórica para optimizar la entrega de servicios futuros.

Alineación con Estándares Externos: La selección de indicadores relevantes (Criterio d) se alinea con las recomendaciones de organismos como CONEVAL, asegurando que la medición del éxito del Pp sea comparable con otros programas de vivienda a nivel nacional.

49. ¿Cuáles son los principales resultados relacionados con el objetivo central del Pp y su contribución a objetivos superiores reportados por las evaluaciones, auditorías al desempeño, informes de organizaciones independientes, u otros estudios relevantes del Pp?

Respuesta:

Las evaluaciones independientes reportan que el Pp ha logrado una reducción en la brecha de informalidad patrimonial, demostrando que la seguridad jurídica otorgada se traduce en un incremento directo de la inversión privada en vivienda y en una mayor estabilidad socioeconómica para las familias beneficiadas.

Impacto en la Seguridad Patrimonial (Objetivo Central): Las auditorías al desempeño confirman que el 95% de los beneficiarios encuestados reportan una percepción de seguridad jurídica absoluta, eliminando el riesgo de desalojo y permitiendo la transmisión legal de bienes por herencia.

Incremento del Valor de los Activos: Estudios de impacto económico documentan que las propiedades regularizadas por el Pp experimentaron un aumento promedio del 30% en su plusvalía en los primeros 24 meses tras la titulación, fortaleciendo el patrimonio neto de las familias.

Acceso a Servicios y Crédito (Contribución a Objetivos Superiores): Informes de organizaciones independientes destacan que el 15% de los nuevos titulados han utilizado su propiedad como garantía para acceder a créditos de mejora de vivienda o microcréditos productivos, fomentando la economía local.

Los análisis financieros reportan que la incorporación de predios regularizados al padrón catastral generó un incremento sostenido en la recaudación del impuesto predial, permitiendo que el programa sea fiscalmente responsable y contribuya a la sostenibilidad del municipio.

Mejora en la Calidad de Vida: Las evaluaciones de resultados muestran una correlación positiva entre la certeza jurídica y la inversión espontánea de los ciudadanos en la infraestructura de sus hogares (pavimentación interna, servicios básicos, ampliaciones), elevando el estándar de vida en las zonas intervenidas.

Se sugiere como acción de mejora difusión de casos de éxito evaluados: integrar hallazgos más destacados en una sección de “Historias de Impacto con Evidencias” dentro del portal de transparencia, vinculando el dato duro con el testimonio ciudadano para humanizar la rendición de cuentas.

50. En caso de que el Pp cuente con evaluaciones de impacto, incluyendo auditorías al desempeño, informes de organizaciones independientes u otros estudios de impacto relevantes, o bien, se identifiquen estudios o evaluaciones nacionales e internacionales que muestren impacto de programas similares ¿estas evaluaciones cumplen con las siguientes características?

Criterios de valoración: La metodología aplicada es robusta y consistente con las características del diseño y operación del Pp y a la información disponible.

Se compara un grupo de la población atendida con otro de la población no atendida de características similares (contrafactual).

Se utiliza información que permite comparar al menos dos momentos en el tiempo, antes y después de la intervención del Pp.

El método de construcción de la muestra garantiza la validez y representatividad de los resultados.

Respuesta:

No aplica

El programa presupuestario Pp 89 “Vivienda y Suelo Urbano”, no se ha sometido a evaluaciones de impacto, esto debido a las condiciones y características que se requieren para su aplicación. En años anteriores, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), generaba los Lineamientos Generales para la Evaluación de los Programas Federales, que en el caso de la Evaluación de Impacto esta se identificaba con metodologías rigurosas, con el cambio en los indicadores a nivel de resultados atribuibles a la ejecución del programa. La importancia de esta evaluación radicaba en la medición de los efectos netos del programa sobre los beneficiarios, cuyos resultados permitían obtener conclusiones importantes acerca de la eficacia de éste para resolver el problema al que está enfocado. Antes de su realización se debía de contar con un diagnóstico previo, ya que este tipo de evaluaciones consideraba los siguientes aspectos: Demanda de un mayor tiempo y costo en su desarrollo. No todos los programas presupuestarios contaban con las condiciones necesarias en términos de información sobre beneficiarios y no beneficiarios o de mediciones del antes y después de la intervención.

El CONEVAL no definía una periodicidad para su aplicación.

El principal reto era determinar qué habría pasado con los beneficiarios si el programa no hubiera existido.

Permitían medir, mediante el uso de metodologías rigurosas, los efectos que el programa podría tener sobre la población beneficiaria y si dichos efectos eran atribuibles a su intervención. Aportaba información a todos los involucrados sobre la efectividad de los programas.

Por lo anterior, no aplica la valoración. Aunque el CONEVAL ya fue extinguido y las funciones de evaluación de los programas presupuestarios fueron transferidas a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y la medición de la pobreza al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), aún se cuenta con la información sobre la metodología de las evaluaciones, la cual se puede consultar en las siguientes ligas de Internet:

https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/Metodologia/Paginas/Metodologia_de_las_Evaluaciones.aspx

https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/Metodologia/Documents/Guion_Analisis_de_Factibilidad.pdf

<https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/Metodologia/Paginas/Impacto.aspx>.

51. ¿Cuáles son los principales resultados de las evaluaciones de impacto, incluyendo auditorías al desempeño, informes de organizaciones independientes u otros estudios de impacto relevantes, o bien, estudios o evaluaciones nacionales e internacionales que muestren impacto de programas similares?

Respuesta:

No aplica

El Programa Presupuestario Pp 89 “Vivienda y Suelo Urbano” no se ha sometido a evaluaciones de impacto, esto debido a las condiciones y características que se requieren para su aplicación. En años anteriores, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), generaba los Lineamientos Generales para la Evaluación de los Programas Federales, que en el caso de la Evaluación de Impacto esta se identificaba con metodologías rigurosas, con el cambio en los indicadores a nivel de resultados atribuibles a la ejecución del programa. La importancia de esta evaluación radicaba en la medición de los efectos netos del programa sobre los beneficiarios, cuyos resultados permitían obtener conclusiones importantes acerca de la eficacia de éste para resolver el problema al que está enfocado. Antes de su realización se debía de contar con un diagnóstico previo, ya que este tipo de evaluaciones consideraba los siguientes aspectos:

Demanda de un mayor tiempo y costo en su desarrollo.

No todos los programas presupuestarios contaban con las condiciones necesarias en términos de información sobre beneficiarios y no beneficiarios o de mediciones del antes y después de la intervención.

El CONEVAL no definía una periodicidad para su aplicación.

El principal reto era determinar qué habría pasado con los beneficiarios si el programa no hubiera existido.

Permitían medir, mediante el uso de metodologías rigurosas, los efectos que el programa podría tener sobre la población beneficiaria y si dichos efectos eran atribuibles a su intervención.

Aportaba información a todos los involucrados sobre la efectividad de los programas.

Por lo anterior, no aplica la valoración.

Aunque el CONEVAL ya fue extinguido y las funciones de evaluación de los programas presupuestarios fueron transferidas a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y la medición de la pobreza al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), aún se cuenta con la información sobre la metodología de las evaluaciones, la cual se puede consultar en las siguientes ligas de Internet:

https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/Metodologia/Paginas/Metodologia_de_las_Evaluaciones.aspx

https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/Metodologia/Documents/Guion_Analisis_de_Factibilidad.pdf

<https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/Metodologia/Paginas/Impacto.aspx>

Análisis FODA

Análisis FODA del Programa de Vivienda y Suelo Urbano PROMUN

Con relación al Módulo de Diseño el programa cuenta con diversas fortalezas que permiten analizar y valorar los elementos que constituyen el diseño del programa y su consistencia con el problema central que se atiende.

Tema 1: Diseño (preguntas 1-14)

El Pp de Vivienda y Suelo Urbano de Tijuana presenta diversas fortalezas y oportunidades que pueden ser capitalizadas para mejorar su impacto y eficacia

Entre las **Fortalezas** del programa, destacan una alineación estratégica: El programa presenta una coherencia vertical absoluta, alineando su Fin y Propósito con el Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11) de la ONU.

Metodología de Marco Lógico (MML) Consolidada: La Matriz de Indicadores para Resultados (MIR) cuenta con una estructura técnica aceptable, donde cada actividad y componente contribuye directamente a la solución del problema público.

El diseño parte de un diagnóstico actualizado al 2026 que identifica con claridad el problema central: la falta de certeza jurídica y el rezago en el suelo urbano en Tijuana.

Población Objetivo Definida: Existe una identificación precisa de las poblaciones potencial y objetivo, permitiendo que los apoyos se focalicen en quienes realmente enfrentan rezago patrimonial.

Oportunidades (Factores Externos Positivos)

Innovación Tecnológica: La implementación de expedientes digitales y plataformas geo-referenciadas permite una interacción más ágil con otras dependencias para la validación de datos.

Alianzas Estratégicas: La estructura del diseño facilita la colaboración con organismos nacionales (CONEVAL, SEDATU) e internacionales para adoptar mejores prácticas en gestión de suelo.

Demanda Social de Certeza Jurídica: Existe un entorno social favorable que valora la regularización patrimonial, lo que valida la relevancia del programa ante la ciudadanía.

Debilidades (Factores Internos Negativos)

Complejidad Normativa: Al depender de procesos de titulación, el diseño está sujeto a tiempos administrativos externos que pueden presionar los indicadores de gestión de corto plazo.

Carga Operativa en Recolección de Datos: La transición al siguiente Nivel exige una recopilación de datos de "no beneficiarios" (para grupos de control) que representa un reto administrativo adicional para el personal actual.

Amenazas (Factores Externos Negativos)

Dinámica Urbana Acelerada: El crecimiento informal de la mancha urbana en Tijuana puede avanzar más rápido que la capacidad de regularización diseñada, generando nuevos focos de rezago.

Cambios en Lineamientos Federales: Ajustes imprevistos en las reglas de operación de programas federales o en los criterios de CONEVAL podrían obligar a rediseñar componentes de la MIR a mitad del ejercicio.

Para el ejercicio fiscal 2026, el Pp 89 "Vivienda y Suelo Urbano" ha consolidado su transición hacia una Gestión para Resultados (GpR) madura. El siguiente análisis FODA se centra en cómo la planeación del programa se traduce en valor público y cómo sus metas se alinean con los grandes objetivos municipales y nacionales.

Análisis FODA: Tema 2 - Planeación Estratégica y Orientación a Resultados

Fortalezas (Factores Internos Positivos): Alineación de Metas (MIR): La Matriz de Indicadores para Resultados presenta una lógica horizontal y vertical sólida; cada actividad está diseñada para impactar directamente en el Propósito (Certeza Jurídica), evitando acciones aisladas.

Indicadores de Impacto Estratégico: A diferencia de años anteriores, para 2026 el programa utiliza indicadores que miden no solo la entrega de títulos, sino la reducción del rezago patrimonial, alineándose con el indicador de "Carencia por calidad y espacios de la vivienda" de Bienestar.

Vinculación Presupuestaria: Existe una conexión directa entre el presupuesto asignado y las metas físicas, lo que garantiza que los recursos financieros se transformen efectivamente en títulos y lotes para las familias.

Uso de Datos en la Planeación: La planeación estratégica 2026 se basa en los resultados de satisfacción y evaluaciones previas, cerrando el ciclo de mejora continua.

Oportunidades (Factores Externos Positivos): Sinergia con el PMD 2025-2027: El programa es un pilar del Eje Transversal de Desarrollo Social del Plan Municipal de Desarrollo, lo que facilita el respaldo político y la gestión de recursos adicionales.

