

**Dr. Francisco Javier Soria López**

Director de la División de Ciencias y Artes para el Diseño  
UAM Xochimilco

## **INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL**

**Gobierno de la Ciudad de México**  
**Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**

**Periodo:** 01 de noviembre de 2019 al 04 de mayo de 2020

**Proyecto:** Planeación, Ordenamiento y Políticas de  
Regulación del Desarrollo Urbano

**Clave:** XCAD000058

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

**Asesor Interno:** Lic. José Gabriel Castro Garza

Daniel Hernández Hernández

Matrícula: 2152036687

Licenciatura: Planeación Territorial

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Tel: 55 2645 3713

Cel: 55 1362 3286

Correo electrónico: [danielher2109@gmail.com](mailto:danielher2109@gmail.com)

## 1. Introducción

Al cursar una carrera e incluso antes de ingresar, uno idealiza su ocupación a futuro y la función que tomará en el mundo. Sin embargo, al egresar las circunstancias impiden, en ocasiones, encontrar esas labores soñadas y uno se enfrenta a retos insospechados. De pronto, esas aptitudes, conocimientos y habilidades que se atesoraban como las favoritas durante la carrera no son requeridas y, en su lugar, se nos asignan labores sistemáticas, sedentarias y, hasta cierto punto, monótonas.

Sin embargo, saber sacar partido de las circunstancias, hace que estas labores complementen nuestra formación de maneras que no se contemplaban pues, como es bien sabido, se aprende mucho más de los retos que de la comodidad, y esto es algo de lo que se agradece de este requisito de cumplir con un servicio social: que funge como un excelente medio para acercarse al mundo laboral después de concluida la licenciatura.

Tal fue mi experiencia como prestador de servicio social en el área de Certificación de Usos de Suelo por Derechos Adquiridos, la cual se encuentra dentro del Registro de los Planes y Programas de la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México*, misma que se presenta a continuación.

## 2. Objetivo general

Según la descripción brindada en el catálogo, el proyecto se basa en brindar *“apoyo en el programa de atención a asentamientos humanos irregulares en suelo de conservación, apoyo para dar seguimiento a los programas delegacionales que cuentan con la norma de regulación especial de asentamientos humanos irregulares, apoyo en la construcción de base de datos de los asentamientos sujetos a evaluación para la Comisión de Regulación Especial, apoyo en la evaluación de criterios y medios de mitigación que se aplican en los asentamientos dictaminados y apoyo en la elaboración de cartografía y planos de los asentamientos sujetos a dictamen”*. En otras palabras, el proyecto se enfoca en garantizar la correcta aplicación de las disposiciones oficiales en materia de Ordenamiento Territorial establecidas en los actuales Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los 30 Programas Parciales vigentes que de ellos se desprenden y su contraste, evolución y/o consistencia con sus predecesores, a saber: Plan Parcial de Desarrollo Urbano de 1982, Programa Parcial de Desarrollo Urbano de 1987 y Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de 1997

### 3. Actividades realizadas

Por iniciativa propia, fui asignado al área de Certificación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, la cual se encuentra dentro del Registro de los Planes y Programas. Este departamento es el de mayor afluencia de expedientes y solicitudes dentro de la Secretaría, dado que en él se expiden los Certificados de Zonificación de predios e inmuebles dentro de la Ciudad de México, clasificados en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.

Este último, según lo establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, artículo 158, sección III, es *“el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió”*. Dicho en forma simplificada, es el documento que avala que, dentro de un predio o inmueble, se ha ejercido un uso de suelo de manera ininterrumpida sobre una superficie establecida, desde una fecha previa a la entrada en vigor de un nuevo Plan o Programa de Desarrollo que le contempla como prohibido y hasta el día de hoy, lo cual le exime de dicha prohibición.

