RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinticinco de junio de dos mil trece.

La Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción III, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones I y III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción III, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-0507-SPA-0231 y su acumulado PAOT-2011-0558-SPA-0263, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de marzo de 2011, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, presentó, ante este organismo descentralizado, denuncia vía telefónica, la cual fue ratificada personalmente el día 8 de marzo de 2011, haciendo del conocimiento de esta entidad los siguientes hechos:

> *(...) en el Andador 21 de Marzo de 1806, edificio 28 A, área verde común y departamento 5, colonia Unidad Guelatao de Juárez 1, Delegación Iztapalapa, se colocó una estructura metálica sobre un área verde en planta baja, con la intención de ampliar el departamento número 5, que se encuentra en el tercer nivel (...)*

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/200-0824-2011 del 11 de marzo de 2011, admitió a trámite la denuncia radicándola en esta unidad administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias Ambientales bajo el expediente número PAOT-2011-0507-SPA-0231. Dicho acuerdo se notificó a la persona denunciantemediante cédula de notificación, el día 5 de abril de 2011.

Con fecha 11 de marzo de 2011 otra persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, presentó, ante este organismo descentralizado, denuncia vía telefónica, la cual fue ratificada vía fax el 14 de marzo de 2011, a través de la cual hizo del conocimiento de esta entidad los siguientes hechos:

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL
CIUDAD DE MÉXICO

(...) la colocación de una estructura metálica [de] tres niveles sobre un área verde para ampliar un departamento del edificio No. 28 ubicado en Andador 21 de Marzo de 1806, Colonia Unidad Habitacional Guelatao de Juárez 1, Delegación Iztapalapa (...)

Derivado de lo anterior, en fecha 22 de marzo de 2011, se emitió el Acuerdo de Admisión-Acumulación número PAOT-05-300/200-0896-2011, mediante el cual se admitió a trámite la denuncia descrita en el párrafo que antecede, bajo el expediente número PAOT-2011-0558-SPA-263; sin embargo, toda vez que de las constancias que obran en el expediente PAOT-2011-0507-SPA-231, formado con motivo de una denuncia presentada con antelación y del expediente en comento, iniciado con motivo de la referida denuncia, se deprendió que ambos tuvieron su origen en los mismos hechos, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, resultó procedente la acumulación del expediente PAOT-2011-0558-SPA-263 al expediente PAOT-2011-0507-SPA-231, por ser este último, el primero que se inició, para que las denuncias ciudadanas se tramiten en un solo expediente; documento que fue notificado mediante cédula de notificación, en fecha 05 de abril de 2011.

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/200-0824-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de los hechos denunciados el 14 de marzo de 2011, en el que se constató que:

> *(...)nos constituimos en la vía pública de la parte trasera del edificio 28 ubicado en el Andador 21 de Marzo de 1806, colonia Unidad Guelatao de Juárez 1, ubicando una jardinera de aproximadamente 6 m x 3 m en la que se tienen diversas plantas de ornato, además de encontrarse cercada por una malla ciclónica, dentro de esta existen ocho vigas de metal de 6 metros de altura las que se encuentran cimentadas con su correspondiente zapata dentro del área verde presuntamente para la ampliación del departamento 5 ubicado en el tercer nivel(...)*

Mediante oficio número PAOT-05-300/200-1142-2011 del 28 de marzo de 2011, esta entidad citó a comparecer al habitante del departamento 5 ubicado dentro del inmueble motivo de la denuncia,a fin de que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

Al respecto, el 7 de abril de 2011 se presentaronvoluntariamente ante esta entidadlos propietariosdel inmueble motivo de la denuncia, los cualesmanifestaron lo siguiente:

(...)

1. *Respecto a la afectación de la [sic] área verde se comentó que se pusieron 8 columnas de acero de 11 pulgadas cada una las cuales al momento de ser colocadas no se afectó ningún árbol ni el área verde y que se contemplaba colocar pasto cuando la obra terminara.*

2. ***Estas columnas serán usadas como reforzamiento para el edificio*** *ya que éste inmueble presenta un declive de diez centímetros al lado izquierdo provocado por una falla geológica y que para ello solicitaron apoyo a Protección Civil, quienes les recomendaron realizar un reforzamiento con una " estructura metálica" como lo hacían otro [sic] edificios en la zona y que esta obra está*

siendo pagada por ellos mismos ya que la construcción motivo de la denuncia no es una ampliación para el departamento 5.

3. *Cuando se empezó la construcción se hizo un consenso con la mayoría de los vecinos y obtuvieron las firmas de aprobación de los habitantes de los departamentos 1,2 y 6 asimismo entrego copia simple del escrito.*

4. *Manifiesta que está en la mejor disposición de coadyuvar con esta entidad para solucionar la problemática motivo de la denuncia, por lo cual me comprometo a detener la obra hasta que se cuente con un dictamen técnico y las autorizaciones correspondientes para realizar la construcción.*

5. *En este acto se hizo entrega de copia simple de 5 fotografías del estado actual en que se encuentra la obra, escrito de fecha 10 de febrero de 2011 dirigido a la Diputada Local de la zona en cuestión, escrito de fecha 24 de febrero de 2011 dirigido al JUD de la oficina Delegacional de la Procuraduría Social y escrito de fecha 4 de abril dirigido al Coordinador de Protección Civil en Iztapalapa documentos con los cuales compruebo que estoy en la disposición de regularizar la instalación de mi reforzamiento(...)*

Mediante oficio PAOT-05-300/210-1257-2011 del 4 de abril de 2011 y PAOT-05-300/210-1258-2011, ambos de fecha 4 de abril de 2011,esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Coordinación de Protección Civil, ambas de la Delegación Iztapalapa,realizar un recorrido conjunto al inmueble ubicado en el Andador 21 de Marzo de 1806, edificio 28 A, área verde común y departamento 5, colonia Unidad Guelatao de Juárez 1, Delegación Iztapalapa, ya que el vecino que habita en el departamento 3 del edificio 28 A pretende realizar una ampliación de su departamento.

