



**UNIVERSIDAD
AUTÓNOMA
METROPOLITANA**
Unidad Xochimilco



Arq. Francisco Haroldo Alfaro Salazar
Director de la División de Ciencias y Artes para el
Diseño en la Universidad Autónoma Metropolitana,
Unidad Xochimilco.

INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL

Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda en la Ciudad de México (SEDUVI)

Dirección General de Política Urbanística

Dirección de Control Territorial

Jefatura de Unidad Departamental de Alineamientos y Derechos de Vía

Periodo: **16 de marzo al 18 de septiembre de 2023**

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

Clave: **XCAD000058**

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

Asesor interno: **Dra. Lisset Márquez López.**

Kevin Gerardo González Martínez

Matrícula: **2172038374**

Licenciatura: **Planeación Territorial**

División de Ciencias y Artes para el diseño

Teléfono: **55 5676 4402**

Celular: **55 2334 5459**

Correo electrónico: raxolotad@gmail.com y
2172038374@alumnos.xoc.uam.mx

ÍNDICE.

Tabla de contenido

Introducción 1

Objetivo General 2

Actividades Realizadas 2

1. Revisión documental de Expedientes: 2

2. Búsqueda de antecedentes cartográficos: 3

3. Análisis técnico cartográfico y normativo
para la inscripción de predios en el Plano de
Alineamientos y Derechos de Vía: 3

4. Elaboración de Constancias Administrativas
para Determinación de Superficie, Medidas y
Linderos de inmuebles:.....3

5. Ploteo, corte y preparación de planos: 4

6. Organización y archivo de Expedientes: 4

Metas Alcanzadas 4

Resultados y Conclusiones 5

Recomendaciones 6

Anexos Fotográficos 8

Referencias 10



Introducción

Desde que el ser humano materializó el concepto de “sociedad”, se transformaron radicalmente sus formas de interacción con el entorno. Este cambio revolucionó tanto las relaciones intraespecies — dando origen a grupos cohesionados por un propósito común— como la concepción física y simbólica del territorio, tema central de este escrito. Así nace la idea de “lugar”, un concepto arraigado en la psique humana para otorgar sentido, propósito y pertenencia a su hábitat. (Bairoch, 1993; Elias, 2000)

Fruto de esta nueva dinámica surgieron los primeros asentamientos: simples, empíricos y funcionales, donde primaba la utilidad sobre la estética. Estas comunidades primitivas se caracterizaban, entre otros aspectos, por una población reducida y una estructura social sencilla, productiva y sostenible. En ellas, la relación entre el habitante y su entorno era rústica, basada en un desarrollo de bajo impacto y retribución lenta. (Bairoch, 1993)

Su crecimiento respondía a una autogestión caótica pero funcional, dirigida por necesidades inmediatas y supervisada laxamente por una figura de autoridad (un jefe consensuado, un consejo de sabios o un líder impuesto por la fuerza). Este modelo, aunque desorganizado, aseguró la supervivencia del grupo. (Bairoch, 1993; Elias, 2000)

Cuando este esquema demostró ser exitoso, los asentamientos evolucionaron hacia aldeas y poblados pequeños, con jerarquías sociales simples (verticales u horizontales, según la cultura). Sin embargo, al aumentar la escala poblacional, surgió una complejidad estructural casi inevitable: crecieron las necesidades básicas y emergieron nuevas demandas de bienes, servicios y actividades. (Bairoch, 1993)

Este crecimiento y la consiguiente diversificación de interacciones sociales hicieron imperativa una gestión más especializada. Se crearon así roles y órganos reguladores dedicados a supervisar el territorio y sus actividades, evolucionando de un sistema rudimentario a uno complejo que daría forma a la “*urbs*”. Como consecuencia, la figura del “Gerente” de recursos se consolidó. (Sánchez Luna, 1996)

