

**Mtra. Maria de Jesús Gómez Cruz**  
Directora de la División de Ciencias y Artes para el Diseño  
UAM Xochimilco

**INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL**  
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  
Departamento de Capacitación y Prestaciones  
Periodo: 16 de Junio de 2015 al 23 de Octubre de 2015  
Proyecto: "Planeación, Ordenamiento y Políticas de Regulación del  
Desarrollo Urbano"  
Clave: 008.15.12015

SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y VIVIENDA

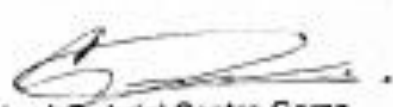
2015


UNIDAD DEPARTAMENTAL DE  
CAPACITACIÓN Y PRESTACIONES

  
**Mtra. Lilliana I. Alemán Solís**  
Jefe de la Unidad Departamental de  
Capacitación y Prestaciones y Responsable  
del Programa de Servicio Social

**Lorena Peña Velasco**  
Matricula: 2113063051  
Licenciatura: Planeación Territorial  
División de Ciencias y Artes para el Diseño

Tel: 56958330  
Cel: 04455 29108744  
Correo electrónico: lorpeve@gmail.com

  
**Mtro. José Gabriel Castro Garza**  
2015

  
**P.T. Juan Pablo Sánchez Enriquez**  
Jefe de Unidad Departamental de  
Registro y Seguimiento

## >Introducción

El siguiente ensayo muestra algunas características del servicio social realizado en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), en el área de "registro de planes y programas", donde se llevaron a cabo una serie de actividades relacionadas con la carrera de Planeación Territorial.

Los conocimientos adquiridos en dependencias Gubernamentales permiten la familiarización con el campo laboral que se brindan al finalizar la Licenciatura, los objetivos generales regularmente se utilizan como metas a alcanzar durante la estancia de dicho servicio social, se ve reflejado el aprendizaje en la forma de vivir la ciudad y en este caso el conocimiento del uso de suelo dentro del Distrito Federal para su mejor estudio y para el planteamiento de soluciones al desastre territorial que se vive hoy en día.

El concentrar los poderes federales en este pequeño territorio induce a la población a querer habitar dentro o muy cerca de la misma, lo cual trae consigo una serie de especificaciones para el abastecimiento de tantos individuos.

El desarrollo económico está completamente relacionado con la conexión existente entre la infraestructura vial y el transporte, dando así énfasis al factor de movilidad con respecto a los flujos existentes.

La accesibilidad es de suma importancia en la relación urbana y la reproducción social, por lo que se manejan los diversos aspectos y los significados de este concepto.

La ciudad hoy en día es catalogada como productora de servicios en donde la informacionalidad juega un papel importante en este tipo de producción, es aquí cuando la globalización es conocido como una forma de conectividad a nivel mundial.

El ordenamiento territorial en la actualidad es de suma importancia ya que es la base para un funcionamiento que beneficie a sus habitantes, lo usos de suelo forman parte de una serie de estudios que nos permiten mantener un orden en el crecimiento de la urbe.

El concepto de uso del suelo implica la distribución espacial de la tierra para fines específicos urbanos, habitacional, cívico, comercial, industrial, administrativo, recreativo, para equipamiento urbano, etc.

Deben identificarse tres grandes grupos de espacios en el uso del suelo urbano: áreas de uso privado, áreas de uso semi-público y áreas de uso público.

#### AREA DE USO PRIVADO

Las áreas de uso privado son aquellas a las que tiene acceso exclusivo el propietario y son:

- áreas de vivienda unifamiliar
- área de vivienda Colectiva
- área de vivienda Multifamiliar
- área industrial
- área comercial

#### AREAS DE USO SEMIPUBLICO

Son aquellas que por su tipo de actividad reciben personas ajenas al propietario para realizar actividades definidas pero con acceso controlado como:

- áreas para uso educativo
- áreas para la salud

#### AREAS PUBLICAS:

Son aquellas a las que todo tipo de personas pueden acceder como:

- áreas viales
- terminales de servicio (transporte, seguridad, etc.)
- parques y campos de juego
- plazas publicas
- instalaciones de Gobierno

El planificador territorial deberá plantear cual es la cantidad o dosificación correcta de cada uso del suelo para lograr una estructura conveniente y funcional, basado en su contexto, cultura, sociedad, economía.