Al respecto, siendo el día 14 de abril de 2011, personal adscrito a esta unidad administrativa se constituyó en el sitio motivo de denuncia, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente, en la cual se hizo constar lo siguiente:

> *(...) nos constituimos a espaldas del edificio 28, observando el avance de la estructura metálica colocada presuntamente para reforzar el edificio. Las personas responsables de los trabajos interceptaron al personal actuante y mostraron las afectaciones que presentan los departamentos 5 y 6 del edificio; propiedad de los responsables. Mostraron las grietas que cada uno de los departamentos presenta siendo la más grave el levantamiento del azulejo del piso 4 de la pared del departamento 6. Manifestaron que hace 6 meses ocurrió un asentamiento geológico en la zona, lo que aparentemente provocó los daños. Posteriormente el personal actuante realizó un recorrido por parte de la unidad Guelatao de Juárez mostrando una falla geológica que es la que presuntamente está afectando las paredes y estructura de los departamentos. Se observó las afectaciones que la falla está ocasionando, siendo más afectado el edificio 5. Las personas responsables de la colocación de las estructuras manifestaron que los colocaron para reforzar la inclinación que está sufriendo el edificio que cuentan con las firmas de todos los vecinos del edificio, sin embargo, unos vecinos se negaron a que la estructura se apuntara a su inmueble. A petición de la Delegación, específicamente del área de protección civil, contrataron una persona acreditada para concluir*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL D.F.

la obra de reforzamiento. Personal de PROSOC informó a los vecinos que pueden regularizarse para tener representación ante la Procuraduría Social, los responsables de la construcción suspenderán los trabajos hasta que tengan sus trámites en regla (...)

Con fecha 11 de abril de 2011, esta unidad administrativa solicitó a la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Protección Ambiental de esta Subprocuraduría, una valoración de la "estructura metálica" anexa al edificio 28 A de la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez 1, así como indicar si ese tipo de infraestructura es la empleada para reforzar el edificio o si corresponde a una ampliación de vivienda.

Al respecto, mediante Atenta Nota número PAOT-230-082-2011, de fecha 27 de mayo de 2011, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Protección Ambiental de esta entidad, remitió a esta Subprocuraduría el dictamen técnico con folio SPA-DEDPPA-DT-046-2011 donde se manifestó lo siguiente:

"(...)

Proemio

El presente dictamen técnico se emite en atención a la solicitud de fecha 11 de abril de 2011 remitida por la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias Ambientales, con relación a la denuncia presentada en fecha 7 de marzo de 2011, misma que se investiga en la Subprocuraduría de Protección Ambiental dentro del expediente PAOT-2011-0507-SPA-231 y su acumulado PAOT-2011-0558-SPA-263.

DICTAMEN TÉCNICO

I. Descripción del problema

De lo señalado en la solicitud del presente dictamen técnico, se desprende que sobre un área verde adyacente al Edificio 28A de la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez I, Colonia Chinampac de Juárez, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, se construyó una estructura metálica con cualquiera de los dos siguientes propósitos: 1) como estructura para ampliar una vivienda, tal como se manifiesta en la denuncia ciudadana y, 2) como estructura para reforzar el edificio, tal como lo manifiesta la parte señalada como responsable de los hechos.

II. Elementos del dictamen técnico

II.1. Determinar si la estructura metálica constituye un elemento resistente para reforzar estructuralmente el Edificio 28A de la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez I.
II.2.Determinar si la estructura metálica tiene características para ampliar alguna vivienda.

III. Procedimiento Aplicado
III.1. El día 14 de abril de 2011 a las 11:00 horas, el personal que emite el presente dictamen técnico en compañía del personal que investiga la denuncia ciudadana

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

CIUDAD DE MÉXICO

ambos adscritos a la Subprocuraduría de Protección Ambiental, practicó una visita en el sitio donde se ubica la estructura metálica en cuestión.

III.2. Se realizó una inspección visual de la estructura metálica y una revisión ocular del interior y exterior del edificio de interés, así como de otros inmuebles de la unidad habitacional, levantando los datos pertinentes.

(...)

IV. Consideraciones técnicas y desarrollo del dictamen técnico

IV.1. Observaciones en el lugar de los hechos

IV.1.1. Como se indicó en el numeral III.1, el 14 de abril de 2011, el personal dictaminador y el que investiga la denuncia, se constituyó en el lugar señalado en el numeral I del presente documento, con el objeto de realizar una inspección ocular de la estructura metálica y una revisión visual de la estructura y condiciones físicas del Edificio 28 (cabe resaltar que no existe el Edificio 28A, como lo señala la solicitud del presente dictamen técnico).

