

**Dr. Francisco Javier Soria López**  
Director de la División de Ciencias y Artes para el Diseño  
UAM Xochimilco

**INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL**

**Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda**

**Subdirección de control de reserva y registro territorial**

**Periodo: 4 de Febrero de 2020 al 4de agosto de 2020**

**Proyecto: Planeación, ordenamiento y políticas de regulación del desarrollo urbano.**

**Clave: XCAD000058**

**Responsable del Proyecto: Jessica Lizbeth Leyte Orozco**

**Asesor Interno: José Tapia Blanco**

**Juan Manuel Regis Vargas Matrícula: 2153065477**  
**Licenciatura: Planeación Territorial**  
**División de Ciencias y Artes para el Diseño**  
**Tel: 5570244943**  
**Cel.: 5585575110**  
**Correo electrónico: [Juanma\\_xox@hotmail.com](mailto:Juanma_xox@hotmail.com)**

## INTRODUCCIÓN

En el presente informe se redactan las actividades realizadas a partir del día 4 de febrero de 2020 hasta el 4 de agosto de 2020 del servicio social en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (SEDUVI) que consta de búsqueda de oficios en expedientes de predios enajenados adquiridos por el Gobierno de la Ciudad de México para el desarrollo de proyectos habitacionales y de espacio público, así como la revisión de oficios expedidos por la secretaría y recibidos por otras dependencias de la Ciudad de México y particulares, además de la búsqueda y análisis de planos de derechos de vía enviados por las alcaldías de distintos predios para dar una opinión positiva o negativa para la construcción de viviendas o expansión.

## OBJETIVO GENERAL

- Conocer los procesos de enajenación, expropiación y registros de predios para proyectos de vivienda en la Ciudad de México.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Identificar los procesos para realizar contratos de compraventa de predios cedidos por el Gobierno de la Ciudad de México a instituciones, asociaciones o particulares para el desarrollo de proyectos de vivienda.
- Revisar los elementos para asignar números de lote y manzana para los predios solicitados.
- Conocer los elementos para inscribir predios en los planos de derecho de vía para la regularización de predios.

## ACTIVIDADES REALIZADAS

FEBRERO			
Semana 1			
Día	Actividad	Horas p/a	Horas totales
<b>Martes 4</b>	Lectura de oficios de la secretaría	4	4
<b>Miércoles 5</b>	Revisión de oficios/ Búsqueda de expedientes canal de Garay	2	4
<b>Jueves 6</b>	Análisis de oficios del predio de canal de Garay	4	4
<b>Viernes 7</b>	Análisis de documentos del predio canal de Garay	4	4
Semana 2			
<b>Lunes 10</b>	Realización de oficio del Predio de Canal de Garay/Revisión de oficios	2	4
<b>Martes 11</b>	Revisión de oficios/ Revisión de constancias de número y lote	2	4

<b>Miércoles 12</b>	Revisión de planos	4	4
<b>Jueves 13</b>	Revisión de planos y oficios	2	4
<b>Viernes 14</b>	Acomodo y realización de expedientes de predios para enajenación	4	4
<b>Semana 3</b>			
<b>Lunes 17</b>	Búsqueda de archivos del predio la montada	4	4
<b>Martes 18</b>	Análisis de oficios y archivos polígono 9 del predio la montada	4	4
<b>Miércoles 19</b>	Análisis de oficios y archivos polígono 4 del predio la montada	4	4
<b>Jueves 20</b>	Revisión de planos y oficios	2	4
<b>Viernes 21</b>	Revisión de oficios y registro de oficios	2	4
<b>Semana 4</b>			
<b>Lunes 24</b>	Revisión de oficios y planos	4	4
<b>Martes 25</b>	Revisión de contratos de compraventa predio la montada y ferrocarril	4	4
<b>Miércoles 26</b>	Revisión de oficios/constancias de lote y manzana y utilización de bases de datos	4	4
<b>Jueves 27</b>	Revisión de oficios/constancias de lote y manzana/ revisión de planos	4	4
<b>Viernes 28</b>	Revisión de oficios/constancias de lote y manzana y utilización de bases de datos	4	4