Hoy, ese rol lo ejerce el “Estado”, que administra y supervisa los asentamientos humanos complejos que reconocemos como ciudades —objeto de estudio de los planeadores territoriales—. En México, diversos Órganos Administrativos (Federales, Estatales y Municipales) rigen, dictan y supervisan el desarrollo urbano. Estos actúan en distintas escalas y jurisdicciones, coordinándose como un sistema de engranajes donde cada pieza, por sencilla que sea, es esencial para el conjunto. (Sánchez Luna, 1996)

En el ámbito estatal, es crucial mencionar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (en adelante, SEDUVI o Secretaría). Su origen se remonta a 1983 con la Dirección General de Desarrollo Urbano. Pese al paso del tiempo, los cambios administrativos y las distintas visiones de gobierno, su objetivo fundamental se ha mantenido: generar una visión homogénea y



congruente con la realidad urbana, aunque no exenta de tropiezos y discrepancias derivadas de comprensiones parciales y ejecuciones poco planeadas.

Por lo anterior, este documento busca destacar la importancia de contar con un órgano gubernamental bien estructurado, capaz de mantenerse congruente y perdurar ante la alternancia política y los cambios socioculturales impulsados por la propia ciudadanía. El presente informe se basa en las vivencias, actividades y participación en procesos de gestión urbana por parte del autor durante su servicio social en la SEDUVI, específicamente en la Jefatura de Unidad Departamental de Alineamientos y Derechos de Vía (la “JUD”), adscrita a la Dirección de Control Territorial de la Dirección General de Política Urbanística.

Objetivo General

La Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco (UAM-X) genera mecanismos para vincular a los estudiantes en etapas finales de carrera —o en proceso de titulación— con un entorno laboral que permita aplicar los conocimientos adquiridos durante su formación, con el fin de facilitar la conclusión exitosa de sus estudios.

En este contexto, como estudiante de la Licenciatura en Planeación Territorial, el objetivo principal es observar de manera directa la aplicabilidad —y las posibles discrepancias— entre la teoría sobre desarrollo y gestión de asentamientos humanos, y los procesos que se implementan en el modelo vigente de la Ciudad de México. Esto permitirá desarrollar una visión más crítica e integral sobre la relación entre el ámbito académico y la realidad profesional, así como elaborar un análisis que destaque las fortalezas y debilidad del quehacer de la SEDUVI.

Actividades Realizadas

Del 16 de marzo al 18 de septiembre de 2023, se realizaron las siguientes labores en la Jefatura de Unidad Departamental de Alineamientos y Derechos de Vía (JUD):

1. Revisión documental de Expedientes:

- a. Recepción de solicitudes de la ciudadanía (personas físicas, morales o instituciones) mediante un formato preestablecido que especifica el trámite y los requisitos documentales;
- b. Verificación de la documentación presentada para confirmar la identidad del predio y su titular, asegurando la coherencia de los antecedentes registrales;
- c. La documentación esencial para dictaminar consiste en:
 - i. Identificación oficial del promovente;
 - ii. Escritura pública o instrumento notarial inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la Ciudad de México (RPPC), con descripción física y georreferenciación del terreno;



- iii. En caso de representación legal, documento que acredite dicha personalidad e interés jurídico;
 - iv. Constancia de Folio Real emitida por el RPPC que detalle el historial registral del predio;
 - v. Croquis actualizado y a escala con linderos, medidas, superficie y vialidades aledañas; y
 - vi. Fotografías de la fachada (documento opcional).
- d. Si falta documentación o existen discrepancias (en descripción, dimensiones, colindancias o titularidad), se emite un oficio de prevención para subsanar. De lo contrario, se declara el trámite como no presentado y se clausura el expediente.

2. Búsqueda de antecedentes cartográficos:

- a. Tras la revisión documental, se consulta el acervo de la Planoteca de la SEDUVI para verificar si el predio fue regularizado por instancias como la DGRT, CORETT, el antiguo DDF (Plan Director) o la Tesorería;
- b. Si existen diferencias sustanciales (según criterio técnico homologado), se emite un oficio de prevención para aclarar las discrepancias entre lo cartografiado y lo registral. De no subsanarse, el trámite se considera no presentado y se archiva.