IV.1.2. El personal actuante se entrevistó con los propietarios de los departamentos 5 y 6 del Edificio 28, quienes son señalados como responsables de la construcción de la estructura metálica. Dichas personas condujeron al personal actuante a un área verde ubicada a espaldas (costado poniente) del Edificio 28, sobre el Andador Antonio Salanueva, sitio en el que se observó la estructura metálica de referencia (...).

IV.1.3. La estructura metálica consiste en un marco cuadrangular armado con postes y travesaños a base de "perfil estructural PTR" de sección rectangular de color negro. Los nodos o uniones de los miembros están soldados y los postes se apoyan en una cimentación de zapatas aisladas de concreto reforzado (...). Se trata de una estructura independiente que no está adosada o ligada a la estructura del edificio; es decir, no está anclada a las columnas y trabes de concreto reforzado del edificio (...).

IV.1.4. De acuerdo con el dicho de los responsables de la estructura metálica (misma que en el momento de la visita alcanza una altura correspondiente al segundo nivel del edificio), no se colocó con el fin de ampliar los departamentos 5 y 6 de su propiedad, ya que estos se ubican en el tercer nivel (...), sino que el único propósito es reforzar el Edificio 28 de tres niveles para darle estabilidad, en razón de que el Edificio 29 con el cual colinda, ha sufrido un "desplome" o pérdida de verticalidad hacia el lado de la estructura metálica, problema que atribuyen a una fractura o grieta del suelo que se produjo en la unidad habitacional, por lo que temen que ocurra lo mismo con el Edificio 28 afectando su patrimonio. Consideran también que la grieta es la causante de los daños físicos que se están presentando en las viviendas. Para demostrar su dicho, invitaron al personal actuante a ingresar a sus departamentos, apreciándose lo que se describe en el numeral siguiente.

IV.1.5. Diversos muros presentan fisuras visibles en el interior; la mayoría delinean un patrón escalonado que indica la afectación de las juntas de los tabiques hasta hacer visibles las fisuras en la cara exterior del muro. Estos desperfectos son provocados básicamente por movimientos diferenciales del suelo y el deterioro natural por envejecimiento de los materiales (...). Los propietarios mostraron daños en el piso de mosaico del baño consistentes en el

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

desprendimiento de losetas (...) que, de acuerdo con su dicho, fueron ocasionados por un sismo ocurrido recientemente.

IV.1.5. Posteriormente, en el exterior del edificio, mostraron el desplome o inclinación hacia el poniente que presenta el Edificio 29, apreciándose en la losa de azotea un desfase de 7 cm con respecto al alineamiento con el Edificio 28; en el nivel 3 de ambos edificios se observa claramente el desplazamiento (...). Esta pérdida de verticalidad del Edificio 29 es motivo de preocupación, a decir de los ocupantes de los departamentos 5 y 6, y la razón que los condujo a construir la estructura metálica. Agregan que su temor se basa en la presencia de la grieta en el terreno que afecta a varios edificios de la unidad habitacional e invitaron al personal actuante a efectuar un recorrido para mostrar lo manifestado (...).

IV.1.6. En las banquetas de ambos costados del Andador 21 de Marzo de 1806, se observó un salto o escarpe en la continuidad de la losa de concreto que dificulta el paso peatonal. En la banqueta del costado poniente el salto es de 45 cm (...) y en la banqueta del costado oriente es de 60 cm (...). En el arroyo vehicular y estacionamiento del mismo andador se aprecia una rampa repavimentada que liga el bloque elevado y el bloque hundido, obra necesaria para permitir la continuidad de la circulación. Los saltos y la rampa referidos corresponden efectivamente a rasgos físicos que indican la presencia de una grieta o fractura del terreno, lo que corrobora la afirmación de los responsables de la estructura metálica.

IV.1.7. La grieta ha provocado daños estructurales severos en el Edificio 5 de la Sección B de la unidad habitacional. Los daños más representativos consisten en fracturas por tensión visibles en los muros exteriores e interiores y la escalera de dicho edificio, pero también es perceptible la deformación de elementos estructurales como losas de entrepiso, condiciones que ponen en situación de muy alto riesgo la estabilidad del inmueble(...).

IV.1.8. Siguiendo el recorrido por la unidad habitacional, en el Andador Josefa Juárez, a la altura del Edificio 10, se observa la continuación de la grieta, que se manifiesta con el bloque hundido que pone a la vista el estrato superficial del suelo o escarpe de 40 cm (...). Un recorrido por las calles aledañas permitió identificar que la línea de grieta tiene una orientación noreste suroeste y desarrolla una longitud aproximada de 340.0 m, extendiéndose hasta la Calle Enrique Contel, dejando de ser un rasgo visible en el interior del predio donde se ubica el Módulo Operativo A de la Red de Transporte de Pasajeros del D.F.(...).

