



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 OCT 2015**.

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1210-SOT-432, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de abril de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal solicitó que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución "(...) La construcción de obra nueva sobre Avenida Viaducto Miguel Alemán número 164, Colonia Piedad Narvarte, Delegación Benito Juárez, entre Petén y Palenque, en lo relativo a separación de colindancias y afectaciones estructurales a los inmuebles colindantes (...)"

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 22 de mayo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a posibles irregularidades en materia de separación de colindancias y afectaciones estructurales, derivado de la ejecución de obra nueva en Avenida Viaducto Miguel Alemán número 164, Colonia Piedad Narvarte, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó a la persona denunciante en fecha 25 de mayo de 2015, mediante cédula.

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas, en las que se hizo constar lo siguiente:

Reconocimiento de hechos de fecha 21 de abril de 2015: "(...) Se observa un cuerpo constructivo totalmente edificado de 8 niveles y un semisótano, se observa que se llevan a cabo actividades de acabados como lo son la aplicación de pintura en exteriores y colocación de cristales. Asimismo se observa que existe una separación de colindancias de 25 cm aproximadamente respecto al predio contiguo de Av. Viaducto (...) en la Calle Petén en donde se observa que se lleva a cabo la conexión de cableado de la subestación ubicado en el arroyo vehicular, asimismo la colocación de herrería (balcones) al exterior. Desde este punto se observa la separación de colindancias de 25 cm aproximadamente cubierto con tapajuntas respecto al predio colindante (...)"

Reconocimiento de hechos de fecha 21 de abril de 2015: "(...) Desde la vía pública se observa un inmueble de 8 niveles de altura, completamente construido, en su costado oriente se encuentra un



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1210-SOT-432

inmueble de 3 niveles de altura, en el que procedemos a ingresar, al interior de dicho inmueble, nos encontramos en la sala, en donde podemos percibir que el inmueble ha sufrido asentamientos diferenciales, dado que presenta desnivel hacia su costado sur, en varios de sus muros cuenta con testigos de yeso, los cuales fueron colocados en agrietamientos que presentan los referidos muros, algunos de esos testigos ya fracturados; los plafones presentan desprendimiento de yeso y pintura, generado por humedad; asimismo, en las marquesinas y herrería de ventanas se encuentran residuos sólidos de manejo especial (cascajo), que a decir de la persona que atiende la diligencia, cayeron de la obra que se ejecutó recientemente en Viaducto número 164; ubicados en el patio de servicio, se aprecian residuos sólidos de manejo especial, así como pedacería de varilla y residuos sólidos urbanos (bolsas de plástico), que también cayeron de la construcción del inmueble colindante, según lo informado por la persona que atiende la diligencia, también se aprecia el muro colindante con residuos de mezcla y cascajo en su parte superior, en donde cuenta con tapajuntas; ubicados en la azotea del inmueble, se pueden apreciar residuos sólidos de manejo especial (cascajo), pedacería de uncel y 2 castillos que quedaron de la demolición de un murete que se encontraba colindante al inmueble de Viaducto número 164, en esta área se puede apreciar que el muro de colindancia del inmueble de Viaducto 164 se encuentra sin repellido, y se puede apreciar una separación de colindancias de aproximadamente 20 cm entre ambos inmuebles (...).-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o Representante Legal del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Requerimiento que fue desahogado por el Apoderado Legal de "Paredes y Asociados Constructores, S.A. de C.V.", aportando copia simple entre otras documentales, de las siguientes: -----

Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0121-13, vigente del 06 de junio de 2013 al 06 de junio de 2016, para 49 viviendas en 7 niveles, con una superficie total de construcción de 5,378.15 m² y área libre de 131.10 m², equivalentes al 20.01% de la superficie del predio.-----