<b>Actividades</b>	<b>Descripción</b>
Lectura de oficios de la secretaría	Para familiarizarme con los oficios realice una lectura de varios oficios que se expidieron el primer día.
Revisión de oficios	Los oficios los revisé para que los datos coincidieran con los que el particular inscribe al predio, y también los referidos de los anexos que se remiten ya sea a particulares o a otras dependencias o alcaldías.
Búsqueda de expedientes canal de Garay	Realice una búsqueda de expedientes en los archivos de la SEDUVI.
Análisis de oficios del predio de canal de Garay	Realice un análisis del estado que guarda dicho predio para poder dar respuesta y opiniones a los particulares y dependencias referidas en los oficios recibidos en la secretaría.
Revisión de constancias de lote y manzana	En estas revisiones se corrobora las líneas de captura de los pagos para la inscripción de predios, así como revisar que los datos referidos en los oficios coincidan con los datos de los planos de derechos de vía.

Búsqueda de oficios predio ferrocarril	En este predio se buscó el estado que guarda el contrato de compraventa del predio a favor del Instituto Nacional de Vivienda (INVI), realice una opinión a mis superiores para actualizar dicho contrato, ya que las dependencias que tenían que firmar el contrato habían cambiado de titulares y las personas referidas ya no estaban en ese cargo.
Acomodo y realización de expedientes de predios	Se archivaron 4 nuevos predios en la secretaría que guardaban prácticamente el mismo estado y se intentaban archivarlos en un mismo expediente, sin embargo considere que deberían archivarlos de manera individual, así que opine a mis superiores que para un mejor control se deberían separar y lo aceptaron.
Búsqueda de archivos del predio la montada	El predio se dividía en 9 polígonos en un expediente, así que mis superiores me dijeron que los separara por polígonos, sin embargo encontré un decreto que dictaba la desaparición de los polígonos para inscribirse en un solo predio por lo que considere que se debía tener todo en un expediente y lo aceptaron mis superiores.
Registro de oficios	Los oficios se registran para la dirección general y subdirección realizadas por las jefaturas de esta última y di mi opinión de separarlas por jefatura para darle un mejor control de registros y fue aceptada la propuesta.

<b>MARZO</b>			
<b>Semana 5</b>			
<b>Día</b>	<b>Actividad</b>	<b>Horas p/a</b>	<b>Horas totales</b>
<b>lunes 9</b>	Revisión de oficios	4	4
<b>Martes 10</b>	Revisión de oficios	4	4
<b>Miércoles 11</b>	Revisión de oficios	4	4

<b>Jueves 12</b>	Mudanza	4	4
<b>Viernes 13</b>	Mudanza	4	4
<b>Semana 6</b>			
<b>Día</b>	<b>Actividad</b>	<b>Horas p/a</b>	<b>Horas totales</b>
<b>lunes 16</b>	Mudanza	4	4
<b>Martes 17</b>	Revisión de oficios/Predio San Andrés Tomatlán	4	4
<b>Miércoles 18</b>	Listado de coordenadas en arcgis	4	4
<b>Jueves 19</b>	Revisión de predios en bases de datos	4	4
<b>Viernes 20</b>	Realización de oficio del predio en calle Uruguay	4	4
<b>Semana 7</b>			
<b>Día</b>	<b>Actividad</b>	<b>Horas p/a</b>	<b>Horas totales</b>
<b>lunes 23</b>	Revisión de oficios	2	2