IV.2. Análisis de la estructura metálica como elemento resistente para reforzar estructuralmente el Edificio 28A

IV.2.1. La grieta observada en la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez I, consiste en una ruptura del suelo lacustre cuya traza presenta una orientación general NE-SO que coincide con la orientación de un sistema de agrietamientos del terreno identificado en el Atlas de Riesgo de la Ciudad de México. Son agrietamientos del terreno por tensión ligados a hundimientos diferenciales por la consolidación del suelo y, al parecer, el comportamiento mecánico lo propicia la extracción de agua subterránea (...) lo cual trae como consecuencia el fenómeno de hidrocompactación en los depósitos arcillosos, que es la pérdida de volumen de las arcillas debido a la extracción de agua y que ocasiona que la superficie del suelo comience a hundirse (...).

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL
CIUDAD DE MEXICO

IV.2.2. El sistema de agrietamientos está identificado también en el Apartado "Agrietamientos y Hundimientos de Suelo" del numeral 1.2.12 "Riesgos y Vulnerabilidad" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, haciendo la siguiente alusión: «Debido al hundimiento regional y diferencial de la Ciudad de México por la explotación de los mantos acuíferos profundos, en la zona del lago ocurren agrietamientos y hundimiento de suelos...» y de manera específica, en la Tabla "CONCENTRADO DE GRIETAS EN LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA", alude que en la jurisdicción de la Dirección Territorial Cabeza de Juárez están identificadas 45 grietas, señalando a la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez I como una de las afectadas por este sistema.

IV.2.3. Salvo el caso del edificio 5 de la Sección B, la inspección ocular revela que los edificios por los que cruza la línea de grieta (edificios 10, 15, 16, 20 y 30), no presentan daños en su estructura (vigas, trabes, losas) y en dalas de cerramiento no han surgido fisuras en diagonal y tampoco se aprecia pérdida de verticalidad de los inmuebles que pueda poner en riesgo la seguridad de sus ocupantes.(...) las fisuras que se observaron en estos edificios están presentes solamente en algunos muros de tabique y son provocadas por movimientos diferenciales del suelo que son los que originaron la grieta del suelo. Es importante indicar que este tipo de grietas es asísmico y no afecta a la unidad estratigráfica subyacente; no obstante, podría continuar ocurriendo algunos movimientos diferenciales correspondientes al proceso de consolidación del suelo en el bloque hundido de la grieta y como consecuencia podrían provocarse nuevas fisuras o fracturas en los muros de los edificios citados o una sensible pérdida de verticalidad.

Como una medida para identificar mayores daños en el inmueble y riesgos sobre la seguridad estructural, se sugiere adosar testigos de yeso o de vidrio sobre las fracturas o fisuras a fin de detectar si están activas, es decir si hay movimiento estructural o de cimientos.

IV.2.4. En el caso específico del Edificio 28, se puede afirmar que el agrietamiento del suelo no afecta la estructura resistente y la estabilidad del mismo de tal manera que no requiere ningún tipo de reforzamiento. La estructura metálica construida en la parte posterior para este fin (de acuerdo con el dicho del responsable de su montaje) no tiene ninguna utilidad debido a que se trata de una estructura independiente que no está adosada o ligada a la estructura del edificio; es decir, no está anclada a las columnas y trabes de concreto armado del edificio y por tanto, no le brinda ningún apoyo o reforzamiento. Esta estructura metálica de perfil PTR solo transmite a las zapatas de cimentación las cargas verticales correspondientes al peso propio de la estructura y no está diseñada para resistir cargas y empujes máximos bajo condiciones severas (el perfil estructural PTR es usado normalmente en estructuras que no requieren gran poder de soporte de carga). La estructura se montó sin diseño y sin cálculo como estructura de reforzamiento. Para lograr el reforzamiento del edificio en todo caso, se requeriría una de las siguientes soluciones: el repuntalamiento, la recimentación o la restructuración o una combinación, que sería costosa e innecesaria.

IV.3. Posibilidad de que la estructura metálica reúna características para ser utilizada para ampliar la vivienda

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

CIUDAD DE MÉXICO

IV.3.1. La estructura metálica de perfil PTR tiene una altura de seis metros, equivalente a dos niveles del Edificio 28 y tiene la apariencia de un montaje inconcluso. Para utilizarla como estructura que permita ampliar los departamentos 5 y 6 propiedad de las personas que la construyeron, se requeriría elevar la estructura hasta el tercer nivel. El perfil estructural PTR es usado en estructuras que requieren una baja capacidad de soporte de carga y, sin garantizar condiciones de seguridad, este tipo de estructuras proporciona cierta capacidad para soportar las cargas vivas que se le apliquen (peso de personas y mobiliario). En el recorrido por la unidad habitacional se observó que estas estructuras han sido utilizadas para la extensión de viviendas, normalmente ocupando áreas comunes (...).
IV.3.2. En el caso que se utilizara la estructura metálica de perfil PTR para la ampliación de los departamentos 5 y 6 o los correspondientes a los niveles inferiores, se estaría propiciando el cambio de uso de suelo por ocupación de áreas verdes de uso común; asimismo, se infringiría los artículos 16 fracción VII y 21 fracciones III, V y VI de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

V. Conclusiones

Primera. Se acredita la construcción o montaje de una estructura metálica consiste en un marco cuadrangular armado con postes y travesaños de "perfil estructural PTR" de sección rectangular de color negro, con nodos o uniones de los miembros soldados y con apoyo de postes en una cimentación de zapatas aisladas de concreto reforzado. La estructura se montó en un área verde ubicada en el costado poniente del Edificio 28, sobre el Andador Antonio Salanueva, en la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez I, Colonia Chinampac de Juárez, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal.