1. Dictamen de estudio de verticalidad.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0054-15, para ampliación y modificación, vigente del 16 de febrero de 2015 al 16 de febrero de 2018, para 49 viviendas en 8 niveles de altura, para la ampliación de 73.65 m² y modificación de 306.30 m².-----
3. Memoria de cálculo estructural.-----
4. Memoria descriptiva.-----
5. Planos arquitectónicos, identificados con las claves A-001, A-002, A-003, A-004, A-005, A-006, A-007, A-008, A-009, A-010, A-011, A-012, A-013, A-014, A-015.-----

Por su parte, la persona denunciante dentro del expediente al rubro citado, aportó a esta Subprocuraduría, entre otras, las siguientes documentales: -----



1. Escritos de fechas 26 y 29 de mayo, 03 de y 15 de junio de 2015, todos ellos con anexo en formato digital.-----
2. Escrito de fecha 20 de julio de 2015, anexando copia simple de: -----
 - I. Dictamen de daños estructurales.-----
 - II. Testimonio del acta de la fe de hechos, instrumento número 57,555.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3156-2015, de fecha 16 de julio de 2015), evaluar la seguridad estructural del inmueble ubicado en Avenida Viaducto Miguel Alemán número 162, Colonia Piedad Narvarte, Delegación Benito Juárez, en particular respecto a la obra ejecutada en Viaducto Miguel Alemán número 164 de la misma colonia y Delegación. Mediante oficio ISCDF/DG/2015/0877, de fecha 24 de agosto de 2015, informó que el dictamen solicitado corresponde realizarlo a la Unidad de Protección Civil de la Delegación, quien además, en su caso, cuenta con facultades para imponer las medidas de mitigación que se requieran, tal y como lo preceptúa el artículo 147 de la Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, en el supuesto de que esa Instancia considere la existencia de un **Alto Riesgo** en la edificación, deberá proceder a dar visto por escrito a ese Instituto, adjuntando, en su caso, los elementos en que se haya sustentado tal determinación.-----

A la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3157-2015, de fecha 16 de julio de 2015), instrumentar evaluación de riesgo, para determinar si la obra ejecutada en Viaducto Miguel Alemán número 164, Colonia Piedad Narvarte, Delegación Benito Juárez, genera riesgo a los inmuebles colindantes al mismo y en particular al ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 162. Mediante oficio SPC/SCPPP/DGP/6652/2015, de fecha 03 de septiembre de 2015, informó que personal técnico perteneciente a la J.U.D. de Orientación para Situaciones de Emergencia, adscrito a esa Dirección General, acudió al sitio de referencia para realizar la evaluación de riesgo a la obra referida, realizando la revisión ocular del inmueble ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 164 y del inmueble ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 162, en donde nadie respondió a los llamados del personal adscrito a esa Secretaría, para atender la inspección, constatando en la fachada de dicho inmueble diferentes fisuras y grietas secuenciales, mayormente en sentido diagonal, e incluso numeradas con marcador a manera de monitoreo; observando la separación de colindancias entre ambas edificaciones con mayor abertura ligeramente en la parte superior, es decir, a mayor altura más separación (10 centímetros en la parte inferior y no cuenta con tapajuntas), lo que posiblemente sea indicio de pequeños asentamientos diferenciales en la edificación de menor tamaño; observando también la falta de trabajos de mantenimiento correctivos y preventivos en toda la fachada; sin observar más afectaciones.-----

A la Dirección General de Prevención del Delito y Protección civil de la Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-05-300/300-3158-2015, de fecha 16 de julio de 2015), instrumentar evaluación de riesgo, para



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1210-SOT-432

determinar si la obra ejecutada en Viaducto Miguel Alemán número 164, Colonia Piedad Narvarte, Delegación Benito Juárez, genera riesgo a los inmuebles colindantes al mismo y en particular al ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 162. Mediante oficio DGPDP/2217/2015, de fecha 03 de agosto de 2015, informó que como parte de las actuaciones se realizaron las siguientes acciones:-

"(...)