<b>Actividades</b>	<b>Descripción</b>
Revisión de oficios	Los oficios los revisé para que los datos coincidieran con los datos que inscribía el particular, así como los datos referidos de los anexos que se remiten ya sea a particulares o a otras dependencias o alcaldías.
Revisión predio San Antonio Tomatlán	Hice unas correcciones a la propuesta de contrato de compraventa, el cual incluían errores ortográficos, nombres y medidas del predio, todo esto para enviarlas a un notario para sus correcciones.
Mudanza	La subdirección en la que me encuentro se cambio de domicilio
Listado de coordenadas en arcgis	Realice una lista de coordenadas UTM que fueron enviadas por los topógrafos a la subdirección, estas coordenadas las aplique en arcgis, propuse también ubicarlas en Google earth para obtener la ubicación exacta de las porciones del predio y aceptó mi superior.
Revisión de predios en bases de datos	En el sistema de información de la dependencia, busque algunos predios referidos en los oficios para corroborar que los usos de suelo, medidas y dirección estuvieran correctamente referidas en los oficios.
Realización de oficio del predio en calle Uruguay	Después de la búsqueda del contrato de compraventa en el expediente del predio, se puedo realizar un oficio dirigido a INVI para dar a conocer el estado que guarda el predio.

Todas las actividades que realizaba en la SEDUVI dependían directamente de los oficios de otras dependencias de la CDMX y/o peticiones de la ciudadanía que llegaban a la dependencia en oficialía de partes en la ventanilla de la misma que dejó de dar atención ciudadana a lo largo de la pandemia, solo se atendían los certificados de uso de suelo, sin embargo esos trámites no se realizan en subdirección en la cual prestaba mi servicio social en SEDUVI.

El último día de labores mi jefe que era responsable del servicio social dijo que hasta nuevo aviso se retomaban las actividades, ya que el trabajo que realizaba en la dependencia era con los oficios de otras dependencias y de la ciudadanía. Por lo tanto quiero dejar asentado que durante este tiempo del día 23 de Marzo de 2020 a la fecha del día de hoy, no me fue asignada ninguna actividad por parte de mi superior directo ni recibí indicación alguna.

## **METAS ALCANZADAS**

Con los documentos encontrados en los archivos, se dieron respuesta a oficios que son mandados a la dependencia para dar solución o seguir con los procesos de contratos de compraventa, enajenaciones o expropiaciones de predios, estos oficios son mandados por otras instituciones como el INVI, al igual que otras dependencias de la Ciudad de México (CDMX) como lo es patrimonio inmobiliario, así como dar respuesta a asociaciones y particulares sobre el estatus del predio en cuestión.

En los oficios revisados se analizaron los errores de inscripción de predios a los planos de derecho de vía, así como los pagos realizados para dicho procedimiento.

Se aprobaron números de lote y manzana revisando que cumplieran con los requerimientos que solicita la dependencia.

Se remitieron correcciones del contrato de compraventa a la dirección de patrimonio inmobiliario para la aprobación del contrato de San Andrés Tomatlán, tomando en cuenta que se debe de actualizar el avalúo del terreno ya que el último fue en el año 2013 y solamente tiene un año de vigencia, así que se necesita su actualización para poder continuar con la firma del contrato para la enajenación a título oneroso a favor del INVI.

Conociendo el estado que guarda el predio ubicado en la calle Uruguay colonia Centro Alcaldía Cuauhtémoc, se solicitó por medio de un oficio a patrimonio inmobiliario que remita una constancia de no adeudo y gravamen para continuar con el contrato de compraventa y a INVI se le solicita remitir la constancia de avalúo

Se revisó la documentación que se remitieron a la comisión para la reconstrucción de la CDMX-19S Informando que se dan permisos para la expropiación de predios que fueron afectados por los sismos del 2019 enviando planos de derechos de vía, topográficos y

memorias técnicas, hay 3 predios en esta situación para la construcción de viviendas para los damnificados del sismo del 19 septiembre de 2017.

Se revisaron copias simples de planos en los cuales están inscritos algunos predios donde se especifica también el nivel de riesgo que tiene construir en ellos, enviados a distintas alcaldías de la Ciudad de México para la evaluación de construcción de vivienda.