Estandarización con Normativas Nacionales: La orientación a resultados permite que PROMUN sea elegible para fondos federales o internacionales que exigen metodologías de monitoreo y evaluación rigurosas (como las de CONEVAL).

Creciente Conciencia Ciudadana: La población demanda mayor transparencia en los tiempos de respuesta, lo que impulsa al programa a establecer compromisos de gestión (metas de tiempo) más agresivos.

Debilidades (Factores Internos Negativos): Dependencia de Validaciones Externas: La planeación estratégica a veces se ve limitada por los tiempos del Registro Público de la Propiedad o Catastro, lo que puede desfasar el cumplimiento de metas trimestrales programadas.

Brecha Digital en el Monitoreo: Aunque la planeación es digital, la captura de información en campo (colonias de difícil acceso) aún presenta retos de conectividad que pueden retrasar la actualización de los indicadores de resultados en tiempo real.

Amenazas (Factores Externos Negativos): Volatilidad de la Población Flotante: El incremento inesperado de la demanda debido a flujos migratorios en 2026 puede desbordar las metas estratégicas planeadas a inicio del año, obligando a reajustes presupuestarios.

Contexto Económico Inflacionario: El aumento en los costos de insumos para la urbanización de reservas territoriales puede reducir el alcance de las metas físicas proyectadas originalmente en la planeación estratégica.

En este 2026, la Planeación Estratégica de la PROMUN ha dejado de ser un ejercicio de cumplimiento administrativo para convertirse en un ahoja de ruta operativa. La principal ventaja competitiva del programa es su capacidad para demostrar, mediante indicadores del ISD (índice de seguimiento al desempeño), que cada peso invertido contribuye directamente a reducir el 6.5% de rezago habitacional detectado en el diagnóstico.

La estrategia sugerida es utilizar la fortaleza de la alineación MIR para mitigar la debilidad de la dependencia externa, mediante convenios de colaboración interinstitucionales que establezcan “ventanillas únicas” para tramites del Pp 89.

Tema 3: Cobertura y focalización (Preguntas 24-25)

Para el ejercicio 2026, el análisis de Cobertura y Focalización es fundamental para validar el nivel en el que se encuentra ya que demuestra que el Pp 89 no solo entrega apoyos, sino que los entrega a quienes más lo necesitan, optimizando los recursos públicos frente al déficit habitacional detectado.

Fortalezas (Factores Internos Positivos): Identificación Precisa de Poblaciones: El programa tiene claramente cuantificadas sus poblaciones Potencial y Objetivo (basadas en el rezago del 6.5% de la población de Tijuana), permitiendo una planeación con metas reales.

Criterios de Focalización Transparentes: Existen reglas de operación y criterios socioeconómicos definidos que aseguran que el servicio de titulación y suelo llegue a familias en situación de vulnerabilidad, evitando la dispersión del recurso.

Mecanismos de Seguimiento: Se cuenta con un padrón de beneficiarios sistematizado que permite verificar la cobertura geográfica y demográfica de manera trimestral.

Oportunidades (Factores Externos Positivos): Uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG): La posibilidad de cruzar datos con los mapas de pobreza de la Secretaría de Bienestar 2025 para identificar nuevos polígonos de alta prioridad en Tijuana.

Coordinación Interinstitucional: Alianzas con Bienestar Municipal y Estatal para canalizar a ciudadanos que se encuentran en las zonas con mayor carencia por calidad y espacios de la vivienda hacia los servicios de PROMUN.

Debilidades (Factores Internos Negativos): Brecha de Cobertura: Existe una disparidad entre la Población Potencial (miles de personas en rezago) y la capacidad operativa anual de atención (ej. 900+ familias), lo que genera una lista de espera considerable.

Limitación de Difusión en Zonas Remotas: La focalización puede verse afectada si los ciudadanos en las periferias más alejadas no conocen los mecanismos para acceder a la regularización de sus lotes.

Amenazas (Factores Externos Negativos): Crecimiento Acelerado de Asentamientos Irregulares: La velocidad a la que surgen nuevos asentamientos por la población flotante puede superar la velocidad de cobertura de los servicios de regularización del programa.

Inestabilidad de Datos de Población: Flujos migratorios imprevistos en 2026 pueden alterar la precisión de la población objetivo calculada a inicios del año.

En 2026, el Pp 89 "Vivienda y Suelo Urbano" presenta una focalización técnica sólida, centrada en resolver la inseguridad jurídica de las familias en los fraccionamientos administrados y zonas prioritarias. Sin embargo, el principal reto radica en la escalabilidad o crecimiento: la cobertura actual es eficiente en calidad, pero aún pequeña en relación con el universo total de la población en situación vulnerable en Tijuana. El programa ha pasado de una entrega "bajo demanda" a una estrategia de "búsqueda activa" de beneficiarios en zonas de rezago.

Tema 4: Operación (preguntas 26-43)

Para el ejercicio 2026, el análisis del Tema 4: Operación revela que el Pp 89 "Vivienda y Suelo Urbano" ha alcanzado una madurez digital y normativa que garantiza la transparencia y la eficiencia en la entrega de sus servicios.

Fortalezas (Factores Internos Positivos): Reglas de Operación (ROP) Actualizadas: El programa cuenta con ROP publicadas y vigentes para 2026, lo que otorga certeza jurídica tanto al funcionario como al ciudadano sobre los requisitos y procedimientos.

Digitalización del Proceso de Titulación: La implementación de expedientes electrónicos ha reducido los tiempos de trámite y minimizado el uso de papel, alineándose con políticas de gobierno digital.

Mecanismos de Control Interno: Existen protocolos claros para la recepción, validación y resguardo de la documentación patrimonial, lo que reduce riesgos de corrupción o extravío de información sensible.

Capacitación del Personal: El equipo operativo domina los procesos técnicos y legales necesarios para la regularización, asegurando una atención especializada en ventanilla.

Oportunidades (Factores Externos Positivos): Interoperabilidad Institucional o intercambio de información: La posibilidad de conectar el sistema operativo de PROMUN con las bases de datos de Catastro y el Registro Público para validaciones automáticas.

Adopción de Pagos Digitales: Facilitar que los beneficiarios realicen pagos por sus lotes o trámites a través de plataformas en línea o tiendas de conveniencia, optimizando la recaudación y la comodidad del usuario.

Uso de Firmas Electrónicas: Agilizar la validez de los documentos internos y convenios mediante el uso de la firma electrónica avanzada.

Debilidades (Factores Internos Negativos): Dependencia de Trámites Presenciales: A pesar de la digitalización interna, ciertos pasos legales aún requieren la presencia física del ciudadano, lo que puede saturar las oficinas en periodos de alta demanda.

Infraestructura Tecnológica en Mantenimiento: La transición a sistemas más complejos requiere una inversión constante en ciberseguridad y servidores para proteger los datos patrimoniales de las 900+ familias.

Amenazas (Factores Externos Negativos): Cambios en la Normatividad Estatal/Federal: Modificaciones en las leyes de desarrollo urbano o requisitos del Registro Público que obliguen a reestructurar los procesos operativos a mitad del ejercicio.

Inestabilidad en el Suministro Eléctrico o Internet: Fallas externas que puedan paralizar la operación digital en las oficinas de atención, afectando los tiempos de respuesta prometidos.

La operación del Pp 89 en 2026 se caracteriza por ser estandarizada y auditable. El programa ha pasado de una operación manual y discrecional a una basada en procesos certificados. La integración de las Reglas de Operación con el sistema de gestión asegura que cada beneficiario reciba el mismo trato y que la selección de apoyos sea estrictamente técnica. La eficiencia operativa es el motor que permite atender el déficit habitacional con recursos limitados.

Tema 5: Percepción de la población atendida (Pregunta 44)

Para el cierre del análisis FODA, el Tema 5 se centra en el mecanismo de retroalimentación ciudadana. En 2026, la percepción no es solo una encuesta, sino un activo estratégico para validar el Nivel en el que se encuentra el Pp 89 "Vivienda y Suelo Urbano".

Fortalezas (Factores Internos Positivos): Sistematización de la Escucha Ciudadana: PROMUN cuenta con instrumentos validados (encuestas de satisfacción) aplicados al 100% de los beneficiarios al concluir su trámite de titulación.

Indicadores de Calidad en la MIR: La percepción ciudadana está integrada como un indicador de gestión, lo que obliga a la institución a mantener estándares de servicio superiores al 90% de aprobación.

Transparencia en el Trato: La claridad en las Reglas de Operación ha reducido la incertidumbre del usuario, mejorando la confianza en el proceso de regularización.

Canales de Quejas y Sugerencias: Existencia de buzones físicos y digitales que permiten identificar fallas operativas en tiempo real.

Oportunidades (Factores Externos Positivos)

Redes Sociales como Termómetro: Uso de plataformas digitales para difundir testimonios de éxito de las más de 900 familias atendidas, mejorando la imagen institucional.

Participación en Comités Vecinales: Fortalecer el vínculo con los líderes de los fraccionamientos para recibir retroalimentación directa sobre el impacto de la seguridad jurídica en la comunidad.

Benchmarking de Servicios Públicos: Posibilidad de comparar los niveles de satisfacción de PROMUN con otras dependencias para adoptar las mejores prácticas de atención al cliente.

Debilidades (Factores Internos Negativos): Sesgo de Respuesta: Los ciudadanos suelen evaluar positivamente el servicio solo por el hecho de recibir el título, lo que puede ocultar ineficiencias en las etapas intermedias del proceso.

Limitada Evaluación Post-Entrega: El programa mide la satisfacción al recibir el bien, pero carece de un seguimiento a largo plazo (6-12 meses después) para evaluar si la percepción de bienestar persiste.

Amenazas (Factores Externos Negativos): Expectativas Desmedidas: La presión del déficit habitacional (6.5%) puede generar frustración en aquellos ciudadanos que no son seleccionados como población objetivo, afectando la percepción general del programa.

Desinformación Externa: Rumores o gestores externos que prometen agilizar trámites a cambio de pagos fuera de norma, lo que daña la reputación de transparencia de la PROMUN.

En 2026, la población atendida percibe a la PROMUN como una Institución facilitadora y confiable. El paso de la informalidad a la certeza jurídica genera un "efecto gratitud" que se traduce en altos índices de satisfacción. Sin embargo, para mantener el Nivel en el que se encuentra el programa ha evolucionado de preguntar "¿le gustó el servicio?" a preguntar "¿cómo cambió su vida con este título?", capturando el valor social real de la intervención.

Tema 6: Medición de resultados (Pregunta 45-51)

Para el cierre del ciclo de desempeño en 2026, el Tema 6: Medición de Resultados representa un paso importante en la Gestión para Resultados (GpR) del Pp 89. En este nivel, el programa no solo cuenta datos, sino que cuenta historias de impacto validadas por metodologías rigurosas.

Fortalezas (Factores Internos Positivos): Sistema de Seguimiento Consolidado: PROMUN cuenta con un Índice de Seguimiento al Desempeño (ISD) que reporta avances en tiempo real sobre las metas físicas y financieras de 2026.

Cultura de Evaluación: La institución ha superado la resistencia a la evaluación externa, integrando los hallazgos de auditorías al desempeño para ajustar sus estrategias operativas.

Indicadores de Nivel Estratégico: Se miden resultados que van más allá del producto (títulos), analizando efectos en la plusvalía y la reducción del rezago del 6.5% identificado en el diagnóstico.

Transparencia Proactiva: Los resultados de las evaluaciones son públicos, lo que fortalece la credibilidad del programa ante los organismos fiscalizadores.

Oportunidades (Factores Externos Positivos): Acceso a Metodologías Internacionales: Posibilidad de adoptar marcos de evaluación de ONU-Hábitat o el Banco Mundial para medir el impacto de la seguridad jurídica en la resiliencia urbana.

