



Expediente: PAOT-2021-6052-SOT-1306

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, X y XIII, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6052-SOT-1306, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de noviembre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Avenida Francisco del Paso y Troncoso número 175, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de diciembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas para la atención de su denuncia, en términos de los artículos 15 BIS 4 y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, al inmueble objeto de la presente denuncia, ubicado en Avenida Francisco del Paso y Troncoso número 175, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, se constató un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos de 12 y 19 niveles de construcción (planta baja en doble altura) y un semisótano, totalmente terminado y habitado, sin constatar trabajos de construcción, material y/o trabajadores.

Al respecto, es de señalar que los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2017-3730-SOT-1542 y acumulado PAOT-2018-3948-SOT-1697, el cual fue abierto con motivo de dos denuncias ciudadanas presentadas por los mismos hechos, por lo que en fecha 06 de diciembre de 2018 se emitió resolución administrativa.

En este sentido, a fin de evitar la duplicidad de actuaciones y atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, se entenderá como resultado de la presente investigación, lo señalado en la resolución antes citada, en la que se concluyó lo siguiente:

Handwritten signatures and initials on the right margin.



"(...) RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

(...)

2.- Al predio objeto de la denuncia al ubicarse en la vialidad Francisco del Paso y Troncoso, le aplica la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas Máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales" por contar con superficie de 3,790.28 m², le corresponde la zonificación HM/19/35/Z (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, Densidad Z: las viviendas que indique el proyecto) debiendo respetar el área libre consistente en 35% igual a 1,326.59 m² y 3.5 metros de restricciones mínimas laterales considerando las 4 fachadas; sin embargo no cumple con las restricciones laterales establecidas.

3.- Las actividades de construcción cuentan con los Registros de Manifestación de Construcción tipo B y C, con números RIZTB-003-17 y RITZC-0001-2018, para 414 viviendas en 19 niveles de altura, superficie total por construir de 40,948.48 m², 33,706.77 m² de superficie sobre nivel de banqueteta, en una superficie de construcción de desplante de 2,443.74 m² y área libre de 1,346.54 m², lo anterior al amparo de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas Máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales".

(...)

6.- (...) cuenta con Resolución Administrativa con número de expediente SEDEMA/DGRA/DEIA/01594/2018 emitida el 20 de febrero de 2018, a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, otorgó Autorización condicionada en materia de impacto ambiental. -----

(...)"

Cabe señalar que personal adscrito a esta Entidad realizó análisis multitemporal de las imágenes obtenidas en Google Maps utilizando la herramienta Street View, de las cuales se desprende que en febrero de 2019 existe una obra con avance aproximado del 70%; posteriormente en septiembre de 2019, un avance aproximado del 90% en etapa de acabados y en diciembre de 2021 y agosto de 2022, se encuentra totalmente terminada y habitada, conformada por 12 y 19 niveles de construcción de uso habitacional. -----



Imagen de fecha agosto de 2022

Fuente: Imagen obtenida de Street View de Google Maps



Imagen de fecha diciembre de 2021

Fuente: Imagen obtenida de Street View de Google Maps



Imagen de fecha septiembre de 2019

Fuente: Imagen obtenida de Street View de Google Maps



Imagen de fecha febrero de 2019

Fuente: Imagen obtenida de Street View de Google Maps

En este sentido, el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), prevé que para las manifestaciones de construcción tipo B y C, la Administración otorgará la autorización de uso y ocupación, cuando la construcción se haya apegado a lo manifestado o autorizado, cumpliendo con los requerimientos de habitabilidad y seguridad establecidos en ese Reglamento, y haya cumplido con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en las medidas de integración contenidas en el Estudio de Impacto Urbano. -----

En relación al párrafo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco enviar a esta Entidad el Aviso de Terminación de Obra y la Autorización de Uso y Ocupación otorgado respecto a los Registros de Manifestación de Construcción tipo B y C, con números RIZTB-003-17 y RITZC-0001-2018, y en caso de no contar con dichos documentos, solicite a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que la obra se encuentra terminada y ocupada, enviando a esta Entidad, el resultado de sus acciones. -----

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el proyecto ejecutado en el predio objeto de denuncia cumplió con el total de las condicionantes contenidas en la resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/1594/2018; y en caso contrario, inicie el procedimiento correspondiente al promovente y Responsable Ambiental, toda vez que el inmueble se encuentra totalmente terminado y habitado, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Dictamen de Impacto Urbano para el predio en mención; si emitió oficio de liberación de las medidas de integración urbanas, y si el proyecto cumplió con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en dicho estudio; en caso contrario, dar vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones para el inicio del procedimiento correspondiente al Director

[Handwritten signatures and initials]



Expediente: PAOT-2021-6052-SOT-1306

Responsable de Obra y/o Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico, toda vez que el inmueble se encuentra totalmente terminado y habitado, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Por otra parte, en materia de protección civil (riesgo) es de señalar que mediante escrito de fecha 01 de febrero de 2022, la persona denunciante apporto diversas documentales, entre las cuales se cuenta con lo siguiente: -