Se realizó un listado de coordenadas de un predio ubicado en la alcaldía Tláhuac, el cual tiene dos usos de suelo, se necesitan los puntos específicos para saber en qué área se encuentra, por lo cual se ubicaron por medio de arcgis y realizar un archivo kml para poder localizarlo satelitalmente en google earth, ya que se tiene la sospecha de que algunos subpredios se encuentran en áreas naturales protegidas, esto solo para la recomendación de construcción y ampliación de viviendas en estos terrenos.

## **RESULTADOS Y CONCLUSIONES:**

Con la búsqueda de oficios en los expedientes de los predios pude identificar los procedimientos que se deben de dar para la enajenación de un predio, que va desde los comités de patrimonio inmobiliario, pasando por un decreto de enajenación emitido en el Diario oficial de la Federación (D.O.F) de la Ciudad de México, pasando por los avalúos del predio y del contrato de compraventa que celebra el gobierno de la Ciudad de México con particulares.

Con la revisión de oficios me pude dar cuenta de varias actividades que debe de realizar la dependencia que va desde la inscripción de predios a planos de derechos de vía, asignación de números y lote.

También pude notar las problemáticas que pueden tener los predios invadidos ilegalmente, ya que la mayoría de estos predios no están regularizados y están en litigio con algunas asociaciones que buscan regularizar los terrenos para desarrollar conjuntos habitacionales. Se identificaron los procesos de los contratos de compraventa para la realización de proyectos inmobiliarios, así como los tiempos de caducidad de los avalúos para estos, al igual de los servidores públicos y dependencias que influyen en la realización de los contratos para la enajenación de predios.

En cuanto a la utilización de Arcgis y Google Earth pude analizar el estado que guardan los predios para la construcción y ampliación de viviendas, por lo cual se daban la opción a la población de elegir los usos de suelo más convenientes para ellos en caso de tener una doble categorización de usos de suelo en el predio

Con el análisis de copias certificadas me pude dar cuenta que incluso en un solo predio se pueden tener distintos niveles de riesgo para la construcción ya sea de vivienda o comercios y solamente se dan opiniones técnicas para su construcción dando aviso a las alcaldías correspondientes el nivel de riesgo para dar luz verde a distintos proyectos.

Al igual que en las copias certificadas, en cuanto a la expropiación de predios afectados por los sismos de 2019 se da una opinión técnica con planos topográficos, planos de derechos de vía y memorias técnicas a la comisión para la reconstrucción de la CDMX-19S para la utilización de dichos predios, dejando en sus manos la utilización o no utilización de los predios en cuestión.

## **RECOMENDACIONES**

Recomiendo a los alumnos de la UAM Xochimilco realizar el servicio social en SEDUVI, porque la secretaría es flexible y comprensiva, ya que tienen distintos horarios para poder realizarlo, puede ser matutino o vespertino y no es necesario quedarse después del tiempo establecido.

Presté el servicio social en la subdirección de registro y reserva territorial, primero en el área de contratos, en la cual aprendí los procesos legales que conlleva una enajenación de predio, donde pude desarrollar algunos conocimientos adquiridos durante la licenciatura sobre todo con algunas cosas que vi en instrumentación y en métodos cuantitativos aunque era una parte muy legal comprendía bien los términos a los que se referían los contratos, sin embargo por el poco tiempo que estuve desarrollando el servicio social, no me dio tiempo de desarrollar más conocimientos por la situación de la pandemia.

Sin embargo creo que mis conocimientos los pude haber desarrollado en otra área de la misma secretaria, considero que en el área de planeación hubiera desarrollado mejor mis conocimientos, sobre todo en la realización de planos y de oficios para remitirlos a otras áreas o instituciones..

## **BIBLIOGRAFÍA ELECTRÓNICA:**

Secretaría de desarrollo urbano y vivienda (2020) ciudadmx, *sistema de información geográfica del Distrito Federal*, <http://201.144.81.106:8080/seduvi/> accedido los días 27 y 18 de Febrero, así como el 19 y 20 de Marzo de 2020