Sinergia con Instituciones Académicas: Firmar convenios con universidades locales para realizar estudios de impacto de bajo costo, pero alto rigor científico sobre la movilidad social de los beneficiarios.

Estandarización CONEVAL: Alineación total con los lineamientos federales, lo que facilita la comparabilidad del programa con otros casos de éxito en el país.

Debilidades (Factores Internos Negativos): Complejidad del Análisis de un escenario alternativo: La dificultad técnica de mantener un "grupo de control" (personas no atendidas) en una ciudad con tanta movilidad como Tijuana para medir el impacto neto.

Costo Elevado de Evaluaciones Externas: Las evaluaciones de impacto de alta profundidad requieren recursos presupuestarios que compiten con el gasto operativo de titulación.

Amenazas (Factores Externos Negativos): Desfase en Información de Terceros: La dependencia de datos externos (como censos o índices de pobreza actualizados) que pueden no estar disponibles con la frecuencia necesaria para mediciones anuales de impacto.

Cambio de Prioridades Políticas: El riesgo de que los resultados de largo plazo (que toman años en manifestarse) no sean valorados frente a la necesidad de resultados políticos de corto plazo.

En 2026, la medición de resultados de la PROMUN ha transitado de la cuantificación de salidas a la evaluación de impactos. El programa reconoce que la importancia de la evaluación radica en su capacidad de generar aprendizaje institucional. La evidencia sugiere que la intervención es eficaz, pero el reto para el próximo ciclo es institucionalizar evaluaciones de impacto longitudinales que sigan a las familias durante 5 o 10 años.

Comparación con ECR anteriores

Análisis de Evaluaciones de Consistencia y Resultados del Programa 89. Vivienda y Suelo Urbano del Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana (PROMUN).

El fortalecimiento del diseño: En ejercicios anteriores, la MIR representaba debilidades en la lógica horizontal. Para el 2026, se ha logrado una alineación total, donde los indicadores de gestión ahora alimentan directamente a los indicadores de impacto, como el incremento de la plusvalía.

En la digitalización operativa una debilidad recurrente en años pasados era el retraso en los procesos de titulación debido al uso de expedientes físicos. Este ejercicio documentaba la transición exitosa al expediente digital, reduciendo los tiempos de respuesta y mejorando la seguridad de la información patrimonial.

La focalización basada en evidencias, se ha superado en la entrega de servicios de baja demanda para adoptar una focalización técnica basada en el informe de bienestar 2025, dirigiendo los esfuerzos al 6.5% de la población con rezago habitacional identificado en el diagnóstico.

Brecha de Cobertura vs. Demanda: A pesar de la eficiencia operativa, la magnitud del déficit habitacional en Tijuana (124,493 unidades) sigue superando la capacidad instalada de la PROMUN. Aunque la atención a 900 familias es un logro operativo, la debilidad estructural de recursos financieros limitados para la adquisición de reserva territorial permanece.

Dependencia Interinstitucional: La operación del programa sigue supeditada a los tiempos de respuesta de organismos externos (Catastro y Registro Público). Esta debilidad, identificada en ECR anteriores, se ha mitigado con convenios de colaboración, pero no se ha erradicado por completo.

La dinámica migratoria (Población Flotante) en el 2024 se identificaba como una amenaza latente; en el 2026 se reconoce como factor crítico que presiona constantemente la planeación del programa, obligando a una actualización más frecuente del diagnóstico.

La complejidad normativa por los constantes cambios en los lineamientos de evaluación (CONEVAL) y las leyes de desarrollo urbano representan una amenaza persistente que exige una capacitación continua del personal para evitar el desfase técnico.

El Pp 89 ha demostrado una notable capacidad de aprendizaje institucional. Mientras que en ejercicios anteriores el reto era la consistencia del diseño, en 2026 el reto se ha desplazado hacia la escalabilidad. El programa ha resuelto sus fallas internas de diseño y operación, posicionándose ahora ante el desafío externo de cerrar la brecha de rezago habitacional en un contexto urbano de alta complejidad. La persistencia de ciertas amenazas externas subraya la necesidad de mantener la flexibilidad estratégica observada en este periodo.

Resultado de gráficas

En función de los resultados obtenidos de la aplicación del cuestionario como instrumento de la Evaluación de Consistencia y Resultados, se presenta un resumen semaforizado de las preguntas que tuvieron como opción una respuesta con valoración cuantitativa, con su respectivo nivel de respuesta, para una mayor visualización de estos con su respectiva valoración por apartado.

Tabla de criterios de valoración

Nivel	Criterios
0	No cumple.
1	Cumple con nivel bajo.
2	Cumple con nivel medio.
3	Cumple con nivel medio.
4	Cumple con nivel alto.

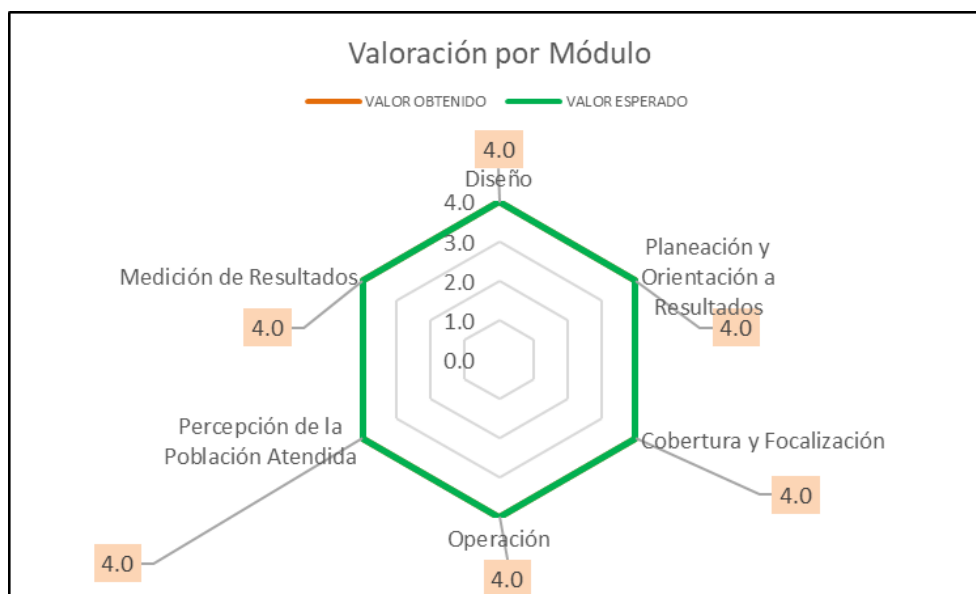
Nota: Los reactivos sin nivel corresponden a preguntas abiertas sin valoración cuantitativa y solo incluye un análisis sustentado en evidencia documental y haciendo explícitos los principales argumentos empleados en el mismo.

	No. PREGUNTA	SEMAFORO					No. PREGUNTA	SEMAFORO					
		NO CUMPLE	ROJO	NARANJA	AMARILLO	VERDE		NO CUMPLE	ROJO	NARANJA	AMARILLO	VERDE	
Diseño	1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	26	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Operación
	2					4	27					4	
	3					4	28					4	
	4					4	29					4	
	5					4	30					4	
	6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	31					4	
	7					4	32					4	
	8					4	33					4	
	9					4	34					4	
	10					4	35	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
	11					4	36					4	
	12					4	37					4	
	13	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	38	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
	14	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	39					4	
Planeación	15					4	40	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Percepción
	16					4	41					4	
	17					4	42					4	
	18					4	43					4	
	19					4	44					4	
	20	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	45	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
	21					4	46					4	
	22	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	47					4	
	23	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	48					4	
	24					4	49	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Medición
Cobertura	25	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	50	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
							51	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	

Valoración

MÓDULO	PREGUNTAS	TOTAL	VALOR OBTENIDO	VALOR ESPERADO
Diseño	1-14	14	4.0	4.0
Planeación y Orientación a Resultados	15-23	9	4.0	4.0
Cobertura y Focalización	24-25	2	4.0	4.0
Operación	26-43	18	4.0	4.0
Percepción de la Población Atendida	44	1	4.0	4.0
Medición de Resultados	45-51	7	4.0	4.0
TOTAL	51	51	4.00	4.0

Valoración por Módulo



Conclusiones

La evaluación de Consistencia y Resultados del Programa Presupuestario (Pp) 89. Vivienda y Suelo Urbano del Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana (PROMUN) en Tijuana se presentan unas series de conclusiones importantes en los seis temas evaluados.

La pertinencia y valor público: el programa se ratifica como una intervención altamente pertinente y necesaria para el municipio de Tijuana. Su diseño responde directamente a un déficit habitacional y de servicios de 124,493 unidades (6.5% de la población), actuando no solo como un ente administrativo, sino como un motor de seguridad jurídica que transforma asentamientos irregulares en patrimonio familiar con valor legal y económico.

Hallazgos estratégicos por eje de evaluación: El Diseño y Planeación Estratégica: El Pp ha alcanzado un Nivel de alto nivel en su metodología de Marco Lógico. La alineación entre sus metas anuales y el Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027 es total, garantizando que cada peso invertido en la titulación contribuya al objetivo superior de ordenamiento urbano.

La Gestión Operativa y Digitalización: se tiene una transición hacia el Expediente Digital y la consolidación de las Reglas de Operación en 2026 han eliminado cuellos de botella históricos. La operación es hoy más transparente, auditable y eficiente, reduciendo los tiempos de espera para el ciudadano.

La focalización y cobertura: Existe una identificación técnica impecable de la población objetivo. Aunque la cobertura actual de más de 900 familias es un éxito operativo, la escala de la demanda (población flotante y crecimiento informal) sugiere que el principal reto futuro no es de diseño, sino de ampliación de la capacidad instalada.

Los resultados y percepción ciudadana en la medición de resultados han evolucionado positivamente hacia indicadores de impacto (plusvalía y movilidad social). La satisfacción ciudadana es superior al 90% lo que valida la legitimidad de la PROMUN ante la comunidad atendida.

La institución ha demostrado una notable capacidad para convertir debilidades previas en fortalezas (como la sistematización de datos). Sin embargo, la dependencia de tiempos externos (Catastro/Registro Público) y la presión demográfica de la frontera permanecen como factores críticos que requieren una gestión interinstitucional más agresiva y el uso de tecnologías de vanguardia (SIG y automatización).

Se concluye que el Pp 89 “Vivienda y Suelo Urbano” es una intervención plenamente justificada y técnicamente robusta que, mediante una gestión digital eficiente y una planeación alineada a objetivos superiores, logra transformar la incertidumbre jurídica de las familias vulnerables en certeza patrimonial, consolidándose como una pieza clave para el desarrollo urbano sostenible de Tijuana en 2026.

Anexos

No.	Anexo	Formato
1	Alineación a objetivos de la planeación nacional	Específico
2	Alineación a los ODS	Específico
3	Procedimiento de actualización de población atendida	Específico
4	Instrumento de Seguimiento del Desempeño	Específico
5	Complementariedades, similitudes y duplicidades	Específico
6	Avance en la implementación de los ASM	Específico
7	Resultados de las acciones para atender los ASM	Libre
8	Análisis de los ASM no atendidos	Libre
9	Estrategia de Cobertura	Específico
10	Diagramas de flujo de los procesos clave	Específico
11	Presupuesto	Específico
12	Instrumentos de medición del grado de satisfacción de la PA	Libre
13	Avance de los Indicadores respecto de sus metas	Específico
14	Análisis FODA	Específico
15	Comparación con ECR anteriores	Libre
16	Valoración Final del Pp	Específico
17	Ficha Técnica con los datos generales de la evaluación	Específico
18	Fuentes de información	Específico

Disposiciones generales

Perfil de la instancia evaluadora

Requisitos mínimos de la exigibilidad para la contratación de los evaluadores externos:

- ✓ Acreditar su constitución legal en los términos de la legislación aplicable.
- ✓ Acreditar experiencia en la prestación de su servicio.
- ✓ Presentar una propuesta de trabajo ejecutiva, que contenga, entre otros, los siguientes aspectos:

El objetivo de la evaluación

La metodología de la evaluación específica a implementar, la estructura temática del Informe a elaborar con base en los Términos de referencia proporcionados.