3. Análisis técnico cartográfico y normativo para la inscripción de predios en el Plano de Alineamientos y Derechos de Vía:

- a. Contextualización espacial del predio de interés;
- b. Revisión de la normativa aplicable (PDDU o PPDU vigente) para evaluar la viabilidad de su inscripción en la “Lámina” (Plano de Alineamientos y Derechos de Vía);
- c. Si es viable, se genera un oficio que estipula la viabilidad y el requerimiento de pago correspondiente, sujeto a los plazos de la Ley del Procedimiento Administrativo local. De no cumplirse, el trámite se clausura;
- d. Tras el pago, se modifica la Lámina correspondiente para trazar e inscribir el inmueble, para su posterior validación por las autoridades de la Secretaría.

4. Elaboración de Constancias Administrativas para Determinación de Superficie, Medidas y Linderos de inmuebles:

- a. Este trámite (“Determinación”) procede en dos supuestos:
 - i. Al detectarse una discrepancia justificable en la superficie tras las actividades 1 y 2; y/o
 - ii. Por solicitud expresa del interesado, presentada por Oficialía de Partes con la documentación básica.



- b. Requisito: plano de levantamiento topográfico realizado por un profesionista certificado, con coordenadas UTM WGS84;
 - c. Se construye y compara el polígono del inmueble a partir de la información registral y del levantamiento topográfico, aplicando un criterio técnico homologado;
 - d. De ser procedente, se emite un requerimiento de pago. De no cubrirse, el trámite se clausura; y
 - e. Tras el pago, se redacta la Constancia con la descripción poligonal actualizada, exhortando al promovente a protocolizar una nueva escritura para actualizar el registro.
5. Ploteo, corte y preparación de planos:
- a. Mensualmente, se imprimen, recortan y someten a revisión y aprobación los cambios en las Láminas, integrándolas al acervo cartográfico oficial; y
 - b. En paralelo, se notifica y envía copia de la Lámina actualizada a la(s) Alcaldía(s) correspondiente(s).
6. Organización y archivo de Expedientes:
- a. Clasificación continua de las solicitudes por tipo de trámite, origen y estado, para garantizar su control y atención eficaz.

Metas Alcanzadas

Mi meta principal consistió en poner a prueba los conocimientos adquiridos durante mi formación académica. De manera específica, busqué corroborar la aplicabilidad de la teoría en los siguientes rubros:

1. El manejo de herramientas de software y procesamiento de información.
2. El uso efectivo, sensible y responsable de los datos disponibles.
3. La capacidad de traducir información técnica a un lenguaje accesible para el público general.
4. La aplicación de un pensamiento crítico y analítico para contrastar el marco teórico con el funcionamiento real de los procesos en el ámbito laboral.

Este ejercicio se desarrolló en el marco de una dependencia gubernamental de alcance mesoregional, encargada de registrar, monitorear y supervisar el desarrollo metropolitano del Valle de México.

Puedo afirmar que cumplí satisfactoriamente con este objetivo. Al enfrentar los desafíos propios de un entorno gubernamental —especialmente en una institución dedicada a los procesos de planificación y supervisión urbana—, mi capacidad de resolución de problemas, sustentada en los conocimientos y habilidades profesionales adquiridos, resultó suficiente y eficaz.



De forma paralela, logré un entendimiento más profundo de la dinámica interna de los entes gubernamentales involucrados en la regulación de la expansión y conformación de la Ciudad de México. En particular, pude observar la intrincada y constante comunicación que se da al interior de la Secretaría entre los distintos niveles jerárquicos (Jefes de Unidad, Subdirectores, Directores y Directores Generales), así como la interacción con sus homólogos en otras dependencias.

Resultados y Conclusiones

La aplicabilidad y utilidad de la teoría adquirida durante la formación académica resultan, en la práctica, profundamente subjetivas. En el ámbito del servicio público —al menos desde la perspectiva aquí desarrollada—, el aprovechamiento efectivo del conocimiento depende tanto de la disposición personal del analista como de las directrices de los superiores y las condiciones del entorno institucional. Para ilustrar este punto, puede señalarse que, en funciones por debajo del nivel de Subdirección, se requiere un bagaje conceptual básico en áreas como urbanismo, arquitectura, vivienda, movilidad, espacio público o derecho urbanístico. No es necesario ser un especialista en todos estos campos, pero sí contar con una comprensión suficiente para operar dentro de ellos.