Segunda. En el interior de la unidad habitacional se identificó la existencia de una grieta o fractura del suelo que provoca un salto o escarpe de 40 a 60 cm. La línea que define la grieta tiene una longitud de 340 m y se extiende fuera de la unidad habitacional hacia el suroeste. El comportamiento mecánico de este rasgo geológico ha provocado daños diversos a los edificios cercanos como fisuras en muros, recubrimientos de pisos y la pérdida de verticalidad en uno de ellos. El Edificio 5 de la Sección B registra severos daños estructurales que ponen en situación de muy alto riesgo la estabilidad estructural del inmueble y en consecuencia la seguridad de sus ocupantes.

Tercera. En virtud de lo referido en la Conclusión Segunda, existe un temor fundado de las personas que construyeron la estructura de perfil estructural PTR, respecto a que el Edificio 28, en donde se ubican los departamentos 5 y 6 de su propiedad, pueda sufrir daños mayores e inclusive el desplome o pérdida de verticalidad como el ocurrido en el Edificio 29. Con base en esta situación los responsables justifican la construcción de la estructura metálica señalándola como un elemento de reforzamiento del edificio.

Cuarta. La inspección visual permite determinar que la estructura metálica trabaja independiente del Edificio 28, porque no está adosada o ligada a su estructura; es decir, no está anclada a las columnas y trabes de concreto reforzado del edificio; asimismo, la estructura metálica no está diseñada para resistir cargas y empujes máximos bajo condiciones severas que pudiera transmitirle el edificio. Se construyó sin un diseño y cálculo

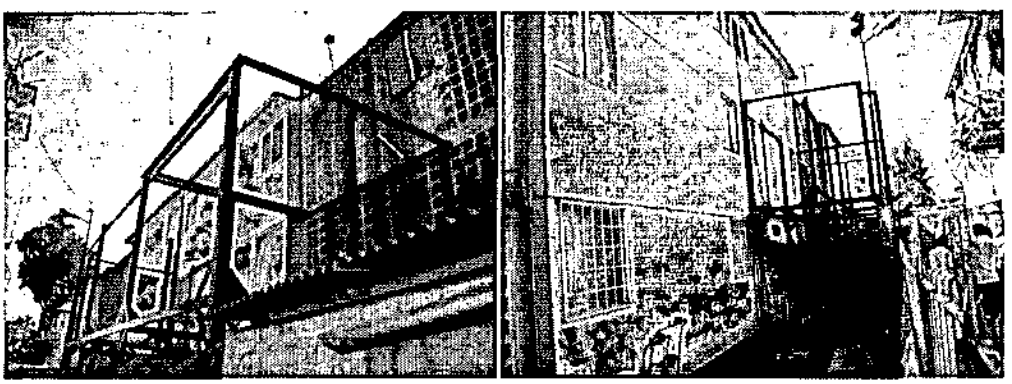
PROCURADURIA AMBIENTAL Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL
CIUDAD DE MEXICO

como estructura de reforzamiento. Consecuentemente, no brinda ningún apoyo o reforzamiento al Edificio 28.

Quinta. La estructura metálica de perfil PTR alcanza una altura correspondiente al segundo nivel del Edificio 28 y tiene la apariencia de un montaje inconcluso y para utilizarla como estructura que permita ampliar los departamentos 5 y 6 propiedad de las personas que la construyeron, se requeriría elevar la misma hasta el tercer nivel. El perfil estructural PTR es un material usado en estructuras que requieren baja capacidad de carga pero, en el recorrido por la unidad habitacional se observó que estructuras similares del mismo material son utilizadas para extender viviendas en áreas verdes de uso común.

Sexta. La utilización de la estructura metálica de perfil PTR construida en el costado poniente del Edificio 28 con fines de ampliación de viviendas sería violatoria de los artículos 16 fracción VII y 21 fracciones III, V y VI de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Séptima. Es recomendable que la autoridad competente en materia de protección civil realice un estudio específico de riesgo y vigile el comportamiento de la grieta como una medida preventiva.
(...)



Fotos 1 y 2. Dos vistas de la estructura metálica desplantada en el área verde de la parte posterior del Edificio 28, sobre el Andador Antonio Salanueva. La estructura inicia en la colindancia de los edificios 28 y 29 y alcanza la altura correspondiente a dos niveles.

CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

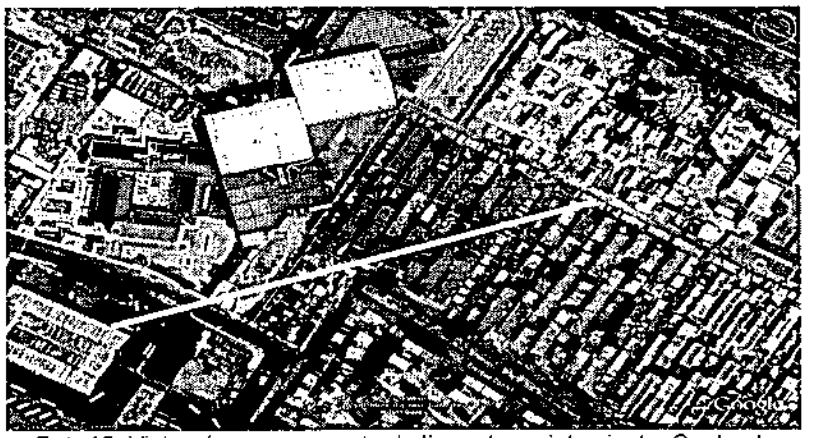


Foto18. Vista aérea que muestra la linea de agrietamiento. Contrastar esta imagen con el diagrama del Anexo B.
Fuente:*GoogleEarth.*