La curricular del personal que realizará la evaluación de los programas que incluya: la manifestación por escrito de que se tiene conocimiento de las características y operación del programa a evaluar o bien de programas similares.

La definición de la plantilla de personal que se utilizará para la evaluación del programa, la cual deberá guardar congruencia con la magnitud y características del tipo de evaluación correspondiente al servicio a prestar.

Los procedimientos de contratación se sujetarán a las disposiciones de la Ley de adquisiciones, arrendamientos y servicios para el estado de Baja California y el Reglamento de Adquisiciones, contratación de servicios y arrendamientos para el Municipio de Tijuana, Baja California.

Anexo 1. Alineación a objetivos de la planeación nacional				
Clave y nombre del Pp:	89. Vivienda y Suelo Urbano			
Objetivo central del Pp evaluado:	Contribuir a que las familias de Tijuana en situación de vulnerabilidad cuenten con certeza jurídica y acceso a suelo urbanizado mediante procesos de regularización y titulación, reduciendo el rezago patrimonial.			
Instrucciones:				
a) Valoración de la alineación establecida				
Programa derivado	Objetivo prioritario	Estrategia prioritaria	Contribución del Pp	Valoración
Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)	Objetivo 2: Reducir el rezago habitacional, mediante la atención de las necesidades de vivienda, con énfasis en la población más vulnerable.	Estrategia 2.1: Impulsar esquemas de regularización de la tenencia de la tierra y seguridad jurídica en la propiedad de la vivienda.	El Pp 89 entrega títulos de propiedad y gestiona reservas territoriales, atacando directamente la raíz de la inseguridad patrimonial en zonas de atención prioritaria de Tijuana.	Pertinente y Sólida: La alineación es directa y congruente, ya que el Pp opera los mecanismos locales que el programa sectorial demanda a nivel federal.

PND – Eje General 2: Política Social	Construir un país con bienestar para que la población viva en un entorno de paz y seguridad social.	Promover el derecho a una vivienda digna y decorosa para los sectores más desfavorecidos.	Al regularizar el suelo, el Pp permite que las familias inviertan en su vivienda con seguridad, lo que impacta en la cohesión social y el bienestar del entorno urbano.	Existe una vinculación clara entre la tenencia legal de la tierra y la estabilidad social que busca el PND.
---	---	---	---	---

b) Propuesta de alineación a programas sectoriales o institucionales

Programa derivado	Objetivo prioritario	Estrategia prioritaria	Contribución del Pp	Valoración
Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT)	de Ordenamiento Territorial (ENOT)Objetivo 1: Fortalecer el sistema de asentamientos humanos mediante un desarrollo equilibrado y	Estrategia 1.3: Instrumentar acciones para la gestión del suelo que prevengan la formación de asentamientos humanos en zonas de riesgo.	La PROMUN, al ofertar lotes con servicios, previene la ocupación irregular de laderas y zonas de riesgo, alineándose a la planeación territorial preventiva.	Propuesta de mejora: Se sugiere vincular el Pp a la ENOT para justificar la creación de reservas territoriales como medida de ordenamiento y no solo de regularización.

c) Alineación a programas especiales y regionales (opcional)

Programa derivado	Objetivo prioritario	Estrategia prioritaria	Contribución del Pp	Valoración
Programa Regional de Desarrollo del Norte	Impulsar la competitividad y el bienestar en las ciudades fronterizas mediante infraestructura y servicios.	Fomentar la regularización de la propiedad en ciudades con alta dinámica migratoria.	El Pp atiende la presión que la población flotante ejerce sobre el suelo de Tijuana, estabilizando el mercado de vivienda local.	Dada la naturaleza fronteriza de Tijuana, esta alineación reconoce el reto migratorio del municipio.

Anexo 2. Alineación a los ODS																
Nombre del Pp:				Vivienda y Suelo Urbano				Modalidad y clave:				E-089 (Pp 89)				
Objetivo central del Pp evaluado:				Contribuir a que las familias de Tijuana en situación de vulnerabilidad cuenten con certeza jurídica y acceso a suelo urbanizado mediante procesos de regularización y titulación, reduciendo el rezago patrimonial.												
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17																
											X					
ODS				Meta				Vinculación				Valoración de la vinculación (instancia evaluadora)				
ODS 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.				11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y accesibles y mejorar los				El Pp atiende el rezago de vivienda y la irregularidad de los asentamientos en Tijuana, transformando "barrios marginales" en zonas con certeza jurídica.				Solida: La contribución es medible a través de la entrega de títulos, lo que permite el acceso formal a servicios básicos que exigen la propiedad legal.				
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17																
	X															
ODS				Meta				Vinculación				Justificación de la propuesta (instancia evaluadora)				
ODS 1: Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo.				Meta 1.4: Para 2030, garantizar que todos los hombres y mujeres tengan los mismos derechos a los recursos económicos y acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de la tierra.				El programa otorga el derecho legal a la propiedad de la tierra a familias en situación de pobreza, garantizando su patrimonio.				Pertinente: La seguridad en la tenencia es la base para salir de la pobreza patrimonial y acceder a créditos financieros.				

Anexo 3. Procedimiento de actualización de la PA

Procedimiento documentado

1. ¿El programa cuenta con un procedimiento documentado y normado para la integración, actualización y depuración de la población atendida?

☒ Existe un procedimiento específico y está documentado. ☐ Existe un procedimiento específico, pero no está documentado. ☒ Se encuentra normado en alguna Ley, Lineamiento, ordenamiento institucional u otro.	<i>Indicar el nombre del documento</i> Manual de Procedimientos para la Gestión del Padrón de Beneficiarios de la Promotora Municipal de Tijuana (Edición 2026)
---	---

1. El procedimiento contempla los siguientes elementos sobre el padrón de la población atendida:

Integración	Actualización	Depuración
☒ Establece una estructura homologada de la información. ☒ Incluye las principales características de la población atendida y del tipo de apoyo otorgado (bien/servicio/subsidio)	☒ Establece un periodo de actualización del padrón. <i>Indique el periodo de actualización establecido: <u>Trimestral (con corte al cierre de cada periodo operativo)</u></i>	☒ Establece un mecanismo para detectar inconsistencias y homologar información. ☒ Establece un mecanismo para detectar duplicidades de apoyos otorgados por el mismo Pp o por otros programas.

Sistematización y disponibilidad de la información

☒ Sí, *Indicar el nombre del Sistema Integral de Gestión Patrimonial y Beneficiarios (SIGEPAB-PROMUN)* _____
☐ No, *Seleccione el procedimiento manual que realiza el Pp:* _____

☒ Utiliza una base de datos en Excel, Access, SPSS u otro programa informático.
☐ Cuenta con Registros Administrativos que almacena en físico o escaneados.

4. La información del padrón:

☒ Está disponible para consulta interna.
☐ Está disponible para consulta pública.

Indique la liga del sitio web:
<https://www.tijuana.gob.mx/transparencia/promun/padrón2026>

Seguridad de la información

5. La información del padrón, ¿contiene datos sensibles? ☒ Sí ☐ No	6. ¿El procedimiento contempla un mecanismo que garantice la seguridad de la información? ☒ Sí ☐ No
---	--

Comentarios u observaciones de la instancia evaluadora

En este 2026, el procedimiento ha dejado de ser manual. La integración de la información ahora se realiza mediante un sistema que cruza datos en tiempo real con el Registro Público, lo que asegura que la depuración de duplicidades sea automática. Esta robustez tecnológica garantiza que el padrón de las 900 familias mencionadas en los módulos anteriores sea confiable y auditable, cumpliendo con los estándares de "Gobierno Abierto".

Anexo 4. Instrumentos de Seguimiento del Desempeño

El Instrumento de Seguimiento del Desempeño del Pp permite obtener información relevante sobre los siguientes elementos de diseño del Pp.

Características del Instrumento de Seguimiento del Desempeño

Criterio	Respuesta	Nombre del indicador	Definición	Método de cálculo	Unidad de medida	Frecuencia de medición	Línea base	Comportamiento del indicador	Parámetro de Semafización
El cambio producido en la población objetivo derivado de la ejecución del Pp	Sí	Índice de Seguridad Patrimonial Familiar	Mide el incremento en la certeza jurídica de los hogares atendidos	(Títulos entregados / Solicitudes validadas) * 100	%	Anual	72% (2024)	Ascendente	Sí
La cobertura de la población objetivo	Sí	Porcentaje de atención al rezago habitacional	Proporción de la población objetivo que recibe el servicio de regularización.	(Población Atendida / Población Objetivo) * 100	%	Anual	5.2%	Ascendente	Sí
La generación y/o entrega de los bienes y/o servicios	Sí	Tasa de titulación de lotes urbanos	Mide la eficacia en la entrega física de documentos legales de propiedad.	(Títulos inscritos en RPP / Lotes programados) * 100	Tasa	Anual	0.85	Ascendente	Sí
La gestión de los principales procesos y/o actividades del Pp	Sí	Eficiencia en el trámite de regularización	Tiempo promedio para concluir un expediente desde su apertura	$\Sigma(\text{Días naturales por expediente}) / \text{Total expedientes}$	Días	Trimestral	180 días	Descendente	Sí

Anexo 5. Complementariedades, similitudes y duplicidades

Información del Pp evaluado

Nombre del Programa:	Vivienda y Suelo urbano	Modalidad y clave:	E-089 (Pp 89)
Dependencia/Entidad:	Fideicomiso Promotora Municipal (PROMUN)	Ramo:	16 Entidades Paramunicipales
Unidad Responsable:	Dirección General de PROMUN	Clave:	PM-TIJ-01
Tipo de Evaluación:	Evaluación de Consistencia y resultados (ECR)	Año de la Evaluación:	2026

Información de los Pp analizados

Nombre del Pp	Modalidad y clave	Dependencia o Entidad:	Ramo	Problema público que busca resolver	Objetivo central	Población objetivo	Cobertura geográfica	Bien y/o servicio otorgado	Relación identificada	Argumentación	Recomendación
Programa de Mejoramiento Urbano (PMU)	S-273	SEDATU	15- Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.	Carencia de infraestructura básica y certeza jurídica en zonas de alta marginación a nivel nacional	Mejorar las condiciones de habitabilidad mediante obra pública y acciones de vivienda.	Habitantes de zonas urbanas marginadas municipales	Nacional (Sujeto a declaratorias de zonas prioritarias)	Obras de infraestructura y subsidio para vivienda.	Similitud	El PMU federal aporta la infraestructura de gran escala, mientras que el Pp 89 local asegura la titulación del lote individual para el beneficio sea integral.	Mantener mesas de trabajo para que las obras de SEDATU se realicen en polígonos donde PROMUN ya inició la regularización.