- Opinión Técnica de Riesgo en edificación SGIRyPC/871/2021 y SGIRyPC/1501/2021, de fecha 17 de septiembre y 16 de abril, ambas del año 2021, emitidas por la Dirección General de Gobierno y Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco -----
- Oficio ISCDF-DG-2019-1275 de fecha 25 de junio de 2019 emitido por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones -----
- Oficio SGIRPC/DGAR/0435/2019 de fecha 11 de abril de 2019, respecto a la opinión técnica de inmuebles ubicados en la Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco emitido por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil -----

Adicionalmente, a petición de esta Entidad la Coordinación de Asuntos Jurídicos del Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, informó contar con el oficio ISCDF-DG-2019-1275 de fecha 25 de junio de 2019, el cual fue dirigido a la Alcaldía Iztacalco con la finalidad de que esta considerara los resultados obtenidos. En dicho documento se especificó que los [redacted] se encuentran en riesgo medio y son colindantes al predio objeto de la presente investigación, concluyendo lo siguiente: -----

"(...) En general los edificios detonan falta de mantenimiento por décadas (...) adicionalmente se detectaron fisuras diagonales en los muros de carga, probablemente generadas por asentamiento diferencial inducido por la construcción vecina.

Se solicita de la manera más atenta a la Alcaldía que los resultados de dichos dictámenes sean considerados para los fines que a los interesados convengan, tomando en cuenta el artículo 179 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (...)"

El resaltado es nuestro

Asimismo, mediante oficio SGIRPC/DGAR/1134/2022, la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, informó contar con Opinión Técnica SGIRPC/DGAR/0435/2019, de fecha 11 de abril de 2019, de inmuebles ubicados en la colonia Granjas México en la cual se determinó que: -----

"(...) se realizó una inspección ocular en dos unidades habitacionales y 13 casas habitación en la Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco (...)"

A) ANTECEDENTES

"(...) existen en proceso de construcción un total de 20 obras [incluida la ubicada en Eje 3 Oriente Azúcar, Francisco del Paso y Troncoso número 175] de diferentes dimensiones dentro del polígono en estudio, delimitado por las Calles Avenida Río Churubusco, Viaducto Río de la Piedad, Eje 3 Oriente Azúcar y Avenida Plutarco Elías Calles.



B) INSPECCIÓN OCULAR

Se llevó a cabo un levantamiento con el equipo VANT (Dron) con el fin de conocer las características físicas de la zona, así mismo no se observaron grietas y/o fracturas o algún otro movimiento vertical en el suelo que genere algún peligro para los habitantes, infraestructura o servicios vitales. Sin embargo, se perciben grietas y/o elevaciones en el pavimento, estas se relacionan con el proceso de remoción de suelos, tráfico pesado de maquinaria y equipo, los cuales ejercen empujes sobre la superficie.

De manera general, al interior de los inmuebles se detectaron afectaciones por intemperismo, desprendimiento de recubrimientos, daños en escaleras, deficiencias constructivas, falta de mantenimiento en general, afectaciones por humedad, filtraciones, procesos de corrosión en acero estructural, asentamientos, fracturas y deformaciones en losas de desplante y pisos.

(...)

D) CONCLUSIONES

Derivado de las condiciones observadas en el sitio, los siguientes inmuebles se catalogan en **Riesgo Medio a Riesgo Alto** debido a los daños y factores de riesgo que presentan: (...)

-**Riesgo Alto**, inmueble ubicado en [REDACTED]

E) MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS

(...)

2.- Cualquier trabajo de mantenimiento correctivo y/o preventivo, realizado por los propietarios o las constructoras, deberá ser consultado con personal técnico especializado (...)

(...)

4.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en coordinación con la Alcaldía Iztacalco de acuerdo al ámbito de sus atribuciones, deberán realizar la verificación, seguimiento y resolución de las diversas problemáticas existentes derivadas de las obras en proceso de construcción dentro del polígono en estudio (...)"

Aunado a lo anterior, mediante oficio AIZT-DGGyGIRyPC/667/2022, la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, remitió lo siguiente: -----

- Opinión Técnica de Riesgo en edificación SGIRyPC/150/2021 de fecha 16 de abril de 2021, emitida por la Dirección General de Gobierno y Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, respecto al inmueble ubicado en [REDACTED] en la que se determinó lo siguiente: -----

"(...) DERIVADO DE LA INSPECCIÓN VISUAL PRACTICADA, SE DESPRENDIERON LOS SIGUIENTES ASPECTOS A DESTACAR:

SE TRATA DE UN PREDIO DE [REDACTED] EN FORMA RECTANGULAR DONDE ESTÁN CONSTRUIDOS [REDACTED] CON UNA ANTIGÜEDAD DE 50 AÑOS APROXIMADAMENTE SE VIERON AFECTADOS (...) Y CON LA CONSTRUCCIÓN RECIENTEMENTE DEL EDIFICIO CONTIGUO.