Mediante oficios PAOT-05-300/210-1529-2011 y PAOT-05-300/210-1616-2011 de fechas 22 de abril de 2011 y 3 de mayo de 2011 respectivamente, esta Subprocuraduría le informó a las personas denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a su escrito de denuncia,documentos que fueron notificados personalmente en fecha 14 de junio de 2011.

Mediante oficio número PAOT-05-300/200-207-2012 del 7 de febrero de 2012, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Protección Civil de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, llevar acabo visita de verificación en el inmueble motivo de la denuncia, a través del área competente de esa Delegación en materia de Protección Civil y Riesgo, así como en materia de construcción, debido al riesgo que pudiera presentarse en la construcción y en la estructura de dicho edificio; asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/200-0423-2012 del 9 de marzo de 2012, esta Subprocuraduría solicitó a dicha autoridad llevar a cabo una revisión ocular al sitio motivo de la denuncia, con la finalidad de emitir una opinión técnica, debido a la problemática de dicha Unidad Habitacional.

Al respecto, con fecha 28 de marzo de 2012, se recibió en esta entidad el oficio número CPC/JUDSES/386/12 del 27 de marzo de 2012, mediante el cual la Jefatura de la Unidad Departamental de Seguimiento y Evaluación de Siniestros de la Coordinación de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa manifestó lo siguiente:

> *(...) me permito informarle que conforme a lo solicitado por usted en el oficio PAOT-05-300/200-0207-2012, personal de esta área a mi cargo acudió en tiempo y forma al recorrido que se realizó conjuntamente con personal de la PAOT y derivado de lo anterior a través de mi similar Oficio Nº CPC/JUDSES/1196/2011, de fecha 14 de febrero de 2012 se turnó la solicitud a la Coordinación de Verificación y Reglamentos de este Órgano Político Administrativo, a fin de que se realizara la verificación administrativa correspondiente toda vez que se consideró que es un asunto que incide dentro del ámbito de su competencia (...)*

En dicho documento se anexa el oficio CPCP/JUDSES/196/12 del 14 de febrero de 2012, mediante el cual la Coordinación de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa solicita a la Coordinación de Verificaciones y Reglamentos de la Delegación Iztapalapa, practicar visita de verificación y regularización de los trabajos realizados en los departamentos motivo de la denuncia, debido a que la estructura en comento, se determino de ALTO RIESGO, además de que contraviene lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones,

Mediante oficio número PAOT-05-300/200-0328-2012 del 28 de febrero de 2012, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, llevar acabo una visita de verificación en materia de construcción al inmueble motivo de la denuncia, debido al riesgo que pudiera presentarse a los habitantes cercanos a dicha construcción, así como a la infraestructura de dicho edificio.

Al respecto, con fecha 10 de abril de 2012, se recibió en esta entidad el oficio número DGJG/625/2012 del 3 de abril de 2012, mediante el cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa manifestó lo siguiente:

> *(...) En fecha doce de marzo del año en curso, la suscrita ordenó al Personal Especializado en Funciones de Verificación, realizar Visita de Verificación a los Trabajos de Construcción Concluidos en el predio ubicado en el Edificio 28, Sección A, Departamentos 5 y 6 de la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez 1, Colonia Chinampac de Juárez 1, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, bajo el número de expediente CVR/VV/120/2012, la cual fue ejecutada el día catorce del mismo mes y año (...)*

Con fecha 11 de julio de 2012, se recibió en esta entidad copia del oficio número CVR/2045/2012 del 18 de junio de 2012, a través del cual la Coordinación de Verificación y Reglamentos de la Delegación Iztapalapa, informa a la Unidad Departamental de Seguimiento y Evaluación de Siniestros, lo siguiente:

> *(...) En fecha doce de marzo del año en curso, la Directora General Jurídica y de Gobierno emitió orden de visita de verificación a los trabajos de construcción concluidos en el predio ubicado en el Edificio 28, Sección A, Departamentos 5 y 6, de la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez 1, Colonia Chinampac de Juárez, bajo el expediente número CVR/VV/120/2012, la cual fue ejecutada el día catorce de ese mismo mes y año.*
>
> *Ahora bien, el término concedido al visitado por el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, precluyó sin que se presentara escrito de observaciones alguna, circunstancia por la que, con fundamento en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el expediente en que se actúa se encuentra en proyecto de resolución (...)*

Con fecha 10 de junio de 2013, se realizó llamada telefónica a la parte denunciante quien manifestó, lo siguiente:

(...) Que la estructura sigue en pie y que esta es usada como área de juegos para los niños que habitan el lugar, asimismo, se ocupa para tender ropa, y que presuntamente existe un cuarto de lavado, este uso se ha efectuado desde marzo del 2012, sin que nadie haga nada, por otro lado cabe agregar que una de las partes denunciantes ya no habita en el departamento mismo que era el más afectado por filtraciones presuntamente derivadas de la colocación de esa estructura (...)