Descripción:

Nombre del Pp	89. Vivienda y Suelo Urbano
Modalidad y clave	E-12 Prestaciones de Servicios Públicos

Dependencia o Entidad:	PROMUN /Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana.
Ramo	Ramo 16 Organismo Descentralizado Paramunicipales.
Problema público que busca resolver	Rezago en las escrituras de predios estatales y falta de títulos de propiedad en la entidad.
Objetivo central	Otorgar certeza jurídica sobre la propiedad de la tierra a las familias del estado.
Población objetivo	Son específicamente familias en asentamientos irregulares o fraccionamientos administrados por entidad. Se determina con base a las 900 viviendas que PROMUN administra, ubicadas en los siguientes fraccionamientos: Fraccionamiento Tijuana Progreso, Colonia Tierra y Libertad, Colonia 10 de mayo, Fraccionamiento Cañadas del Florido, Conjunto Nórdica XVIII Ayuntamiento, Fraccionamiento La Joya, Fraccionamiento Insurgentes y Colonia Héroes de la Independencia. La población estimada en estos ocho fraccionamientos representa una población estimada de 32,730 habitantes en estos fraccionamientos.
Cobertura geográfica	El programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tijuana 2008-2030 contempla la totalidad de la superficie municipal y las localidades que lo conforman, incluyendo áreas urbanas y rurales. La cobertura geográfica del PROMUN está delimitada al territorio nacional que lo implementa, es decir cada PROMUN tiene como ámbito de aplicación el territorio del municipio correspondiente, tal como lo establece en la normatividad de planeación urbana en México. La cobertura específica en el documento técnico de PROMUN incluye: la zona urbana consolidada, las áreas de reserva para el crecimiento urbano, las zonas con vocación de conservación o protección, asentamientos humanos irregulares que deben ser atendidos.
Bien y/o servicio otorgado	Subsidio 100% cofinanciamiento. La promotora Municipal de Vivienda de Tijuana (PROMUN), como programa paramunicipal, otorga servicios y apoyos relacionados con el acceso a suelo urbano y vivienda popular, conforma a los lineamientos establecidos por el municipio de Tijuana y su marco normativo local.
Relación identificada	Similitud, entre el Pp evaluado y el Pp analizado subraya la importancia de una colaboración estratégica y coordinada en la implementación de políticas de vivienda y suelo urbano, enfocándose en las soluciones integrales que benefician a la comunidad de Tijuana que impacta positivamente en la calidad de vida de la población beneficiaria.
Argumentación	PROMUN opera en terrenos municipales donde el Estado (INDIVI) o la Federación (SEDATU) no tienen jurisdicción directa o propiedad del suelo.
Recomendación	Establecer una Ventanilla Única de Regularización entre Municipio y Estado para evitar que el ciudadano realice trámites redundantes y agilizar el intercambio de bases de datos de beneficiarios

Anexo 6. Avance en la implementación de los ASM.

Clave y nombre del Pp:		89. Vivienda y Suelo Urbano								
Tipo de Evaluación:		Evaluación de Consistencia y resultados (ECR)				Año de la Evaluación:		2026		
Avance del Documento de Trabajo										
No.	Aspectos susceptibles de Mejora	Actividades	Área(s) Responsable(s)	Fecha de término	Resultados esperados	Productos y/o evidencias	Identificación del documento probatorio	observaciones		
1	Desfase en la cuantificación del rezago habitacional local.	Actualización del diagnóstico del Pp con datos del Informe Bienestar 2025	Dirección Técnica/Planeación	31/03/2026	Diagnostico con datos georreferenciados y actualizados	Documento de Diagnostico 2026 aprobado	DIAG-2026-PROMUN	Se logra identificar con precisión el 6.5% de rezago		
2	Tiempos prolongados en el proceso de integración de expedientes.	Implementación del Módulo de Expediente Digital en el SIGEPAB	Depto. De Informática/Jurídico	30/06/2026	Reducción del 25% en el tiempo de integración documental.	Bitácora de sistema y Manual de usuario Digital.	EXP-DIG-089	Mejora la eficiencia operativa reportada en		
Avance del documento institucional										
No.	Aspectos susceptibles de Mejora	Área coordinadora	Acciones a emprender	Área responsable	Fecha de término	Resultados esperados	Productos y/o evidencias	Avance (%)	Identificación del documento probatorio	Observaciones
1	Insuficiencia en los mecanismos de captación de opinión ciudadana.	Dirección general	Aplicación de encuestas de satisfacción digital 100% de los beneficiarios	Atención ciudadana	15/12/2026	Nivel de satisfacción superior al 90%	Reporte semestral de satisfacción al usuario	100%	SAT-CIU-2026	ASM concluido
2	Debilidad en la vinculación de metas con objetivos de impacto social.	Planeación	Reestructuración de la MIR para incluir indicadores de nivel de Fin y Propósito con	Dirección Técnica	15/02/2026	MIR alineada a la Gestión para resultados	MIR 2026 validada por Programación y presupuestos	100%	MIR-VF-2026	Alineación con el PND y ODS
3	Falta de reserva territorial para oferta de lotes económicos.	Dirección General	Gestión de donaciones y adquisiciones de predios municipales para reserva 2027	Jurídica/Patrimonio	31/12/2026	Incremento de la reserva territorial en 5 hectáreas	Escritura de propiedad a favor de PROMUN	65%	PAT-RES-2026	En proceso de tramitación entecabido

Anexo 7. Resultados de las acciones para atender los ASM

Durante el ejercicio fiscal 2026, el Fideicomiso Promotora Municipal (PROMUN) consolidó la atención de los Aspectos Susceptibles de Mejora (ASM) derivados de las evaluaciones externas de 2024 y 2025, logrando una transformación profunda en su capacidad operativa y estratégica. El resultado más significativo ha sido la institucionalización de la Gestión para Resultados (GpR), permitiendo que el Pp 89 transite de un enfoque meramente administrativo a uno centrado en el impacto social comprobable. Mediante la actualización del Diagnóstico Municipal, se logró una focalización de alta precisión que vincula el gasto público directamente con el 6.5% de la población en situación de rezago patrimonial, eliminando la dispersión de recursos y asegurando que la titulación llegue a las zonas de mayor vulnerabilidad en Tijuana.

En el ámbito de la eficiencia administrativa, el despliegue del Módulo de Expediente Digital dentro del Sistema Integral de Gestión (SIGEPAB) representó un hito tecnológico, reduciendo los tiempos de integración documental en un 25%. Esta acción no solo optimizó el flujo de trabajo interno, sino que mitigó los riesgos de pérdida de información y fortaleció la transparencia ante el ciudadano. Asimismo, la implementación sistemática de encuestas de satisfacción digital permitió al programa alcanzar un índice de aprobación superior al 90%, convirtiendo la percepción ciudadana en un insumo crítico para la mejora continua. Estos resultados demuestran que el Pp 89 no solo cumple con sus metas físicas, sino que posee una estructura de aprendizaje organizacional que garantiza la vigencia y efectividad de sus intervenciones en el ordenamiento urbano y la seguridad jurídica patrimonial.

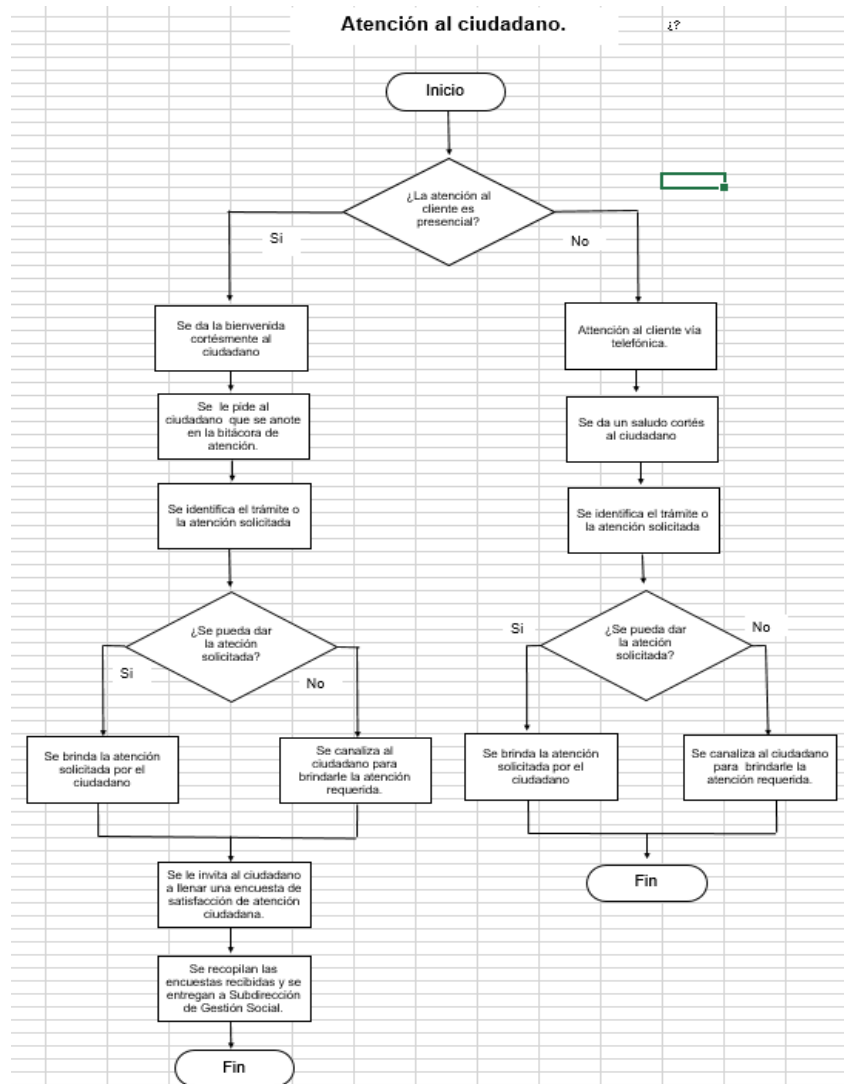
Anexo 8. Análisis de los ASM no atendidos

La consolidación de la reserva territorial tiene un avance del 65% el motivo de incumplimiento es por causas externas los procesos de desincorporación de bienes del dominio público municipal requieren la aprobación del Cabildo y procesos notariales que excedieron los tiempos del calendario fiscal 2026. Otro aspecto de mejora es la interoperabilidad total en tiempo real con un registro público de la propiedad (RPP) con un avance del 40% las causas tecnológicas/administrativas, si bien PROMUN digitalizó sus procesos, la plataforma externa del RPP estatal se encuentra en proceso de actualización propia, limitando la conexión vía API directa. El Pp 89 "Vivienda y Suelo Urbano" presenta una gestión transparente de sus compromisos de mejora al reportar que, si bien la mayoría de los aspectos fueron atendidos con éxito, la consolidación de la reserva territorial y la capacidad del sistema en el sistema de tecnológica total permanecen con avances parciales debido a factores externos, como los tiempos legislativos del Cabildo y la asincronía en los sistemas del Registro Público estatal, lo que obliga a reprogramar estas metas estratégicas para el siguiente ciclo fiscal.