La planeación es de suma importancia para el funcionamiento de esta ciudad, aunque en la actualidad existe un caos con la organización de la misma, pueden realizarse estudios que permitan una reorganización para el mejoramiento de los inmuebles implantados hasta el momento, aunque es una tarea difícil es necesario aportar los conocimientos actualizados ya que una ciudad se considera en constante transformación por lo que los estudios deben ser actualizados constantemente para poder dar soluciones específicas a problemas detallados que deterioren el territorio.

### >Objetivo general y objetivos específicos

Los objetivos se plantean como metas a realizar en un periodo específico de tiempo ya sea corto, mediano y largo plazo, en este caso bien se pueden plantear los tres ya que se obtienen diversos conocimientos a lo largo de la prestación del servicio social, las experiencias adquiridas ayudaran a futuro en la etapa profesional.

Es aquí donde se plantean los objetivos que se requieren para una visión más clara de lo que se pretende aprender y aportar al área en cuestión.

Como el objetivo general se pretende el aprendizaje de las funciones que se realizan en las Secretarías del Gobierno, así como el trabajo de los funcionarios públicos para el servicio de la comunidad en específico. En este caso el área de registro se manejan una serie de trámites con respecto a los usos de suelo, de aquí se desprenden los objetivos específicos que son básicamente, la realización de certificados únicos de zonificación, conocer la tramitología que se emplea para la obtención de estos certificados, en que se basan para la realización de estos.

Entre otros objetivos que salieron conforme avanzo el tiempo al conocer cómo funciona el área más importante de la Secretaría.

### >Metodología utilizada

La realización del proyecto se basa en los conocimientos adquiridos dentro de la Universidad en la Licenciatura Planeación Territorial a lo largo de los diez módulos, llevando a la práctica esta serie de conocimientos dentro de una dependencia Gubernamental, en este caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y

Se pueden mencionar una serie de pasos para la realización del servicio social, en primer lugar la búsqueda de una instancia que permitiera el desarrollo de lo teórico que conlleva la carrera de Planeación Territorial, en segundo lugar la serie de fases para inscripción del mismo, es de importancia mencionarlo en este proyecto ya que son experiencias sobre como relacionarte en un ámbito más laboral.

Para la elaboración del ensayo se ocupo la información de la misma Secretaría así como algunas lecturas vistas en los módulos cursados, para dar una mejor explicación de lo que realizo a lo largo el servicio social.

La técnica que se emplea en la realización de las actividades realizadas es bastante compleja pero permite la especialización en sectores de interés particular.

## >Actividades realizadas

Se mencionaran las actividades que se realizaron dentro de el Registro de Planes y Programas de la SEDUVI. En primer lugar hay que mencionar, dentro del área se encuentran certificadores, zonificadores, así como el área jurídica para el sustento de las normas que se aplican a los predios.

En mi caso, fui asignada con un zonificador que se encargaba de la Delegación Azcapotzalco, la base para la realización de certificados es el conocimiento de las zonificaciones existentes en la Delegación por lo que se tuvieron que estudiar desde los planos anteriores hasta el que se encentra vigente, también fue necesario el conocimiento de las Normas de Ordenación vigentes publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal categorizadas en el Programa de Desarrollo urbanos así como en los Planes Parciales de la Delegación.

Después de ello se dio pie a la captura de los diferentes formatos existentes según la zonificación que marcara el SIG SEDUVI como el Plano de la Delegación.

Cabe mencionar que la captura de los certificados es una de las partes más sencillas de la elaboración ya que los formatos ya cuentan con la información que señala los usos que se le dan a los predios según su localización, los datos utilizados provienen de un expediente que trae consigo el tramite que hace el ciudadano donde se anexan documentos que acrediten la propiedad, así como la ubicación del predio, este expediente ingresa por el área de atención ciudadana que se encuentra en la misma Secretaría, es así como se le da seguimiento al ingresar, el ciudadano debe llenar un formato donde se registra para que se dará el certificado, puede ser solo por escrituración, pidiendo que se apliquen normas particulares o solamente para el trámite de algún permiso con la Delegación.

Al momento de realizar la zonificación es necesario utilizar dos herramientas, 1) el plano de la Delegación, 2) el Sistema de Información Geográfica SEDUVI, con ello se corroboran los usos que se le dan al predio, así como las normas particulares que le aplican.

