

**Arquitecto Francisco Haroldo Alfaro Salazar**

Director de la División de Ciencias y Artes para el Diseño.  
U.A.M. Xochimilco



**Universidad Autónoma Metropolitana  
Unidad Xochimilco**

**INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL**

**Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.**

Periodo: 8 de Julio de 2024 a 09 de Enero de 2025

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

Clave: XCAD000058

Responsable de proyecto: C. Juan Quinto Ortega

Asesor interno: **Doctor Arquitecto David Mora Torres**

Fernando Gallegos López

Matricula: 2143027081

Carrera: Arquitectura

División de Ciencias y Artes para el Diseño

5512978767

[arqfernando.tm@gmail.com](mailto:arqfernando.tm@gmail.com)

- **Introducción**

Actualmente la Ciudad de México, se forma de un sistema organizacional que permite y regula el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad ya que la expansión de la misma comenzó a ser un factor que amenazaba distintos campos en ámbitos sociales, culturales, ambientales y políticos.

*“La Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda (SEDUVI) es una dependencia que se encarga de diseñar, coordinar y aplicar la política urbana de la Ciudad de México. La planeación urbana de la Ciudad incluye orientación de su crecimiento, recuperación de espacios públicos, reactivación de zonas en desuso, protección y conservación del paisaje urbano y promoción de la construcción de vivienda social autosustentable. Con el cumplimiento de esas tareas se logra el desarrollo competitivo de la Ciudad y se incide en la calidad de vida de los habitantes, al fomentar proyectos con un impacto positivo. Entre los ejes que guían el quehacer de la Secretaría está el mejoramiento de la movilidad, crecimiento autosustentable -que no se extienda a las áreas de conservación-, aprovechamiento al máximo del suelo urbano, productividad, equidad y acceso universal.”*

Dentro de la organización de la Secretaría se encuentra la Dirección de Gestión Urbanística que se encarga de organizar, programar, dirigir y controlar las transformaciones que se generan en el suelo dentro de los límites de la Ciudad de México, y está misma cuenta entre otras, con la Subdirección de Seguimiento de Actos Urbanísticos que se donde una de las áreas de análisis es la Jefatura de Unidad Departamental de Licencias y Permisos de Subdivisión, Fusión y Relotificación.

Esta área es encargada de emitir opiniones, exenciones y en casos específicos licencias de fusión, subdivisión, relotificación, de predios dentro de la demarcación de la ciudad, a través de un análisis normativo basado en estudios geográficos e históricos para determinar la viabilidad de los proyectos que se presenten y así determinar la aprobación o desaprobación de dicho proyecto, y así una vez emitido el documento pueda presentarse a la autoridad o persona solicitante.

- Los objetivos principales del programa son:

- 1.- Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno.
- 2.- Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas.

3.- Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos.

4.- Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible; del sector agrario, de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afroamericanas en el territorio, con pertinencia cultural.

5.- Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada.

6.- Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes.

La asignación de estudiantes con un perfil relacionado al área de Ciencias y Artes para el Diseño que otorga la Universidad Autónoma Metropolitana unidad Xochimilco se debe al estrecho vínculo que existe entre los objetivos de la SEDUVI hacia la sociedad y el desarrollo urbano donde los alumnos a través del aprendizaje adquirido tanto social como técnico brinda una amplia visión del campo sobre las problemáticas y resoluciones que se puedan presentar en el entorno y encontrar soluciones que favorezcan el desarrollo urbano.

Mi asignación al Área específica de la Jefatura de Unidad Departamental de Licencias y Permisos de Subdivisión, Fusión y Relotificación permite no solo tener un conocimiento de las problemáticas que se presentan día a día en la ciudad, particularmente en los predios que conforman la ciudad, sino también la forma en que se resuelven y los considerandos que se deben tener en cuenta para cada proyecto, aportar ideas y soluciones dentro del marco normativo que permitan mejorar la calidad de vida. Cada proyecto con una característica en particular enfocado en la solución que genere un impacto urbano favorable que beneficie al entorno y la sociedad.