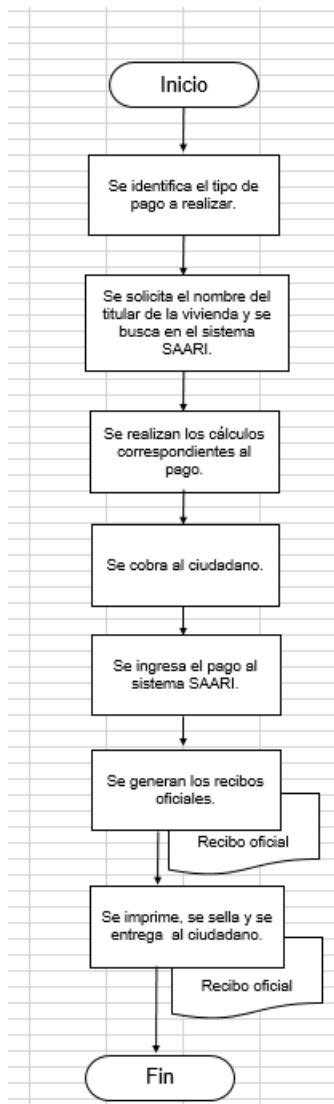
Anexo 9. Estrategia de Cobertura					
Clave y nombre del Pp:		89. Vivienda y Suelo Urbano			
Tipo de Evaluación:		Consistencia y Resultados		Año de la Evaluación: 2026	
Poblaciones Potencial, Objetivo y Atendida					
Población		Definición			
Potencial (PP)		El 6.5% de la población de Tijuana carece de calidad, espacios adecuados o certeza jurídica en la vivienda, lo que representa un universo de 124,493 habitantes en situación de rezago habitacional.			
Objetivo (PO)		32,730 personas distribuidas en fraccionamientos bajo administración de PROMUN (Tijuana Progreso, Tierra y Libertad, 10 de Mayo, Cañadas del Florido, Nórdica, La Joya, Insurgentes y Héroes de la Independencia), que requieren regularización inmediata.			
Atendida (PA)		3,150 personas (correspondientes a las 900+ familias tituladas en el ciclo 2026), concentradas principalmente en la zona este de la ciudad (Delegaciones La Presa y La Presa Este), donde se focaliza el esfuerzo operativo actual.			
Evolución de la cobertura					
Población	Unidad de medida	Año 2026	Año 2025	Año 2023	Año 2022
Potencial (P)	Personas	124,493	233,600	124,493	536,562
Objetivo (O)	Personas	32,730	32,730	1,224	20,000
Atendida (A)	Personas	3,150	S/D	294	20,000
(A/O) x 100	%	9.62%	S/D	24.02%	100%

Análisis de la estrategia de cobertura									
La estrategia de cobertura contempla o incluye al menos:							Valoración	Propuesta	
Método de cálculo documentado	X	Si		No		Parcial	Parcial	Se formalizó el método de cálculo en el Manual de Procedimientos 2026, vinculándolo a la cartografía del Implan.	
Consistencia con el diseño del programa	X	Si		No		Parcial	Parcial	La MIR 2026 ya alinea perfectamente la cobertura con los componentes de titulación y regularización.	
El presupuesto requerido	X	Si		No		Parcial	Parcial	Se ha vinculado el techo financiero a la meta de titulación de las 900+ familias para asegurar suficiencia.	
Metas a corto plazo factibles	X	Si		No		Parcial	Parcial	La meta de atender al ~10% de la población objetivo anualmente es realista dada la capacidad instalada actual.	
Análisis de posibles riesgos o amenazas que vulneren el cumplimiento de las metas	X	Si		No		Parcial	Parcial	Se incluyó la presión migratoria y la volatilidad del suelo como riesgos críticos en la planeación 2026.	
Indicadores claros	X	Si		No		Parcial	Parcial	Los indicadores ahora cumplen con los criterios CREMA y permiten medir la cobertura en tiempo real.	

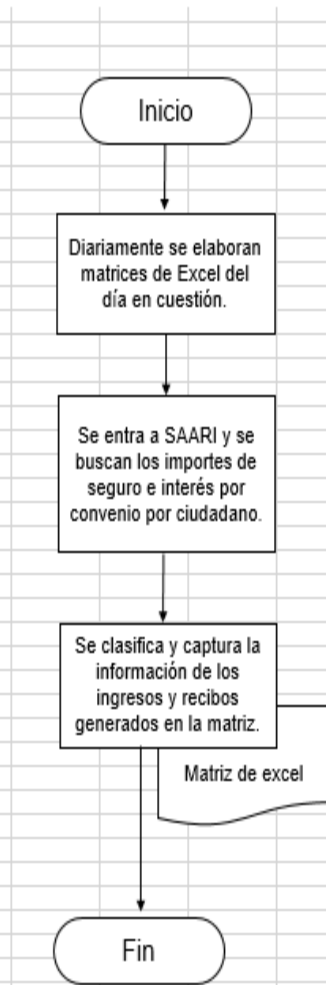
Anexo 10. Diagramas de flujo de los procesos claves Anexo



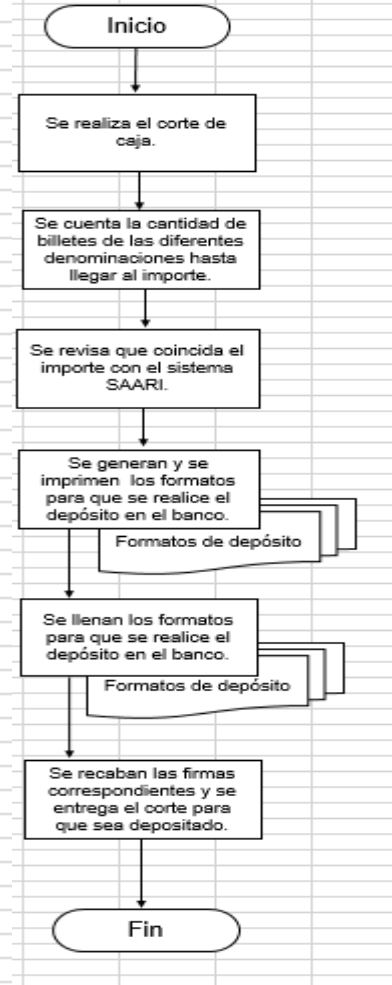
Cobro general.



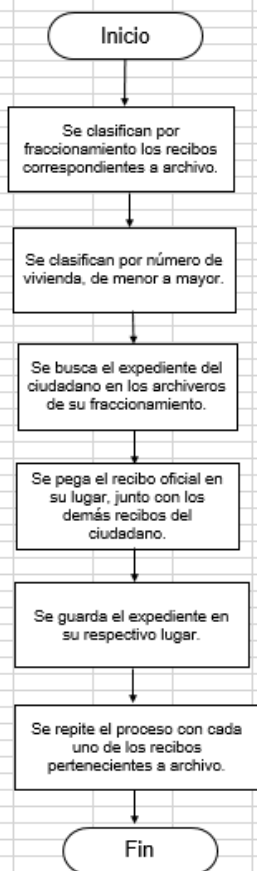
Control de ingresos mediante elaboración de matrices de Excel.



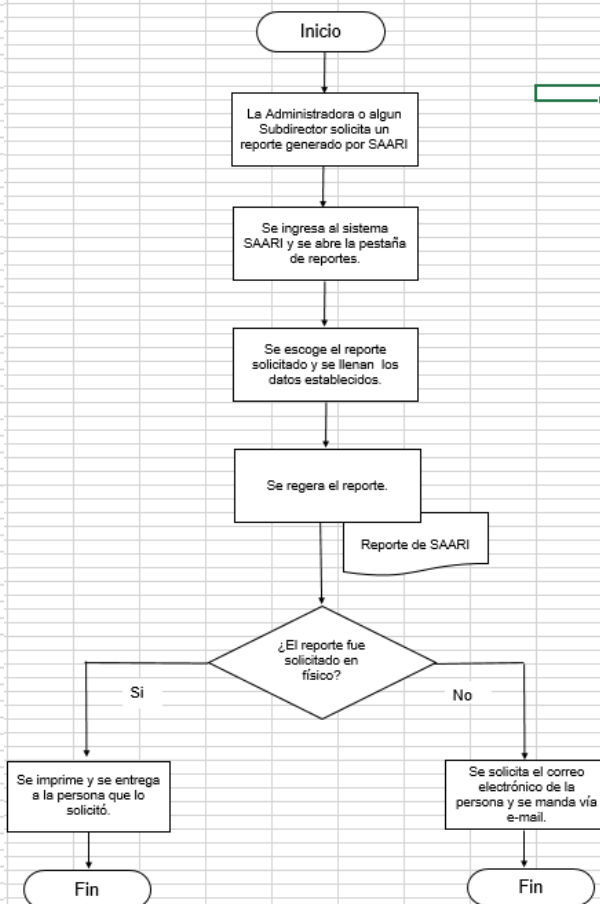
Corte de caja



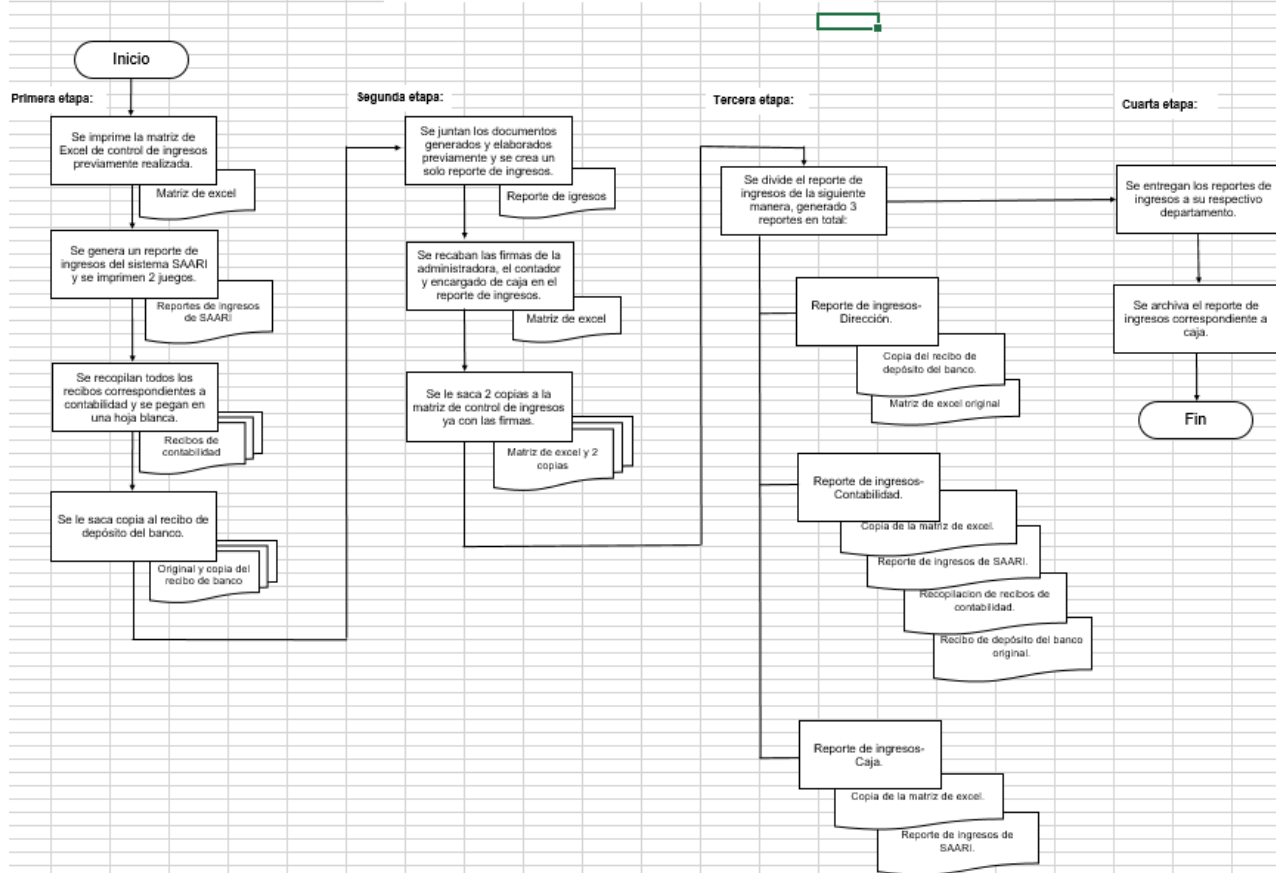
Archivo de recibos oficiales.