Este hecho, sumado a la realidad de que los criterios de análisis pueden presentar variaciones sutiles entre las distintas instancias —Dirección, Subdirección y Jefatura de Unidad Departamental— antes de homologarse al final del proceso, hace que un peso significativo recaiga sobre el juicio, el conocimiento y la perspectiva crítica del analista individual. En consecuencia, el resultado del trabajo técnico-administrativo se configura a partir de un constructo dicotómico entre el empirismo y el racionalismo, moldeado por el bagaje cultural, ético e intelectual que cada profesional —y el equipo colectivamente— aporta al proceso. Esta dinámica no es nueva; evoca, en esencia, la narrativa fundacional de los asentamientos humanos primitivos, donde la interpretación de la realidad y la toma de decisiones también oscilaban entre la experiencia concreta y la construcción de un orden lógico.

En resumen, si bien es posible —y deseable— guiar y trazar el desarrollo de la “*urbis*” mediante preceptos lógicos, ya sean rígidos o flexibles, y regularlo, normarlo y proyectarlo según ideales más o menos realistas, resulta fundamental reconocer una limitante inherente: la ciudad es, ante todo, un producto social y la síntesis viva de culturas en constante evolución. Puede concebirse, por lo tanto, como un ente multifacético y dinámico, imposible de reducir a un estado estático o inmutable. En este sentido, resulta infructuoso, cuando no risorio, pretender encasillar el desarrollo urbano en modelos puramente ideales o en discursos inflexibles sobre lo que “debería ser”.

Para diseñar un plan de acción que sea fehaciente y responda a la naturaleza multifacética, fluctuante y orgánica de la dialéctica entre el ser humano y su entorno, se requiere un modelo de gestión que combine tres atributos esenciales: “**ser estricto**” en el ámbito normativo y reglamentario, para garantizar seguridad jurídica y equidad; “**ser adaptable**”, para incorporar los cambios en los valores, las necesidades y las prioridades de la sociedad; y “**ser funcional**”, es decir, lo suficientemente robusto para resistir las argucias, ambigüedades, visiones cortoplacistas e



idealismos ingenuos que suelen surgir en la elaboración, interpretación y aplicación de los lineamientos urbanísticos. Solo un marco de estas características puede aspirar a gobernar la complejidad viva de la ciudad.

Recomendaciones

La experiencia práctica adquirida en el ámbito laboral —posibilitada por el convenio de vinculación entre la Universidad y diversas instituciones públicas— permitió una observación directa del funcionamiento real de las organizaciones gubernamentales dedicadas a la compleja tarea de la gestión urbana. A partir de esta inmersión, es posible formular las siguientes reflexiones y aseveraciones críticas.

En primer lugar, es necesario reconocer y elogiar el esfuerzo institucional por fomentar la inclusividad laboral, contratando a una gran diversidad de grupos sociales sin establecer discriminaciones infranqueables. No obstante, en el afán por cumplir con este loable objetivo de representatividad, se tiende a integrar a profesionales de campos de estudio y niveles de formación sumamente dispares —desde Químicos Farmacéuticos Biólogos hasta licenciados trancos en Filosofía, pasando por Arquitectos y Abogados—, cada uno portador de marcos conceptuales, entendimientos y perspectivas radicalmente diferentes sobre lo que constituye y necesita la ciudad.

Como resultado directo de lo anterior, con frecuencia los puestos y sus funciones son desempeñados por personas que carecen del conocimiento esencial inherente a su cargo, o por profesionistas que abordan los problemas urbanos exclusivamente desde la óptica reducida de su especialidad primaria. Un ejemplo paradigmático sería el de un abogado que evalúe la viabilidad normativa de un proyecto comercial a gran escala considerando únicamente el marco legal, sin ponderar sus profundas implicaciones técnicas, logísticas, sociales y ambientales. El problema no reside en la diversidad profesional per se, que es enriquecedora, sino en la falta de mecanismos sistemáticos para generar un **trabajo transversal y horizontal** que sintetice estos saberes dispersos en un conocimiento colectivo más holístico y afín a la realidad orgánica y cotidiana de la ciudad.