Las principales normas utilizadas son la Norma 11.- CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES, esta norma se menciona con un cálculo realizado para conocer el Coeficiente de Ocupación del Suelo y el Coeficiente de Utilización del Suelo, con ello se calcula el área de desplante que debe tener la construcción y los niveles permitidos según la zonificación que le corresponda, también se menciona la densidad que marca el número de viviendas permitidas según la superficie del terreno y la Norma 14.-USOS DEL SUELO DENTRO DE CONJUNTOS HABITACIONALES, que es utilizada como su nombre lo dice en

conjuntos habitacionales, y principalmente se solicitan certificados para escrituración o la implementación de un local, ya sea comercial o de servicios.

Aunque existen diversas normas que se utilizan para la regulación de los predios, no todas son utilizadas ya que varían dependiendo la localización, otra de las normas más utilizadas eran las Normas por Vialidades, que se ejecutan si el predio se encuentra en alguna vialidad primaria marcada en el Plan Parcial, estas dan otros usos, añadidos a los que tiene el predio, permitiendo que el propietario tenga diversas formas de utilización del suelo.

Las áreas de actuación son las normas muy señaladas en la ciudad ya que existen las áreas de conservación patrimonial, áreas con potencial de desarrollo, áreas de integración metropolitana entre otras que dan a su vez restricciones y añaden usos dependiendo de la localización.

Al emitir el certificado se corroboran los datos así como los cálculos y las normas que le aplican al predio para después proceder a la impresión de ellos, esto se hace en hojas de papel seguridad que la Secretaria proporciona con un folio irrepetible para un mejor control en el archivo, se imprimen un par de certificados ya que uno va al expediente y el otro se entrega al ciudadano que lo solicito, antes pasa por revisión del certificador, el cual da el visto bueno y lo firma, e le da la certificación con sellos y se entrega al área de atención ciudadana para ser entregado en un lapso de 5 días hábiles según la ley de procedimiento administrativo, esos certificados tienen validez solo una vez, no se puede fotocopiar y utilizar para diversos trámites.

Dentro de esta área se realizan tramites diferentes como son los Derechos Adquiridos, los certificados para restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, la tan nombrada Norma 26.- PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y POPULAR EN SUELO URBANO, aunque se encuentra suspendida se proporciona solo al Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), con sus respectivas especificaciones, como lo son las corridas financieras que son cálculos de las viviendas programadas donde se señalan los metros de construcción, el área de construcción de las viviendas, el precio máximo al que deben proporcionarse, entre otras especificaciones.

Por otra parte tuve la oportunidad de revisar dictámenes sobre polígonos de actuación principalmente con la reconversión de zonas industriales en zonas habitacionales, (conjuntos habitacionales principalmente), dichos dictámenes llevan un proceso donde se hace la solicitud que pasa a revisión en impacto urbano y en el área jurídica, si se aprueba el proyecto se anexa a los expedientes y se expiden los certificados únicos de zonificación con los usos que se le asignan según el uso de suelo que le corresponda.

Por último se mencionan a continuación los certificados que se expiden en la secretaria dependiendo de la solicitud del ciudadano.

- 1 Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos
- 2 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.
- 3 Dictamen de Aclaración de la Zonificación de Uso de Suelo.
- 4 Constitución de Polígono de Actuación.
- 5 Cambio de uso del suelo por artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 6 Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación No. 13.
- 7 Licencia o Revalidación para la Explotación de Yacimientos Pétreos
- 8 Adquisición por Donación

Otra de las tantas actividades realizadas dentro de la prestación del servicio social fue la interacción con miembros de diversas áreas de la secretaria, como fue una plática sobre algunos temas que se implementan en el onceavo módulo como son las transferencias de potencialidades, el derecho de desarrollo y la relotificación esto se hablo con la Urbanista Martha Pérez Directora del área de Desarrollo Urbano.

Cabe mencionar que las actividades de los servidores públicos tienen una dificultad al lidiar con los ciudadanos y tratar de responder las dudas que surgen de los procesos que se llevan a cabo para la obtención de los certificados, es una labor que no debe tomarse a la ligera ya que se pretende dar el mejor servicio a los ciudadanos y tratar de dar solución a las problemáticas que lleguen a presentarse.