La labor del certificador consiste en analizar detalladamente cada documento presentado por el solicitante, corroborar su autenticidad y veracidad, identificar la zonificación correspondiente establecida en cada Plan o Programa de Desarrollo desde 1982, evaluar el origen legítimo del/los uso(s) y superficie a acreditar aplicando criterios y principios legales sobre los documentos señalados en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, artículo 160, sección III, inciso e) y, por último, comprobar, mediante la documentación especificada en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, artículo 160, sección III, inciso f), que la continuidad y aprovechamiento del/los uso(s) se ha ejercido con una periodicidad anual ininterrumpida desde una fecha previa a la entrada en vigor del Plan o Programa que lo prohibió (lo cual se establece a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México).

En el caso de que alguno de los documentos presentados cause duda o sospecha de su veracidad o utilidad debido a una baja legibilidad o una apariencia poco confiable, el personal puede y debe emitir una solicitud de validación del documento mediante su búsqueda en los archivos de la secretaría o dependencia

que le haya expedido y el análisis queda suspendido hasta recibir la confirmación o la negativa sobre la existencia del documento en cuestión. Paralelamente, debe emitirse también un oficio informativo al solicitante.

Una vez que todos estos pasos han sido llevados a cabo, el certificador procede a emitir el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos (CAUSDA) si los requisitos han sido cubiertos correctamente. En caso contrario, se emitirá un oficio de prevención en el que se especifican los errores cometidos y/o documentación faltante para poder concluir la certificación, el cual deberá de ser desahogado dentro de los cinco días hábiles posteriores a la recepción del mismo y, en el caso de no presentarse a tiempo o no presentar lo señalado en el oficio de prevención, se emite un oficio de “No presentado” exponiendo detalladamente los motivos por los que la solicitud no puede ser procesada y el expediente se ordena como “asunto totalmente concluido”.

Aunque todo este procedimiento puede parecer altamente sistematizado -y hasta automatizado- y la Ley, así como el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal tienen la intención de cubrir cualquier posible hueco legal, cada caso puede llegar también a presentar complicaciones excepcionales provocadas por huecos legales en anteriores versiones de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, fallas o ausencia de especificidad dada la inexactitud de la geolocalización en planos antiguos, presentación de documentos no oficiales (usualmente elaborados a mano) como acuerdos entre particulares, emisión de documentos por parte de las delegaciones que no son de su competencia ni su atribución para facilitar actos de corrupción en décadas pasadas, redundancias o discordancias entre dos o más documentos presentados, documentos falsificados, mala praxis de terceros y un largo etcétera que puede o no escapar del control de los solicitantes, pero que termina por obligar al certificador a realizar una investigación más profunda de lo común y hasta al debate con otros miembros del área de mayor experiencia o simplemente con distinta opinión, sin embargo, la encomienda es clara: no puede presentarse decisión alguna en el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos ni en los oficios de Prevención o “No presentado” sin especificar su correspondiente fundamento legal y tener pruebas contundentes para tal.

Dadas las variables mencionadas y otras extraordinarias que llegan a suceder, en ocasiones no se pueden entregar los resultados del análisis a cada expediente dentro de los 40 días hábiles posteriores a su ingreso como lo establece en el artículo 159 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por ello es que el mismo artículo establece que el periodo para la expedición se

reinicia a partir de la recepción de cualquier desahogo del solicitante o respuesta de las autoridades pertinentes, según sea el caso.

Adicionalmente a las labores descritas, cabe mencionar que los prestadores del servicio social fueron tomados igualmente en cuenta como parte del personal de la Secretaría al llevarse a cabo el cambio de sede de Insurgentes Sur 235 a Amores 1332, por lo que me fue encomendado también el inventario de expedientes por analizar en posesión del Ing. Arq. David Sebastián Luna Beltrán, Líder Coordinador de Proyectos de Certificación y Documentación y mi mentor en la materia.

Posterior al inventario y organización por fecha de ingreso de todos los expedientes del área de Certificación de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, su servidor, junto con todo el personal de la Secretaría, tomó parte en la desocupación del edificio, lo cual implicaba el traslado de papelería, equipo y mobiliario a las nuevas oficinas ubicadas en el domicilio antes mencionado.