- Objetivos particulares

- Tener una mayor noción del amplio campo que refiere a la carrera de arquitectura y cómo se vincula con otros campos del área de estudio.
- Conocer las problemáticas que enfrenta la ciudad en el ámbito arquitectónico.
- De qué manera se controla el desarrollo de la construcción en la ciudad.
- Generar conocimientos de la forma en que se abordan los problemas y las soluciones que se determinan.
- Conocer las normativas y lineamientos que se establecen para tenerlos considerados en futuros proyectos que adquieran las características que se necesitan.
- Saber el procedimiento que se realiza para facilitar el desarrollo de algún proyecto futuro.

- **Actividades**

Las actividades desarrolladas fueron principalmente el análisis de los predios de particulares que solicitaban opiniones sobre la subdivisión, fusión y relotificación de algún predio en particular que contiene ciertas características. En cada caso en particular se analiza y verifica la veracidad en la documentación presentada del del dueño de la propiedad, posteriormente según la normatividad y lineamientos vigentes correspondiente a la Alcaldía donde ubica el predio se consideran los parámetros autorizados para continuar con el estudio de la superficie donde se va a actuar, para consultar estos parámetros podemos verificarlo en los Programas Delegacionales que se encuentran en el portal de internet de la SEDUVI.

### 9. Subdivisión de predios

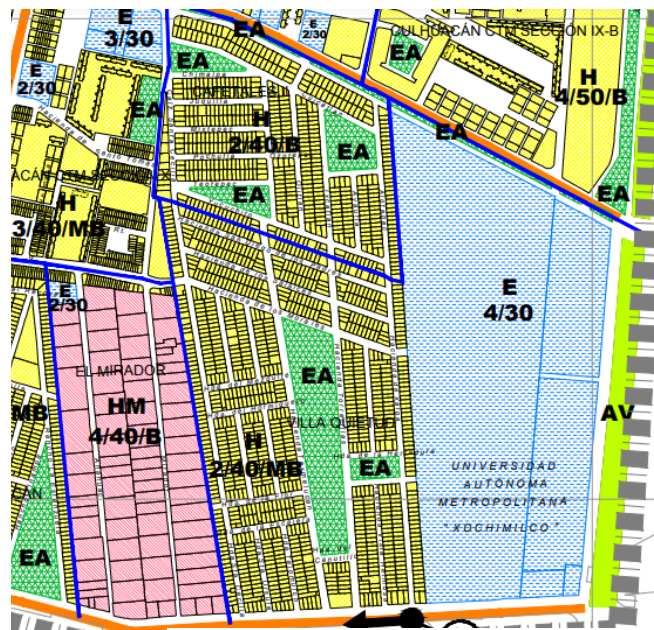
La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios será de acuerdo con lo siguiente:

Suelo Urbano		Suelo de Conservación	
Zonificación	Sup. (m <sup>2</sup> )	Zonificación	Sup. (m <sup>2</sup> )
H	150	HRC	250
HC	200	HR	500
HM	750	HRB	1,000
HO	500	RE	5,000
CB	250	PE	10,000
E	750	PRA	10,000
I	750		

Para subdividir un predio en una superficie menor a 750 m<sup>2</sup> deberá contar con un frente a la vía pública de 7 m como mínimo y en caso de ser mayor de 750 m<sup>2</sup>, deberá tener un frente mínimo de 15 m. Lo anterior condicionado a que la dimensión del predio en el alineamiento sea, mínimo equivalente a una cuarta parte de la profundidad media del predio.

Usos de suelo establecidos en el Plano de divulgación de la delegación Coyoacán.