Durante mi estancia en la Secretaria ocurrió el cambio de Director del Registro por lo que se modificaron distintas formas de trabajo, así como asignación de nuevas zonas, en esta transición tuve la fortuna de participar con la toma de la dirección por parte del nuevo personal y las actividades que se realizaron fue la organización de los planos y mapas existentes para una mejor comprensión de cómo se encontraba hasta ese momento el área del registro, la confianza que brindaron los nuevos directivos a los trabajadores fue muy amplia ya que pretendían un nuevo ámbito laboral en el cual se dieran las comodidades que ellos necesitaban así como algunas recompensas como descanso de horas, por mencionar alguna, además se plantean soluciones para agilizar la realización de certificados.

## >Objetivos y metas alcanzados

Los objetivos planteados anteriormente se cumplieron en todas sus expectativas, el funcionamiento de la Secretaría es más complicado de lo que se ve, es una visión completamente distinta el estar del lado contrario ya que intentas hacer todo lo posible por complacer a la comunidad con lo que pide en sus solicitudes, aunque en casos no es posible se le brinda el apoyo posible para la solución de esas trabas.

Se pretendía obtener una experiencia favorable con respecto a los elementos que se utilizan para la gestión de programas implementados en la Ciudad de México.

El conocimiento que obtuve durante el servicio social es bastante amplio y se relaciona con la carrera, aunque es de carácter técnico es necesario contar con la información básica para la realización de registros.

Estoy completamente satisfecha con la experiencia y conocimientos adquiridos.

El estar percibiendo el trabajo de un servidor público permite integrarse completamente en el ámbito gubernamental y acatarse a las decisiones de los superiores, generando un ambiente de constante discusión para la obtención de soluciones óptimas y estratégicas que permitan la concordancia con la decisión más pertinente a tomar.

Los objetivos planteados al inicio del ensayo fueron cumplidos y como se menciono, me permitieron adquirir una experiencia laboral bastante favorecedora. Compartir los elementos que hasta el momento la carrera brinda, principalmente para el beneficio de la sociedad y el ordenamiento del espacio. Planear, diseñar, normar, emitir opinión, ejecutar y supervisar las obras públicas en la Ciudad de México que correspondan al desarrollo y equipamiento urbano,

## >Resultados y conclusiones

Como resultado de esta experiencia en la SEDUVI cabe mencionar que es una dependencia de Gobierno de gran utilidad con sus beneficios y perjuicios, el conocer como se labora en el ámbito gubernamental es de gran ayuda ya que es una de las principales causas que mueve al país, el aprendizaje se va conformando de las diversas experiencias, y en este caso el conocer más sobre lo que puede realizar un Planificador en beneficio de la ciudad y de sus habitantes deja en debate el cómo reestructurar una urbanización para su efectividad principalmente, el satisfacer necesidades de la población da una tranquilidad por saber que se hace bien un trabajo.



La Ciudad de México hoy en día pretende dar énfasis a la movilidad urbana, esto se lograra con la implementación de transportes de calidad que conecten los lugares más importantes con el resto de la ciudad, la conectividad juega un papel muy interesante que permite el libre tránsito de los usuarios para llegar a l destino con rapidez, el dar prioridad al peatón y al transporte público genera una serie de beneficios en diversos aspectos, generalmente al medio ambiente, ya que el tema de contaminación consta de varios aspectos que pretenden contrarrestarse.

Las ciudades hoy en día necesitan de un organización bastante extensa, en el caso de la expansión urbana hace falta una planificación precisa que brinde satisfacción a los habitantes, al territorio y al medio ambiente, por lo que la ordenación es de gran importancia.

Debe existir personal calificado para los altos mandos que toman las decisiones en todo aspecto.

Como una conclusión muy general se puede mencionar que los trabajos realizados en esta secretaría son de gran ayuda para la reorganización y manejo de esta ciudad, no dejar de lado que a pesar de una consolidación urbana no dejara de cambiar con el paso de lo años y con el crecimiento del área urbana, y si bien este crecimiento es inevitable, el mejorar las condiciones de habitabilidad no es cosa que pase a segundo plano.

El concentrar los poderes federales en este pequeño territorio induce a la población a querer habitar dentro o muy cerca de la misma, lo cual trae consigo una serie de especificaciones para el abastecimiento de tantos individuos.

El desarrollo económico está completamente relacionado con la conexión existente entre la infraestructura vial y el transporte, dando así énfasis al factor de movilidad con respecto a los flujos existentes.

La accesibilidad es de suma importancia en la relación urbana y la reproducción social, por lo que se manejan los diversos aspectos y los significados de este concepto.