En segundo término, cabe señalar que la gran simplificación, delegación y sistematización de tareas —clasificadas por naturaleza, origen e impacto— permite atender la demanda ciudadana con un modelo que, en teoría, no requiere de una masa crítica de especialistas en todos los niveles. En este esquema, los pocos expertos con conocimiento vasto e integral idealmente ocupan las posiciones de Dirección y Supervisión, desde donde deben guiar el proceso. Sin embargo, este modelo piramidal invertido o de embudo conlleva una seria desventaja: genera una saturación y sobrecarga crónica de trabajo en esos mismos niveles supervisores, responsables de revisar y validar la "maquila" de respuestas. Esto crea una **ruta crítica** que, al congestionarse, ralentiza o paraliza el ritmo de trabajo de toda la Secretaría, anulando las ganancias de eficiencia que se buscaban con la sistematización.



Como tercer aspecto crítico, debe contemplarse que la SEDUVI, al igual que muchas dependencias gubernamentales, se encuentra en un proceso constante de reforma y descentralización, con el fin de distribuir funciones y evitar la concentración de poder y carga en un único órgano regulador —evolucionando desde el antiguo modelo monolítico del Departamento del Distrito Federal—. Si bien esta autonomía progresiva es positiva en teoría, en la práctica la **coordinación interinstitucional** se ve severamente entorpecida. Los trámites o proyectos que requieren la concurrencia de dos o más entes se convierten en una pesadilla burocrática, tediosa e innecesariamente turbulenta, perdiéndose en una maraña de jurisdicciones y competencias fragmentadas.

Como punto final de diagnóstico, es imperativo mencionar el estado del patrimonio histórico-informativo de la Secretaría. A lo largo de sus transformaciones —desde su origen como Dirección General—, la institución ha acumulado un **acervo invaluable** de fuentes históricas: cartográficas (planos que narran la conformación de la Ciudad a partir de ejidos, lotificaciones y colonias), documentales (licencias, permisos, autorizaciones) y registrales (estados de situación de predios). Pese a su valor informativo, formativo, cultural y jurídico, este tesoro documental es tratado con laxitud, descuido e incluso negligencia por parte de las altas jerarquías encargadas de su salvaguarda. Esta actitud constituye una profanación del patrimonio que contiene la propia genealogía de la Ciudad, una línea temporal tangible de su composición física y social.

Por consiguiente, derivado de las observaciones anteriores, se proponen las siguientes recomendaciones dirigidas a nivelar, estandarizar y optimizar las funciones de la SEDUVI, y que podrían extenderse a cualquier instancia pública con un modelo operativo similar:

- Integración estratégica de especialistas: Incorporar de manera selectiva, en todas las áreas de trabajo sustantivas, a un porcentaje significativo (mínimo 50%) de profesionistas con formación pertinente al desarrollo urbano (Urbanistas, Planificadores Territoriales, Ingenieros Civiles, Economistas Urbanos, etc.) en los puestos sensibles de análisis técnico. Esto no implica una exclusión de otras disciplinas, sino garantizar una masa crítica de conocimiento especializado en la base operativa.
- Cursos propedéuticos de inducción institucional: Implementar programas de inducción obligatoria (anuales o ante oleadas de contratación) para todo el personal nuevo y en funciones. Estos cursos deben explicar con claridad las responsabilidades, obligaciones y el impacto social del trabajo en cada área, fomentando un sentido de pertenencia y unidad de propósito. El objetivo es reducir la brecha de conocimientos y capacidades dentro de los equipos, allanando la curva de aprendizaje.
- Capacitación continua en habilidades transversales: Complementando los manuales de procedimiento, establecer capacitaciones semestrales o anuales en transdisciplinariedad, trabajo en equipo colaborativo y resolución de conflictos. Esta formación busca crear un ambiente laboral apto para operar en un modelo de jerarquía pseudo-horizontal, donde el flujo de trabajo no dependa exclusivamente de cuellos de botella en la revisión y aprobación, agilizando los procesos.