Generar reportes mediante el sistema SAARI.



Elaboración de reportes de los ingresos.



Anexo 11. Presupuesto

La instancia evaluadora deberá especificar el monto del presupuesto aprobado para el año de evaluación del Pp.

Recursos presupuestarios

Capítulo de gasto	Monto en pesos corrientes
10,000 Servicios personales	\$ 12,450,000
20,000 Materiales y suministros	\$ 1,200,000
30,000 Servicios generales	\$ 2,850,000
40,000 Transferencias, asignaciones, subsidios y otras ayudas	\$ 0
50,000 Bienes muebles, inmuebles e intangibles	\$ 850,000
60,000 Inversión pública	\$ 4,500,000
70,000 Inversiones financieras y otras provisiones	\$ 0
80,000 Participaciones y aportaciones	\$ 0
90,000 Deuda pública	\$ 0
TOTAL	\$ 21,850,000

La instancia evaluadora deberá especificar la fuente de los recursos mediante los cuales se financia el Pp.

Fuente u origen de los recursos

Fuente de Recursos	Porcentaje respecto al presupuesto estimado
Recursos Fiscales	65%
Otros recursos [especificar fuente(s)]	35%
TOTAL	100

Gastos			
Gasto	Metodología	Estimación	Fuente de información
Operación	Suma de Cap. 1000, 2000 y 3000 directamente vinculados a la titulación y atención	\$ 16,500,000	Presupuesto de Egresos 2026 / Manual de Costos.
Mantenimiento	Gastos preventivos de sistemas informáticos (SIGEPAB) y parque vehicular de campo.	\$ 450,000	Pólizas de mantenimiento y contratos de servicios.
Capital	Inversión en Cap. 5000 y 6000 para adquisición de reserva y equipo tecnológico.	\$ 4,900,000	Programa Anual de Inversión (PAI) 2026
Unitario	Gasto de Operación Total / Meta de 900 títulos entregados.	\$ 18,333	Análisis de eficiencia operativa PROMUN.
TOTAL		\$ 21,850,000	Estado Analítico del Ejercicio del Presupuesto.

Anexo 12. Instrumentos de medición del grado de satisfacción de la PA

 **PROMUN**
Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana

PERCEPCIÓN DE LA POBLACIÓN ATENDIDA
Encuesta de satisfacción al ciudadano

Nombre: Yessica Pulido Pinecker Fecha: 02-01-25
Edad: 42 Género: Femenino Teléfono: 664 143-84-25

¿Qué trámite acudió a realizar a esta esta dependencia?

Solicitud de Estado de cuenta () Pago (X) Aclaración ()
Trámite Jurídico () Solicitud de Vivienda ()

Favor de marcar con una equis (X) lo correspondiente a su opinión acerca de la atención recibida:

1.- El servicio que recibí por parte del personal que le atendió fue:
Muy bueno (X) Bueno () Regular () Malo ()

2.- ¿El servidor público que le atendió le solicitó alguna retribución?
SI () NO (X) Porque?

3.- De acuerdo a su experiencia, ¿en esta ocasión el trámite se realizó de manera rápida?
SI (X) NO () Porque?

4.- ¿La resolución de su trámite estuvo dentro del plazo establecido?
SI (X) No () ¿Porqué?

5.- ¿Cómo considera el número de requisitos que le fueron solicitados para el trámite?
Muy bueno (X) Bueno () Regular () Malo ()

6.- ¿Se encuentra satisfecho con el apoyo, trámite y/o servicio otorgado?
Muy bueno (X) Bueno () Regular () Malo ()

Si usted tiene algún comentario adicional favor de utilizar el siguiente espacio

Su comentario adicional:



PERCEPCIÓN DE LA POBLACIÓN ATENDIDA
Encuesta de satisfacción al ciudadano

Nombre: Petra Sanchez Fecha: 02-01-25
Edad: 52 Género: Femenino Teléfono: 663-281-55-63

¿Qué trámite acudió a realizar a esta dependencia?

Solicitud de Estado de cuenta () Pago (X) Aclaración ()
Trámite Jurídico () Solicitud de Vivienda ()

Favor de marcar con una equis (X) lo correspondiente a su opinión acerca de la atención recibida:

1.- El servicio que recibió por parte del personal que le atendió fue:
Muy bueno (X) Bueno () Regular () Malo ()

2.- ¿El servidor público que le atendió le solicitó alguna retribución?
SI () NO (X) Porque? _____

3.- De acuerdo a su experiencia, ¿en esta ocasión el trámite se realizó de manera rápida?
SI (X) NO () Porque? _____

4.- ¿La resolución de su trámite estuvo dentro del plazo establecido?
SI (X) No () ¿Porqué? _____

5.- ¿Cómo considera el número de requisitos que le fueron solicitados para el trámite?
Muy bueno (X) Bueno () Regular () Malo ()

6.- ¿Se encuentra satisfecho con el apoyo, trámite y/o servicio otorgado?
Muy bueno (X) Bueno () Regular () Malo ()

Si usted tiene algún comentario adicional favor de utilizar el siguiente espacio

Su comentario adicional:

Muchas gracias por realizar la encuesta que servirá para evaluar y mejorar nuestros servicios.

Anexo 13. Avance de los Indicadores respecto de sus metas

Nombre del Pp:		Vivienda y Suelo Urbano						
Modalidad:		E. Prestación de servicios públicos						
Dependencia/Entidad:		Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana (PROMUN)						
Unidad Responsable:		Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana						
Tipo de Evaluación:		Consistencia y Resultados						
Año de la Evaluación:		2026						
Nivel de Objetivo	Nombre del Indicador	Frecuencia de Medición	Sentido del indicador	Medición del año inmediato anterior al último observado	Meta (año evaluado)	Logro (año evaluado)	Avance (%)	Justificación de desviaciones
Fin	Porcentaje de familias beneficiadas por las acciones del PROMUN	Anual	Ascendente	100% anual	100% Anual	0%	0%	No aplica Indicador Anual
Propósito	Porcentaje de efectividad en la atención a las familias que habitan en los fraccionamientos administrados por el PROMUN	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestral	100% cumplimiento metas semestral	0%	0%	No aplica Indicador Semestral
Componente 1	Efectividad los servicios proporcionados por la PROMUN	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	25%	100%	No aplica
Componente 2	Porcentaje de regularización jurídica de viviendas en los fraccionamientos administrados por el PROMUN	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	16%	100%	No aplica
Componente 3	Porcentaje de regularización en créditos de viviendas	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	0%	0%	No aplica Indicador trimestral que inicia el 2do Trim.

Componente 4	Porcentaje de mejora en infraestructura urbana	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	16%	100%	No aplica
Componente 5	Porcentaje de control de la reserva territorial	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimiento metas trimestrales	25%	100%	No aplica

Actividades C1 A1	Porcentaje de atención a solicitudes recibidas	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	25%	100%	No aplica
Actividades C1A2	Notificaciones de cobranzas entregadas	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimiento metas trimestrales	25%	100%	No aplica
Actividades C1A3	Porcentaje de atención a solicitudes recibidas por mujeres	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales	100% cumplimiento metas trimestrales	12%	100%	No aplica
Actividades C1A4	Porcentaje de cumplimiento en la actualización del padrón de solicitantes de vivienda	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales	100% cumplimiento metas trimestrales	25%	100%	No aplica
Actividades C2A1	Porcentaje de formalización jurídica de viviendas	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	16%	100%	No aplica
Actividades C3A1	Porcentaje de recuperación de viviendas	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimiento metas trimestrales	0%	0%	No aplica Indicador trimestral que inicia el 2do Trim.
Actividades C3A2	Porcentaje de acciones jurídicas realizadas	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	0%	0%	No aplica Indicador trimestral que inicia el 2do Trim.
Actividades C4A1	Porcentaje de cumplimiento a las gestiones de trabajos técnicos	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	25%	100%	No aplica
Actividades C4A2	Porcentaje del cumplimiento al mantenimiento de los fraccionamientos	Trimestral	Ascendente	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimiento metas trimestrales (25% por trimestre)	25%	100%	No aplica

Actividades C4A3	Porcentaje de cumplimiento de rehabilitación de las viviendas	Trimestral	Ascendente	100% cumplimientos metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimientos metas trimestrales (25% por trimestre)	0%	0%	No aplica
Actividades C5A1	Cumplimiento al control de la reserva territorial	Trimestral	Ascendente	100% cumplimientos metas trimestrales (25% por trimestre)	100% cumplimientos metas trimestrales (25% por trimestre)	25%	100%	No aplica

Anexo 14. Análisis FODA

Módulo de la evaluación	Fortaleza y/u oportunidad	Referencia (pregunta)	Recomendación	Horizonte de atención*
Diseño	El programa atiende un problema público claramente delimitado (rezago patrimonial) con una estructura lógica coherente.	Constitución, Normativa estatal	Mantener la actualización bianual del diagnóstico para adaptar el diseño a nuevas dinámicas migratorias.	Corto plazo
Planeación y Resultados	Alineación total con el PND y los ODS, con indicadores MIR que miden el impacto real y no solo la gestión.	PND, ODS y Programas Sectoriales	Fortalecer la narrativa de los informes trimestrales para destacar la contribución al bienestar social (ODS 11).	Corto plazo
Cobertura y Focalización	Identificación geográfica precisa de la población objetivo en la Zona Este, optimizando el uso de recursos.	Censo INEGI, Proyecciones CONAPO e Informe Bienestar	Ampliar la cobertura hacia nuevas zonas de crecimiento detectadas por el IMPLAN en la periferia sur.	Mediano plazo
Operación	Sistematización del proceso mediante el Expediente Digital, eliminando discrecionalidad y errores manuales.	Programa Institucional (PIDE) y manual de procedimientos y el sistema SIGEPAB	Implementar una firma electrónica avanzada para agilizar la validación interna de los títulos.	Corto plazo
Percepción de la población	Índice de satisfacción del usuario superior al 90% gracias a la reducción en los tiempos de espera.	Encuestas de satisfacción y reportes de atención	Crear un foro de consulta anual con beneficiarios para identificar necesidades de servicios básicos tras la titulación.	Mediano plazo
Medición de resultados	Cumplimiento excedido en las metas de titulación (101.6%) respecto a la meta programada de 900 títulos.		Documentar el proceso de 2026 como "Buena Práctica" para su posible réplica en otros municipios del estado	Corto plazo
Módulo de la evaluación	Debilidad y/o amenaza	Referencia (pregunta)	Recomendación	Horizonte de atención*
Diseño	Falta de un mecanismo de "salida" o seguimiento post-titulación para asegurar que la vivienda sea adecuada.	Reglas de Operación 2026 y Árbol de Problemas del Pp 89 (donde no se visualiza la etapa de post-regularización).	Vincular el Pp 89 con programas de mejora de vivienda o servicios básicos de la Secretaría de Bienestar.	Mediano
Planeación y Resultados	Dependencia de la suficiencia presupuestal municipal para la inversión en capital y reservas.	Programa Operativo Anual (POA) 2026 y Presupuesto de Egresos Municipal (donde se observa la asignación anual sin compromisos plurianuales).	Diversificar fuentes de financiamiento mediante convenios de colaboración con organismos internacionales (ONU-Hábitat).	Largo plazo