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el escrito de denuncia se menciona que en el Andador 21 de Marzo de 1806, Colonia Unidad Habitacional Guelatao de Juárez 1, Delegación Iztapalapa se encuentra un área verde común, la cual está siendo dañada por la colocación de una estructura metálica de tres niveles con la intención de ampliar un departamento del edificio No. 28.

Derivado de lo anterior, personal de esta Subprocuraduría se presentó en el sitio motivo relacionado con los hechos denunciados el 14 de marzo de 2011 y pudo constatar que en el área verde referida en el escrito de denuncia, se encontraba una jardinera de aproximadamente 6m x 3m, la cual se hallaba cercada por una *malla ciclónica*, dentro de esta existen ocho vigas de metal de 6 metros de altura, los cuales se encontraban cimentados dentro del área verde común.

Con respecto al área verde común, la Ley Ambiental del Distrito Federal, en su artículo 87 fracciones I, II y III, define como áreas verdes **a los jardines, jardineras o zonas con cualquier cubierta vegetal;** así como área o estructura con cualquier cubierta vegetal.

De igual forma el Artículo 88 bis 1 de la Ley Ambiental de Distrito Federal, **establece la prohibición de construir edificaciones o cambiar el uso de suelo** en parque jardines, *plazas* jardinadas o arboladas, **zonas con cualquier cubierta vegetal.**

Asimismo, el artículo 23 dela Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que serán objeto de propiedad común terreno, cimientos, estructuras, muros de carga, techos y azoteas, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, elevadores, patios y **áreas verdes**.

Por lo que respecta al sitio que nos ocupa es evidente entonces que se trata de un área verde de uso comúnpor la cual, no puede ser de uso exclusivo de un condómino en particular, así como tampoco puede ser objeto de enajenación, posesión o de cualquier otra actividad o conducta que constituya un cambio de uso del suelo que modifique la naturaleza para la cual fue destinado.

En razón de lo anterior, es importante señalar que el artículo 21 fracciones VI, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal,**prohibe** en general a toda

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

persona y a los habitantes de los condominios ocasionar la muerte de una o más árboles, así como **cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes**.

De igual forma, el artículo 16 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala que:

> *(...) **Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tiene el derecho del uso de todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes** y gozar de los servicios e instalaciones generales, **conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás**, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir (...)*

En el mismo sentido, el artículo 26 fracción VI de la ley de Cultura Cívica del Distrito Federal indica que se considera infracción contra el entorno urbano de la Ciudad de México cambiar cualquier forma, uso o destino de las áreas verdes o vía pública, sin la autorización correspondiente.

Finalmente, por lo que hace a las condiciones que debe guardar un área verde la norma ambiental **NADF-006-RNAT-2004** establece los requisitos, criterios, lineamientos y especificaciones técnicas que deben cumplir las autoridades, **personas físicas** o morales que realicen actividades de fomento, mejoramiento y mantenimiento de áreas verdes públicas, y toda vez que los hechos denunciados respecto a la afectación del área verdeen el Andador 21 de Marzo de 1806, Colonia Unidad Habitacional Guelatao de Juárez 1, Delegación Iztapalapa;fueron constatados por el personal actuante, se deduce que existe omisión en el cumplimiento a lo establecido por la norma ambiental antes mencionada.

Por otro lado, esta autoridad ambiental en el ejercicio de las facultades conferidas en el artículo 15 Bis 4 fracción XIII de la Ley Orgánica de esta Procuraduría en el cual se atribuye a esta entidad administrativa solicitar la comparecencia de las personas mencionadas en las denuncias, emitió el oficio correspondiente a efecto de que se constituyera en las oficinas de esta unidad administrativa al habitante del inmueble motivo de la denuncia, y manifestar lo que a su derecho convenga sobre los hechos que motivan el presente instrumento; asimismo, es de mencionar que como se describe en el apartado que antecede y de las documentales que obran en el expediente esta autoridad ambiental en el ámbito de las facultades conferidas en el artículo 5 fracción XIX de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, **corresponde a esta unidad administrativa promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas**, relacionadas con las materias de su competencia, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas, para prevenir, evitar, minimizar o compensar esos efectos.

CIUDAD DE MEXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Al respecto, los propietarios del departamento 5 asistieron a las oficinas de esta Procuraduría, en donde manifestaron que, la colocación de las 8 columnas de acero de 11 pulgadas fue con finalidad de reforzar el edificio, ya que el inmueble en comento presenta un declive provocado por una falla geológica, de igual forma se comprometieron con esta entidad a detener la obra hasta que se contara con un dictamen técnico y las autorizaciones correspondientes para la realizar la construcción.

Sin embargo, en la segunda visita realizada por personal adscrito a esta entidad, constató el avance de la construcción e instalación de la estructura metálica colocada presuntamente para reforzar el edificio, asimismo los responsables de la construcción manifestaron nuevamente suspender los trabajos hasta que cuenten con sus trámites en regla.