- Creación de una Unidad de Curaduría del Patrimonio Urbano: Establecer una dirección o unidad especializada (con recursos y autoridad) dedicada a la curación, preservación, digitalización y puesta en valor del acervo histórico de la Ciudad. Su mandato sería mantener un registro físico y digital fidedigno, accesible para consulta interna calificada y, en lo posible, para el público, convirtiendo este patrimonio en una herramienta fundamental para comprender la genealogía y la evolución del territorio, que es, en última instancia, el objeto primordial de nuestro campo de estudio.

Anexos Fotográficos



Imagen 1. Planoteca de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

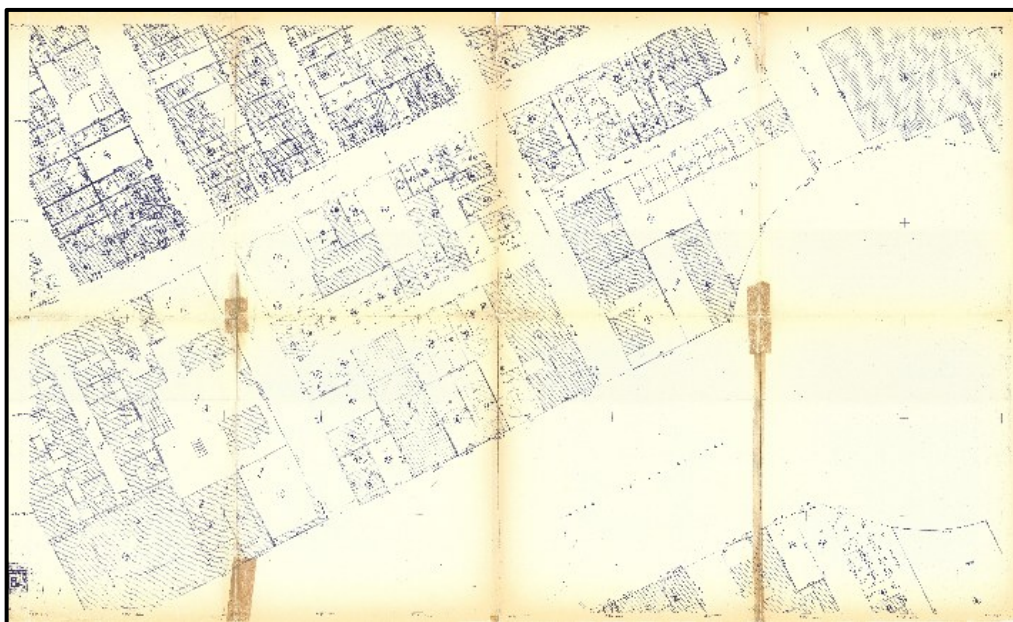


Imagen 2. *Plano Catastral de una Región de la Ciudad de México*, con fecha de elaboración julio de 1974.





Imagen 3. Antecedente del Plano de Alineamientos y Derechos de Vía, con fecha de elaboración de enero de 1988.