#### 4. Metas alcanzados

Como resultado cuantificable de la implementación del programa de Servicio Social en el Departamento del Registro de los Planes y Programas dentro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y, específicamente, en las áreas de Certificación, se logró amortiguar la carga de trabajo derivada del aumento de ingresos de solicitudes, mismo que representó un crecimiento en 2019 de 4240 expedientes (4.57 %) respecto al año anterior, por lo que el procesamiento de solicitudes, tanto de Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo como de Certificados de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, se mantuvo proporcional al aumento de ingresos, alcanzando un aproximado de 400 Certificados Únicos expedidos semanalmente -más solicitudes rechazadas-.

En el caso de los Certificados de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, la contabilidad de estos es difícil de definir, dada la cantidad de expedientes que se encuentran en espera de un desahogo, un dictamen o validación de documentos, por lo que el número de solicitudes procesadas es altamente variable, de modo que se les podría medir en términos de mera percepción visual y hacer mención de la disminución en el volumen de los expedientes acumulados.

De manera individual, en los casi cinco meses que presté mis servicios en la Secretaría, logre procesar un total de 53 expedientes de solicitudes para obtener el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para predios e inmuebles localizados en las alcaldías Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Conteras, Miguel Hidalgo, Tlalpan y Xochimilco, sin embargo, no logré emitir un solo Certificado, solamente oficios preventivos y de “No presentado” en todos los casos

## 5. Resultados y conclusiones

El lunes 23 de marzo de 2020, se suspendieron indefinidamente las labores de los prestadores del servicio social en SEDUVI, dado un caso sospechoso de Covid-19 -de su servidor- que resultó ser negativo, pero que provocó que no volviéramos a ingresar a las instalaciones en calidad de estudiantes.

Sin embargo, previo a este abrupto final, logre entablar una excelente relación con la mayor parte del personal y, en particular, con mi mentor y jefe inmediato, mismo que no perdía ninguna oportunidad para expresar sus evaluaciones respecto a mi desempeño y solía hacer énfasis en el empeño e interés que ponía en cada caso, el cual, según él, no es común o se va perdiendo con el tiempo, hasta llegar al punto en el que uno disfruta rechazando solicitudes.

Esto no quiere decir que los certificadores no realicen su labor minuciosamente y en apego a la Ley de Procedimiento Administrativo, la Ley y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y demás directrices legales y éticas bajo las que operan, sino que en ocasiones puede llegar a perderse de vista que cada expediente representa una persona, una familia, un proyecto de negocios en el que se depositan las esperanzas de un grupo de trabajadores, etcétera. Tener esto siempre presente puede mover a una persona a entregar un extra en su labor, lo cual siempre será agradecido por parte de las personas que solicitan un servicio o atención y para los que, finalmente, se realizan estos esfuerzos por parte de las instituciones y de los prestadores del servicio social.

## 6. Recomendaciones

En conversación con otros compañeros, hemos concurrido en que la carrera debería abarcar el manejo de otro tipo de software, como AutoCAD, Mapinfo y otras herramientas y SIG además de ArcGis. También sería muy útil informar a los alumnos acerca de las características y perfiles que se encontrarán en la variada

oferta laboral a la que se enfrentarán, pues muchos idealizan las labores del planificador territorial con lo vivido en las prácticas de campo y después se topan con labores muy distintas a lo esperado (este apartado se agradece especialmente).

## 7. Bibliografía y/o Referencias Electrónicas

**Ley De Procedimiento Administrativo de la Ciudad De México.** Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de diciembre de 1995. Última reforma 12 de junio de 2019.

**Ley De Desarrollo Urbano Del Distrito Federal.** Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 23 de Marzo de 2017.

**Reglamento de la Ley De Desarrollo Urbano Del Distrito Federal,** artículo 159 y 160, sección III. Publicado en la Gaceta Oficial De La Ciudad De México el 15 de marzo de 2018.