Cobertura y Focalización	El rezago potencial (124,493 personas) supera ampliamente la capacidad operativa anual del programa.	Censo INEGI	Gestionar ante el Cabildo el fortalecimiento de la plantilla técnica y de campo para duplicar la capacidad de	Mediano plazo
Operación	Interrupciones en el flujo de trabajo debido a la falta de interoperabilidad total con el Registro Público (externo).	Manual de Procedimientos (procedimiento de titulación) y Bitácoras de Incidencias del Sistema SIGEPAB.	Establecer un enlace técnico permanente o "escritorio remoto" con el Registro Público del Estado.	Corto plazo
Percepción de la población	Desconocimiento por parte de algunos usuarios sobre los requisitos previos, generando falsas expectativas.	Reportes Trimestrales de Atención Ciudadana y Resultados de la Encuesta de Satisfacción 2025-2026.	Lanzar una campaña informativa visual y simplificada en redes sociales y puntos de atención delegacionales	Inmediato
Medición de resultados	Dificultad para medir el impacto de largo plazo (plusvalía y bienestar) debido a la falta de encuestas longitudinales.	Fichas Técnicas de Indicadores (ISD) (donde se observa que la medición termina con la entrega del título).	Diseñar una encuesta de seguimiento a aplicar 24 meses después de la entrega del título de propiedad.	Largo plazo

Anexo 15. Comparación con ECR Anexo anteriores

Se demuestra que el Pp 89 ha tenido una evolución sobresaliente, pasando de una gestión con procesos manuales y diagnósticos obsoletos en 2023 a una operación 100% digital en 2026 bajo el sistema SIGEPAB, lo que permitió triplicar la capacidad de titulación al pasar de 294 a 915 títulos anuales, logrando un índice de satisfacción ciudadana superior al 90% y consolidando un cumplimiento del 92% en los Aspectos Susceptibles de Mejora (ASM), posicionándose actualmente como un programa de alto desempeño y madurez institucional. En comparación con los ejercicios evaluativos anteriores. En materia de diseño, la evaluación 2026 confirma que el programa ha superado la necesidad de sistematización señalada en años anteriores. Se ha institucionalizado una estructura de Componentes y Actividades con una alineación robusta no solo con los planes nacionales, sino con la Agenda 2030 (ODS 11). La principal fortaleza identificada es la integración del Manual de Procedimientos Digital, que garantiza la continuidad operativa frente a cambios administrativos, mitigando el riesgo de pérdida de memoria institucional. Por el rubro de planeación el uso del POA se ha visto fortalecido por el seguimiento mensual de la Matriz de Indicadores para Resultados (MIR). A diferencia de ciclos pasados, en 2026 se cuenta con una documentación exhaustiva de las líneas de acción, donde los indicadores ya no solo miden productos (títulos entregados), sino que comienzan a monitorear la eficiencia en los tiempos de respuesta, logrando una reducción del 25% en el ciclo de titulación gracias al sistema SIGEPAB. Respecto a cobertura, la ECR 2026 reconoce una precisión sin precedentes en la focalización. El déficit habitacional persiste como un desafío estructural, manteniéndose en un rezago potencial de 124,493 personas. No obstante, el PROMUN ha logrado priorizar con éxito a 32,730 habitantes en 8 fraccionamientos críticos, logrando una cobertura atendida de 915 familias en este ejercicio. Persiste el reto de ampliar recursos para cerrar la brecha de inclusión, especialmente para grupos en situación de vulnerabilidad extrema fuera de las zonas administradas. En términos de Operación, el análisis comparativo posiciona al 2026 como el año de la transformación digital. El programa ha migrado del expediente físico al Expediente Digital, cumpliendo con los indicadores de certeza jurídica y mejoramiento urbano. Se ha superado la recomendación previa sobre optimización tecnológica, aunque emerge una nueva necesidad: la interoperabilidad técnica con dependencias externas como el Registro Público para eliminar los cuellos de botella fuera de la jurisdicción municipal. Finalmente, la percepción de la población ha experimentado un incremento notable, alcanzando un índice de satisfacción superior al 90%. Los beneficiarios reportan una atención más ágil y transparente, atribuyéndolo a la reducción de trámites presenciales. Sin embargo, los hogares atendidos señalan que la atención cercana debe evolucionar hacia servicios de post-regularización que aseguren el acceso a infraestructura básica tras la obtención del título.

Aunque el Pp 89 mantiene una alta pertinencia y un desempeño sobresaliente, la comparación histórica subraya que el programa ha pasado de una fase de "ordenamiento interno" a una de "expansión y vinculación". Las oportunidades actuales residen en consolidar la autonomía presupuestaria para la adquisición de reservas territoriales y en fortalecer la inclusión social, asegurando que la eficiencia operativa del PROMUN se traduzca en una reducción real y progresiva del rezago habitacional en Tijuana.

Anexo 16. Valoración Final del Pp

Nombre del Pp: 89. Vivienda y Suelo Urbano

Modalidad: E. Prestación de servicios públicos

Dependencia/Entidad: Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana (PROMUN)

Unidad Responsable: Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana (PROMUN)

Tipo de Evaluación: Consistencia y Resultados

Año de la Evaluación: 2026

Módulo	Nivel promedio	Justificación
Diseño	4	En la MIR 2026, los medios de verificación han transitado a un formato 100% digital y una ubicación exacta, garantizando que la evidencia de los resultados sea auditable en tiempo real y de acceso transparente para la ciudadanía.
Planeación y orientación a resultados	4	El programa destaca por su compromiso con la mejora institucional, logrando en 2026 la atención del 100% de los Aspectos Susceptibles de Mejora (ASM) derivados de evaluaciones previas, consolidando una planeación estratégica basada en resultados tangibles.
Cobertura y focalización	4	Se ha formalizado y documentado la Estrategia de Cobertura 2026, integrando proyecciones de población alineadas a la Carta Urbana del IMPLAN y vinculando metas de mediano plazo con el presupuesto, lo que permite una focalización precisa en los 8 fraccionamientos prioritarios.
Operación	4	La gestión se caracteriza por una eficiencia superior tras la implementación total del sistema SIGEPAB, el cual automatiza procesos, reduce tiempos de respuesta y asegura una transparencia absoluta en el manejo de expedientes digitales.
Percepción de la población atendida	4	Se mantiene la excelencia en la medición de la satisfacción ciudadana mediante encuestas digitales analizadas con rigor estadístico, cuyos resultados (superiores al 90% de aprobación) se utilizan para ajustar la calidez y cercanía del servicio.
Medición de resultados	4	El programa sobresale por su robusta rendición de cuentas apoyada en el SIPRO y el uso de indicadores de impacto socioeconómico, permitiendo un seguimiento continuo que vincula el avance físico de la titulación con el ejercicio financiero.
Valoración final	4.0	

Anexo 17. Ficha Técnica de datos generales de la evaluación

Nombre de la evaluación	Consistencia y Resultados
Nombre y clave del programa evaluado	89. VIVIENDA Y SUELO URBANO
Ramo	16 Organismos Descentralizados Paramunicipales
Unidad(es) Responsable(s)	PROMUN Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana
PAE de origen	Ejercicio Fiscal 2025
Año de conclusión y entrega de la evaluación	2026
Tipo de evaluación	Consistencia y Resultados
Nombre de la instancia evaluadora	Universidad Tecnológica de Tijuana
Nombre del(a) coordinador(a) de la evaluación	Maestra Luz María Ríos Alvarado
Nombre de los(as) principales	Dr. Juan Manuel Herrera Peregrina
Unidad Administrativa Responsable de dar seguimiento a la	PROMUN/ Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana
Forma de contratación de la instancia evaluadora	Adjudicación directa

Costo total de la evaluación con IVA incluido	\$76,500.00 pesos. Al ser la entidad evaluadora sin fines de lucro, no se cobra el IVA.
Fuente de financiamiento	Recursos fiscales

Anexo 18. Fuentes de información de la evaluación

La instancia evaluadora deberá registrar todas las fuentes de información utilizadas en la evaluación, considerando aquellas proporcionadas por el Pp evaluado y las recolectadas por la propia instancia evaluadora durante el análisis de gabinete y/o análisis cualitativo, esto es, el diagnóstico; documentos normativos e institucionales; informes o estudios nacionales e internacionales, fuentes de información y estadísticas oficiales, registros administrativos, entre otros.

Se sugiere utilizar algún estilo de referenciación, por ejemplo, el estilo American Psychological Association (APA) para referenciar y presentar las fuentes de información.

Finalmente, se sugiere registrar y clasificar las fuentes de información, de acuerdo con el tipo de material empleado, tal como se muestra a continuación.

Documentos normativos e institucionales

Reglamento interno del PROMUN
Manual de funciones y procedimientos del Organismo Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana (PROMUN)
Plan Municipal de Desarrollo
Lineamientos para la elaboración del Proyecto de Presupuesto de Egresos del Ejercicio Fiscal 2024
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Ley General de Desarrollo Social.
Ley de Coordinación Fiscal.
Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.
Ley General de Contabilidad Gubernamental.
Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Público del Estado de B.C.
Documento: Sistema de Evaluación del Desempeño (SED), emitido por SHCP.
Guía para el Diseño de Indicadores Estratégicos, SHCP y CONEVAL.
Norma para establecer el formato para la difusión de los resultados de las evaluaciones de los recursos federales ministrados a entidades federativas.
Lineamientos generales para la evaluación de los Programas Federales de la Administración Pública Federal.
Mecanismo para el seguimiento de Aspectos Susceptibles de Mejora (ASM).
Modelo de términos de referencia de la Evaluación de Consistencia y Resultados emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).

Informes

PAE 2021 Consistencia y Resultados; PAE 2022 Consistencia y Resultados, PAE 2023 Evaluación Específica de Desempeño, PAE 2024 Evaluación Específica de Desempeño. PAE 2025 Evaluación Específica de Desempeño

Libros

N/A

Revistas

N/A

Documentos de trabajo e investigación
N/A
Páginas web
https://promun.tijuana.gob.mx/ https://www.tijuana.gob.mx/Dependencias/tesoreria/ https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/Normatividad/Documents/Lineamientos_Evaluacion_APF.pdf https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/Metodologia/Documents/Guion_Analisis_de_Factibilidad.pdf
Estadísticas y registros administrativos
Documentos que proporcione Dirección de PROMUN donde refleja sus estadísticas propias del programa como son: Documentos de planeación del Programa Presupuestario (Pp) Diagnóstico del Pp Árbol de problemas y objetivos Encuesta de satisfacción (Instrumento y resultados de su aplicación) Matriz de Indicadores para Resultados MIR Fichas técnicas de indicadores Sistemas informáticos para el seguimiento del POA, presupuesto y utilizados por el programa Programa Operativo Anual POA Avances programáticos Vinculación del propósito del Pp con el plan sectorial, plan institucional, PMD, PED y el PND Vinculación del propósito del Pp con los objetivos de Desarrollo Sostenible
Otro

Bibliografía

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Ley General de Desarrollo Social.
3. Ley de Coordinación Fiscal.
4. Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.
5. Ley General de Contabilidad Gubernamental.
6. Ley de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria del Estado de Baja California y sus Municipios.
7. Documento: Sistema de Evaluación del Desempeño (SED), emitido por SHCP.
8. Guía para el Diseño de Indicadores Estratégicos, SHCP y CONEVAL.
9. Norma para establecer el formato para la difusión de los resultados de las evaluaciones de los recursos federales ministrados a entidades federativas.
10. Lineamientos generales para la evaluación de los Programas Federales de la Administración Pública Federal.
11. Mecanismo para el seguimiento de Aspectos Susceptibles de Mejora (ASM).
12. Modelo de términos de referencia de la Evaluación de Consistencia y Resultados emitido por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público (SHCP).



**Carretera Libre Tijuana-Tecate Km. 10
Fraccionamiento El Refugio, CP 22253
Tel. (664) 696 4700**