- 1) *Esta Dirección General giro oficio número, **DGPDP/2680/2014** al Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal con fecha 26 de septiembre del 2014, donde solicitamos un dictamen estructural del inmueble ubicado en viaducto 162.*
- 2) *Así mismo el Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal remitió a esta a mi cargo, mediante oficio **ISCDF-DG-2014/1080** con fecha 19 de noviembre del 2014 el dictamen estructural del inmueble antes citado, por lo que esta Autoridad solicitó la implementación obligatoria de las medidas de seguridad propuestas por el Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal al responsable de la obra en proceso de Viaducto Miguel Alemán 164.*
- 3) *El constructor llevo a cabo su Programa de Mitigación de Riesgos exhibiendo el soporte documental correspondiente mismo que fue cotejado mediante Revisión Ocular por la Jefatura de Unidad Departamental Técnica de Protección Civil.*

Cabe mencionar, que conforme a nuestro soporte documental, el Director Responsable de Obra de la construcción ubicada en Viaducto Miguel Alemán 164, hizo de conocimiento por escrito, que los trabajos de mitigación quedaron concluidos por lo que esta autoridad, tiene por concluidas las actuaciones

(...)".

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3653-2015, de fecha 31 de julio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

Construcción (separación de colindancias)

El artículo 166 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica



en sus Normas Técnicas Complementarias.-----

Asimismo, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 244 que, una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, **la Delegación ejercerá las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**. Asimismo, el artículo 245 del citado Reglamento, establece que las verificaciones a que se refiere dicho Reglamento, tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de dicho Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables.---

En este sentido, las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, establecen en su apartado 1.10. Separación de Edificios Colindantes, que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm. En caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que esté separada del lindero una distancia menor que la antes especificada, deberá dejarse en la nueva construcción una distancia tal que la separación entre las dos construcciones no sea menor de la suma de las requeridas para cada una, según esta sección. Sólo será admisible dejar la separación requerida para la construcción nueva, cuando se tomen precauciones que, a satisfacción de la Administración, garanticen evitar daños por el posible contacto entre las dos construcciones durante un sismo. Asimismo, si se emplea el método simplificado de análisis sísmico, la separación mencionada no será, en ningún nivel, menor de 50 mm, ni menor que la altura del nivel sobre el terreno multiplicada por 0.007, 0.009 ó 0.012, según que la edificación se halle en las zonas I, II ó III, respectivamente.-----

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente se tiene que el proyecto cuenta con una altura de 22 metros y una separación de colindancias de 15 cms, en este sentido, y de conformidad con lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias para el Diseño por Sismo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, tomando en consideración la altura con la que cuenta el proyecto y la zona sísmica en la que se encuentra el domicilio investigado (zona III), la separación de colindancias con la que el proyecto debió haber contado es la siguiente: -----

Método simplificado de análisis sísmico		
H (altura de la construcción)	coeficiente aplicable en zona III	separación de colindancias mínima requerida
22 m = 22,000 mm	0.012	264 mm = 26.4 cms

En este sentido, la Dirección de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, informó que durante la inspección ocular realizada a los inmuebles ubicados en Viaducto Miguel alemán número 162 y 164, se constató una separación de colindancias de 10 cms en la parte baja entre ambos inmuebles.-----

En conclusión, el proyecto ejecutado en Viaducto Miguel Alemán número 164, Colonia Piedad Narvarte, Delegación Benito Juárez, incumple lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito federal, en lo referente a la separación de colindancias, toda vez que cuenta con una



separación de colindancias de 10 cms en su colindancia oriente, debiendo haber contado con 26.4 cms como mínimo.-----

Afectaciones estructurales

El artículo 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que, deben investigarse el tipo y las condiciones de las edificaciones colindantes en materia de **estabilidad**, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y **desplomos**, y **tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto**.-----

Por su parte, el artículo 35 fracción IV del referido Reglamento, establece que, para el ejercicio de su función, el Director Responsable de Obra tiene entre otras, la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, **sus colindancias** y la vía pública.-----

La Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, establece en su artículo 2, que la función de protección civil está a cargo del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, y tiene como fin primordial salvaguardar la vida, bienes y entorno de la población. Asimismo, el artículo 147 de la citada Ley, establece que cuando las autoridades adviertan, previo dictamen, que alguna propiedad privada representa un riesgo en materia de protección civil, requerirán al propietario, administrador o poseedor del bien que cause el riesgo que realice las obras de mitigación que resulten necesarias.----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en el interior del inmueble ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 162, Colonia Piedad Narvarte, Delegación Benito Juárez, constatando un desnivel en su horizontalidad, generado por asentamientos diferenciales; así como agrietamientos en muros y la existencia de residuos sólidos de manejo especial (cascajo), que cayó al inmueble durante la ejecución del proyecto de Viaducto Miguel Alemán número 164, de la misma colonia y Delegación.-----

La Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, acudió al sitio para realizar la evaluación de riesgo a la obra referida, realizando la revisión ocular del inmueble ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 164 y del inmueble ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 162, constatando en la fachada de dicho inmueble diferentes fisuras y grietas secuenciales, mayormente en sentido diagonal; así como posibles indicios de pequeños asentamientos diferenciales en la edificación de Viaducto Miguel Alemán número 162; sin observar más afectaciones.-----

Asimismo, la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, informó que giró oficio al Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, solicitando un dictamen estructural del inmueble ubicado en viaducto 162; dictamen que fue emitido por el referido Instituto, proponiendo medidas de seguridad, por lo que esa Dirección General solicitó al responsable de la obra en proceso de Viaducto Miguel Alemán 164, la implementación obligatoria de las medidas de seguridad propuestas por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal; en este sentido el constructor llevo a cabo su Programa de Mitigación de Riesgos exhibiendo el soporte documental correspondiente mismo que fue cotejado mediante Revisión Ocular por la Jefatura de Unidad Departamental Técnica de Protección Civil, por lo





que esa Autoridad, tiene por concluidas las actuaciones.-----

De acuerdo a lo informado por la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, se implementaron las medidas de seguridad propuestas por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, no obstante, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el inmueble objeto de denuncia, continua presentando agrietamientos en sus muros y desnivel en su horizontalidad, generados por asentamientos diferenciales.-----

Resultado de la Investigación

1. El proyecto ejecutado en Viaducto Miguel Alemán número 164, Colonia Piedad Narvarte, Delegación Benito Juárez, cuenta con una separación de colindancias de 10 cms en su colindancia oriente, no obstante, debió haber contado con 26.4 cms como mínimo.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos practicados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron agrietamientos en muros y desnivel en la horizontalidad del inmueble ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 162, generados por asentamientos diferenciales.-----
3. La Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal informó que acudió al sitio investigado para realizar la evaluación de riesgo, por lo que realizó una revisión ocular en el inmueble ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 162, Colonia Piedad Narvarte, Delegación Coyoacán, constatando en su fachada, diferentes fisuras y grietas secuenciales, mayormente en sentido diagonal; así como posibles indicios de pequeños asentamientos diferenciales; **sin observar más afectaciones.**-----
4. La Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, informó que el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal emitió dictamen estructural del inmueble ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 162, Colonia Piedad Narvarte, Delegación Benito Juárez, proponiendo medidas de seguridad, las cuales fueron implementadas por el responsable del proyecto investigado.-----
5. A la fecha de emisión de la presente resolución, el inmueble ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 162, Colonia Piedad Narvarte, en esa Delegación, continua presentando agrietamientos en sus muros y desnivel en su horizontalidad, por lo que corresponde a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, emitir evaluación de riesgo del inmueble referido, basada en inspección ocular del interior del inmueble referido, con el fin de asegurar la integridad física de los habitantes y de la estructura del inmueble referido.-----

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.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1210-SOT-432

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

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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal.-----

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

EMG/NASG/JAT