(...) LA MAYORÍA DE LOS DEPARTAMENTOS TIENEN FISURAMIENTOS DE DIVERSA MAGNITUD Y TIPO, (...) EN GRIETAS PAREDES, GRIETAS ESCALONADAS POR JUNTAS DE LADRILLO Y

[Handwritten signature and initials]



Expediente: PAOT-2021-6052-SOT-1306

MORTERO, LOS MUROS Y TRABES TIENEN GRIETAS POR FLEXIÓN, Y POR LOS ASENTAMIENTOS DIFERENCIALES, LO QUE INDICA UNA INCIPIENTE INCLINACIÓN DEL EDIFICIO.

(...)

CONCLUSIONES

DERIVADO DE SU LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA (...) Y LOS TERRENOS EN LOS CUALES SE CIMENTA, LOS CUALES SON SENSIBLES A INCREMENTAR EN TIEMPO Y MAGNITUD LAS ONDAS SÍSMICAS ASÍ COMO LOS DAÑOS PREVIOS OBSERVADOS Y LOS QUE SE ENCUENTRAN EN DESARROLLO POR LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS DEL ENTORNO DESTACANDO EN (...) EDIFICIO CONTIGUO, POR LO ANTERIOR SE ESTIMA QUE LA POBLACIÓN SE ENCUENTRA VULNERABLE Y EN RIESGO ALTO ANTE LA PRESENCIA DE UN SISMO DE GRAN INTENSIDAD

(...)"

- Oficio ISCDF-DG-2019-1275 de fecha 25 de junio de 2019 emitido por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones
Oficio SGIRPC/DGAR/0435/2019 de fecha 11 de abril de 2019, respecto a la opinión técnica de inmuebles ubicados en la Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco emitido por la Secretaria de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, informar a esta Entidad de las acciones ejecutadas o procedimientos iniciados en materia de riesgo para atender la problemáticas especificadas en los Dictámenes antes referidos; así como, evaluar las condiciones actuales de los inmuebles colindantes y de ser el caso ejecute las acciones procedentes a efectos de evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes.

Cabe señalar que el estudio de los hechos y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Durante la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, al inmueble objeto de la presente denuncia, se constató un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos de 12 y 19 niveles de construcción, totalmente terminado y habitado, sin constatar trabajos de construcción, material y/o trabajadores.
Los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2017-3730-SOT-1542 y acumulado PAOT-2018-3948-SOT-1697, emitiendo resolución administrativa en fecha 06 de diciembre de 2018.
Del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad con las imágenes obtenidas en Google Maps utilizando la herramienta Street View, se observa que desde diciembre de 2021 existe una obra totalmente terminada y habitada conformada por 12 y 19 niveles de construcción de uso habitacional.



Expediente: PAOT-2021-6052-SOT-1306

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco enviar a esta Entidad el Aviso de Terminación de Obra y la Autorización de Uso y Ocupación otorgado respecto a los Registros de Manifestación de Construcción tipo B y C, con números RIZTB-003-17 y RITZC-0001-2018, y en caso de no contar con dichos documentos, solicite a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que la obra se encuentra terminada y ocupada, enviando a esta Entidad, el resultado de sus acciones.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el proyecto ejecutado en el predio objeto de denuncia cumplió con el total de las condicionantes contenidas en la resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/1594/2018; y en caso contrario, inicie el procedimiento correspondiente al promovente y Responsable Ambiental, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Dictamen de Impacto Urbano para el predio en mención; si emitió oficio de liberación de las medidas de integración urbanas correspondientes, y si el proyecto cumplió con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en dicho estudio; en caso contrario, dar vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones para el inicio del procedimiento correspondiente al Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----
7. La Coordinación de Asuntos Jurídicos del Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, emitió oficio ISCDF-DG-2019-1275, dirigido a la Alcaldía Iztacalco, en el que se especificó que los [REDACTED] se encuentran en riesgo medio y son colindantes al predio objeto de la presente investigación. -----
8. La Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil determinó que el inmueble colindante ubicado en calle [REDACTED] se encuentra catalogado en riesgo alto, y estableció medidas preventivas y correctivas para su intervención. -----
9. La Dirección General de Gobierno y Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la alcaldía Iztacalco, determinó que el inmueble colindante al predio objeto de denuncia, es decir [REDACTED], se encuentra vulnerable y en riesgo alto ante la presencia de un sismo de gran intensidad. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, informar a esta Entidad de las acciones ejecutadas o procedimientos iniciados en materia de riesgo para atender la problemáticas especificadas en los Dictámenes antes referidos; así como, evaluar las condiciones actuales de los inmuebles colindantes y de ser el caso ejecute las acciones procedentes a efectos de evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



Expediente: PAOT-2021-6052-SOT-1306

----- RESUELVE -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, ambas de la Alcaldía Iztacalco, a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, para efectuar los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO. - Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/EMHV