	HABITACIONAL
	HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
	HABITACIONAL CON OFICINAS
	HABITACIONAL MIXTO
	EQUIPAMIENTO
	INDUSTRIA
	ÁREAS VERDES
	ESPACIO ABIERTO
	CENTRO DE BARRIO
	PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO



Sección de plano de divulgación Delegación Coyoacán

Ejemplo de parámetros establecidos para la subdivisión de predios dependiendo el uso de suelo en la Alcaldía Coyoacán extraído de Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano - Delegación Coyoacán.

En este punto el análisis de cada superficie de lote ya sea con alguna construcción existente o un terreno limpio, contaba con diferentes características que establecen retos y procesos a considerar durante el análisis de los estos diferentes proyectos como por ejemplo los pasos de servidumbre, los frentes mínimos a considerar o superficies resultantes mínimas dependiendo de cada caso que se presentara y lo requerido en cada uno de estos.



La subdivisión consiste en la fracción en varias superficies de un predio. En cuanto a superficies a subdividir es importante considerar puntos como superficies mínimas en las cuales puede dividirse el predio tomando en cuenta las características que cada predio resultante debe cumplir como es el frente mínimo hacia la calle determinado según los parámetros permitidos independientemente por cada Alcaldía de la Ciudad.



Proyecto de subdivisión de predios IMSS (la superficie en la imagen no es exacta).

Los casos de fusión consisten básicamente en la unificación de dos o más predios colindantes donde mayormente estos casos tienen la particularidad de ser proyectos que se deben a un desarrollo de mayor impacto urbanístico ya sea comercial o social; en este proceso de análisis es importante el estudio de la superficie y la determinación de los linderos ya que se someten a procesos de estudio más amplios que permitan una correcta integración a la urbe; desde archivos históricos resguardados, hasta el impacto sustentable que debe adquirir cada proyecto según sus particularidades.



Proyecto de fusión de predios Acoxpa (la superficie en la imagen no es exacta).

Las relotificaciones son casos particulares donde los propietarios de dos o más predios llegan a un comun acuerdo para modificar la configuración de la superficie de los predios donde el proceso de análisis consiste en verificar la documentación y los lineamientos y normativas establecidos de la Alcaldía correspondiente a su ubicación geográfica del predio y determinar si es positiva o negativa la configuración presentada para que se pueda replantear el proyecto de la superficie.

Algunos casos en particular son exentos de los lineamientos de cada Alcaldía ya que cuentan con algún tipo de sentencia ejecutoriadas inherentes a fusiones, subdivisiones y relotificaciones se inscriban en los términos establecidos por la autoridad jurisdiccional, establecido en artículo 164 y de esta forma y analizada la documentación de titularidad del predio se emite la respuesta establecida en dicha sentencia.

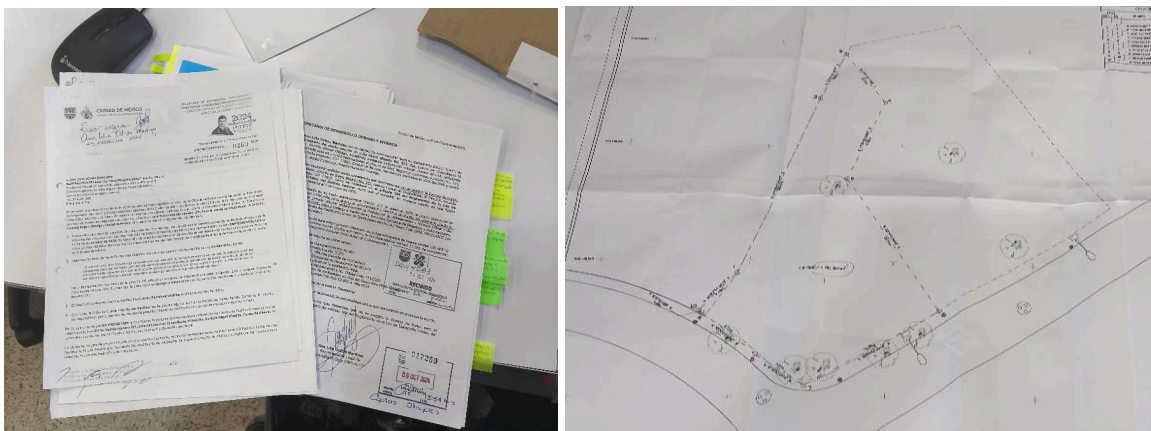
La particularidad en las exenciones son casos que a través de donaciones o participación del Gobierno de la Ciudad con motivo de obras de urbanización que realizan a favor de la ciudad para el mejoramiento del entorno urbano se exenta el costo de algún cargo que refiera a la subdivisión, fusión o relotificación de esta dependencia sobre el o los predios solicitantes o en algunos casos son trámites que