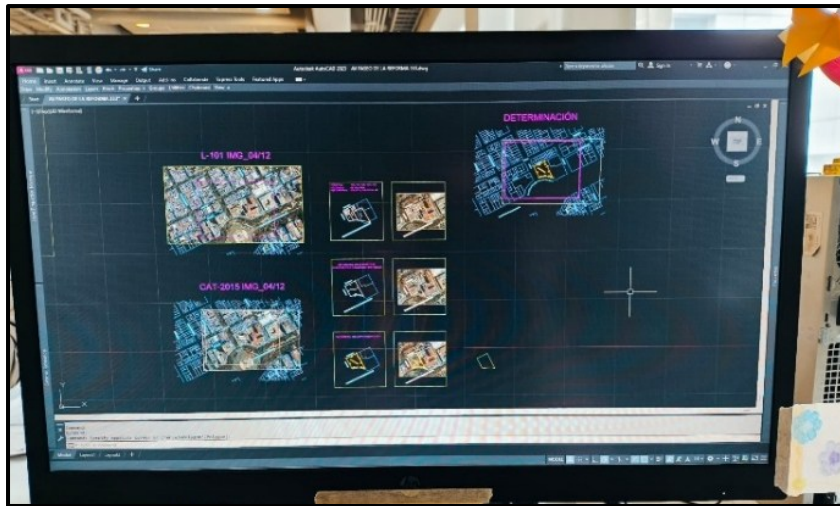


Imagen 4. Análisis de un caso de inscripción en láminas de alineamiento en el equipo de computo asignado.

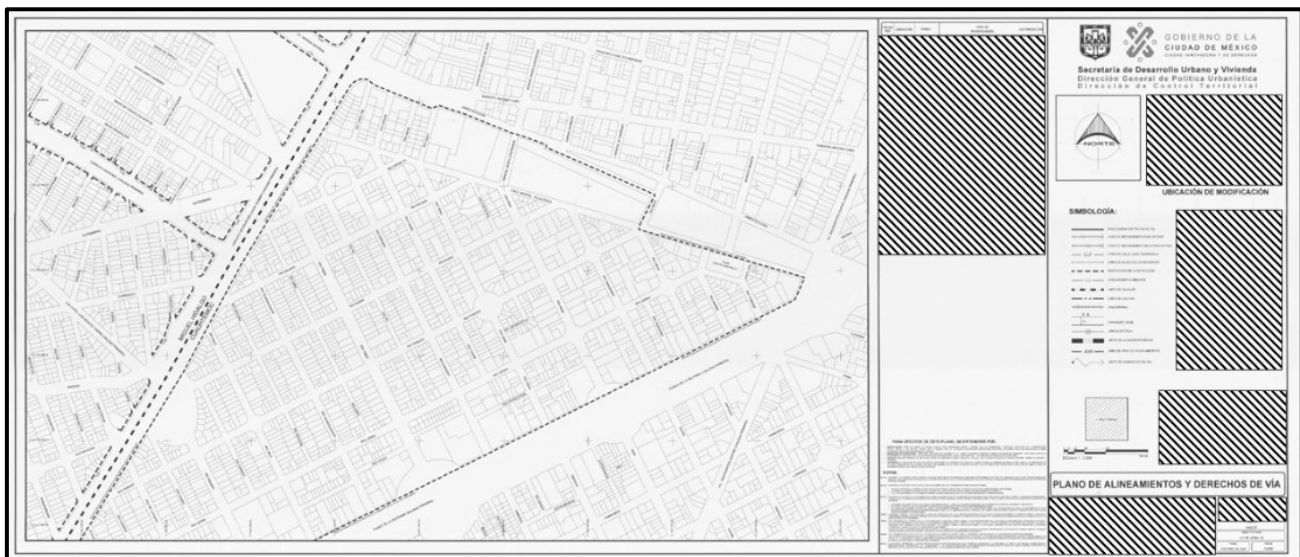


Imagen 5. Plano de Alineamientos y Derechos de Vía, resultado de la modificación en Láminas y su subsecuente notificación a Alcaldía.

Referencias

Bibliográficas

Bairoch, P. (1993). *De Jericó a México: historia de la urbanización* (2.^a ed.). Editorial Siglo XXI.

Elias, N. (2000). *El proceso de la civilización. Investigaciones sociogenéticas y psicogenéticas* (2.^a ed.). Editorial Siglo XXI.

Recursos WEB

Sánchez Luna, G. (1996). El crecimiento urbano del Distrito Federal (ciudad de México) y su legislación urbanística. *Boletín Mexicano De Derecho Comparado*, 1(85).

<https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/3413>

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial. (n.d.). *Leyes y normativas*.
https://paot.org.mx/leyes/scripts/vista_leyes.php?opt=4

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (n.d.). *Programas*.
<https://metropolis.cdmx.gob.mx/programas>