La ciudad hoy en día es catalogada como productora de servicios en donde la informacionalidad juega un papel importante en este tipo de producción, es aquí cuando la globalización es conocido como una forma de conectividad a nivel mundial.

Una conclusión interesante, desde mi perspectiva es la utilización que se está brindando a los predios del Distrito Federal, si bien los Programas plantean un uso de suelo específico debido al estudio previo que se realiza, los habitantes actualmente pretenden cambios para la implementación de sus fuentes de

empleo, cabe mencionar que la planeación a parte de jugar un papel muy importante debe considerarse como base para la mejora de esta ciudad, es conocido que cada día crece un poco más la urbanización y desafortunadamente se sigue planteando como se da a entender la gente, no se hacen análisis de factibilidad ni previos estudios para la implementación de construcciones futuras, la falta de cultura y coincidencia ciudadana afecta cada vez más, así como el mal manejo del poder, dicho esto es necesario un reajuste en la estructura gubernamental que es el principio para poder ejercer esta cultura escasa de cómo vivir la ciudad con respeto y cuidado.

La especialización ha sido muy importante y fundamental, principalmente en los cargos con mayor poder esto permitirá el manejo adecuado de los recursos, las normas, los programas, etc.

Actualmente es necesaria la implementación de normas que nos den claridad en las formas de gestionar esta ciudad y poder lograr que la población pueda cumplirlas sin tener que brincar algún procedimiento, haciendo eficaz la labor de los habitantes y de las autoridades.

#### >Recomendaciones

Para los estudiantes de Planeación Territorial es de gran ayuda el comenzar a involucrarse con los usos de suelo existentes en la ciudad de México, ya que permite el conocimiento de los usos permitidos, se tomaría como base para un reordenamiento territorial tomando en cuenta los lineamientos que la secretaría propone.

Es de mencionarse que la utilización de los medios con los que trabaja el Registro de Planes y Programas son de forma técnica, los estudios que se realizan anteriormente se basan en Estudios de Desarrollo Urbano, así como el impacto, la factibilidad y los riesgos para postergar certificados que modificaran la estructura urbana.

La amabilidad de los servidores públicos con respecto a los prestadores del Servicio Social fue ampliamente agradable, ya que obtuve las respuestas a diversas dudas que surgieron conforme aprendía algo nuevo.

Es completamente recomendable para los estudiantes de la carrera realizar el servicio en esta área de la secretaría ya que permite el aprendizaje amplio de los suelos existentes en la ciudad así como una preparación profesional para la vida laboral que está por comenzar.

Una de las bases para el funcionamiento de estos organismos gubernamentales es la comunicación en el área de trabajo ya que al formar parte de ese equipo es necesario contribuir al trabajo de los diversos cargos, la realización de certificados cuenta con fases que deben cumplirse y por lo mismo deben ser revisados por diferentes áreas para poder emitirlo y certificarlo.

En mi experiencia es necesario mencionar que el trabajo en el sector público es muy amplio y desgastante ya que se abarcan las 16 Delegaciones el Distrito Federal, atendiendo a cada uno de los ciudadanos que tienen duda o queja sobre el proceso de certificación de uso de suelo, para la realización de este trámite es necesario contar con paciencia y perseverancia para la obtención de respuesta concretas, ya que como se menciono anteriormente existe una larga fila de espera ya que es poco el personal atendiendo a los ciudadanos.

Aunque el GDF es el encargado de dar pie a todos estos planes es necesario concientizar a la población para el buen uso de su zona habitacional, dando una serie de cultura peatonal, cultura vial, una cultura general que considere que esta ciudad es de todos para desaparecer la privatización de espacios que son vulnerables por causa de las problemáticas que existen.

En este caso es necesario contar con personal especializado en los temas que requiere cada área, no solo de la secretaria, más bien de toda las estancias de gobierno.

La Licenciatura permite la especialización en diversas materias, en este caso el estudio social y de ordenación territorial son los principales temas a tratar, el área de gestión, en la cual brinde mi servicio, me permitió ampliar mis conocimientos con respecto a normas generales y particulares, así como los derechos de los ciudadanos y la implementación de leyes en la Ciudad de México,

>Bibliografía

Secretaría de Desarrollo y Vivienda

<http://www.urba-nic.com/2012/08/usos-de-suelo.html>