se realizaron posterior a la publicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del 7 de Enero de 1976 ya que no era exigible dicho trámite y no existe un fundamento que establezca lineamientos o normativas de control para subdivisiones y fusiones posterior a la fecha mencionada.

En muchos casos el acceso a otras áreas o dependencias es indispensable ya que se necesita consultar, comparar o validar datos entre los documentos presentados y los registrados con anterioridad. Una de estas es el área de planoteca, donde se almacenan planos desde donde existe el primer registro documentado de la traza de ciudad y cada una de las actualizaciones de la ciudad a través del tiempo, la información y la transformación de las superficies de la ciudad y con estos datos poder analizar los antecedentes de las superficies para hacer los considerandos y determinaciones correspondientes. El archivo histórico perteneciente a la SEDUVI es un área donde se puede consultar los antecedentes oficiales documentados antes de 1995 donde se puede comparar, validar o verificar alguna emisión de oficio histórico que aporten datos para el análisis del proyecto.



Planos de lotificación en el área de Planoteca de la SEDUVI.



Oficios y documentación de consulta

- Metas alcanzadas

Teniendo identificando con mayor claridad el proceso al que se somete el desarrollo del crecimiento de la mancha urbana y entendiendo cómo se vincula en el proceso de construcción y realización de un proyecto arquitectónico bien planificado, revelando con mayor claridad las consideraciones que se deben tener para el desarrollo de la arquitectura en la zona urbana y cómo impactan a través de la construcción y el entorno inmediato; distinguiendo la zonas más vulnerables que necesitan una intervención más adecuada para poder mejorar la calidad de vida de los habitantes.

- Resultados y conclusiones

El desarrollo desorganizado de la mancha urbana mantiene un problema aún latente en la actualidad donde el enfoque desde el tema arquitectónico-constructivo debería ampliar el campo de acción sobre la población que se encuentra menos vinculada al este, la planeación y diseño de igual forma que permita a través de un proceso y tiempo determinado el desarrollo del entorno urbano, mejorando la calidad de vida, la falta de interacción de estas zonas con los campos profesionales son un problema que si se trabaja, podría mitigar no solo factores urbanos también ambientales, sociales y políticos, a través de los espacios tanto públicos y privados donde las personas se apropien de su entorno y se sientan parte del espacio donde habitan mejorando la calidad de vida.

- Recomendaciones

Elaborar un plan que promueva el acercamiento entre la comunidad estudiantil y profesional en zonas urbanas que requieran una intervención de desarrollo más organizada ya que a partir de los conocimientos adquiridos el enfoque esta solo establecido a un puto donde el campo se vuelve mas cerrado sin darnos cuenta las posibilidades que se encuentran en el entorno, es importante destacar que estos campos de desarrollo olvidados son los que en realidad necesitan la intervencion profesional y con ayuda de la poblacion se podria descentralizar el desarrollo urbano generando mayores oportunidades de desarrollo en muchos ambitos.

- Referencias

<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/>  
[https://sig.cdmx.gob.mx/sig\\_cdmx/](https://sig.cdmx.gob.mx/sig_cdmx/)  
<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>  
<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas>  
<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas-parciales-de-desarrollo-urbano>  
<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas-delegacionales-de-desarrollo-urban>