En razón de las circunstancias detectadas, esta Subprocuraduría solicitóel 11 de abril de 2011 a la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Protección Ambientales de esta Subprocuraduría una valoración de la estructura metálica, para determinar si esta constituye un elemento resistente para reforzar estructuralmente el edificio motivo de la denuncia y de igual forma determinar si la estructura metálica tiene características para ampliar alguna vivienda.

Como resultado el 26 de mayo de 2011 la Dirección de Estudios, Dictámenes y peritajes de Protección Ambiental remitió a la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias Ambientales dictamen técnico en el que determinó:

- La construcción o montaje de una estructura metálica en un área verde ubicada en el costado poniente del Edificio 28, sobre el Andador Antonio Salanueva, en la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez I, Colonia Chinampac de Juárez, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal.

- La inspección visual permite determinar que la estructura metálica trabaja independiente del Edificio 28; es decir, no está anclada a las columnas y trabes de concreto reforzado del edificio. Se construyó sin un diseño y cálculo como estructura de reforzamiento. Consecuentemente, no brinda ningún apoyo o reforzamiento al Edificio 28.

- La estructura metálica de perfil PTR alcanza una altura correspondiente al segundo nivel del Edificio 28 y tiene la apariencia de un montaje inconcluso y para utilizarla como estructura que permita ampliar los departamentos 5 y 6 propiedad de las personas que la construyeron, se requeriría elevar la misma hasta el tercer nivel.

Dado que se trata de afectación a un área de uso común, los artículos 1 segundo párrafo, 67 y 222 del **Reglamento de Construcciones para Distrito Federal,** establecen lo siguiente:

*Artículo 1.- (...) Las **obras de construcción**, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL D.F.

predios del territorio del Distrito Federal, ***deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*** *y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.*
(...)

Artículo 67.- La ***Administración está facultada para ordenar la demolición*** *parcial o* ***total de una obra, con cargo al propietario, que se haya ejecutado en contravención a este Reglamento****, independientemente de las sanciones que procedan.*

Artículo 222.- Cuando la **Administración tenga conocimiento** de que unaedificación, **estructura o instalación presente algún peligro para las personas o losbienes,** previo dictamen técnico de autoridad competente, **requerirá a su propietario o poseedor con la urgencia que el caso amerite, para que realice lasreparaciones, obras o demoliciones necesarias**, de conformidad con la Ley.

Es de mencionarse que durante el proceso de investigación, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, llevar a cabo una revisión ocular al sitio motivo de la denuncia, debido al riesgo que pudiera presentarse a los habitantes cercanos a dicha construcción y con la finalidad de emitir una opinión técnica, a lo que esa autoridad informó el 28 de marzo de 2012 que se turno la solicitud a la Coordinación de Verificación y Reglamentos de ese Órgano Político, a fin de que se realizara la verificación administrativa correspondiente, toda vez que incide dentro del ámbito de su competencia.

En complemento a lo anterior, la Coordinación de Protección Civil dictaminó la estructura motivo de la denuncia de **ALTO RIESGO** y solicitó una visita de verificación en razónal cumplimiento del artículo 109 de la Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federaldonde menciona que en caso de **existir** una o más emergencias o **riesgo inminente de desastre, la secretaria, las Delegaciones y la autoridad verificadora, podrá ejecutar las medidas de seguridad necesarias** a fin de proteger la vida de la población, sus bienes y la planta productiva para garantizar el funcionamiento de los servicios esenciales de la comunidad.

Por último, es de señalarse que con las documentales que obran en el expediente **se acredita fehacientemente que el área verde que nos ocupa es de uso común, la cual ha sido afectada por la construcción de una estructura metálica.**

Por lo que esta autoridad concluye que existe infracción a los artículos 88 Bis 1 fracciones I y II, 51 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 16 y 21 fracciones I, II y VI de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para Distrito Federal y laLey de Cultura Cívica del Distrito Federal, en su artículo 26 fracción VI.

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

No quedando actuaciones pendientes por parte de esta Subprocuraduría de Protección Ambiental para el caso que nos ocupa se procede a dar por concluida la investigación de la

denuncia ciudadana bajo el número de expediente citado al rubro, con fundamento en el artículo 27 fracciones III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

De acuerdo a lo descrito en el apartado anterior se concluye:

a) Que en el área verde ubicada en eledificio número 28, Andador 21 de Marzo de 1806, colonia Unidad Habitacional Guelatao de Juárez 1, localizada en la Delegación Iztapalapa, se constató la construcción de una estructura metálica, misma que es soportada con postes, la cual fue construida por los habitantes del departamento 5,misma que no está endosada o ligada a la estructura propia del edificio, asimismo, esta no está diseñada para resistir cargas y empujes máximos bajo condiciones severas que pudiera transmitirle el edificio, obra que se llevó a cabo en contravención del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

b) Del dictamen técnico realizado por personal de esta Subprocuraduría de Protección Ambiental, se desprende que al *interior de la unidad habitacional se identificó la existencia de una grieta o fractura del suelo que provoca un salto o escarpe de 40 a 60 cm. La línea que define la grieta tiene una longitud de 340 m y se extiende fuera de la unidad habitacional hacia el suroeste. El comportamiento mecánico de este rasgo geológico ha provocado daños diversos a los edificios cercanos como fisuras en muros, recubrimientos de pisos y la pérdida de verticalidad en uno de ellos. El Edificio 5 de la Sección B registra severos daños estructurales que ponen en situación de muy alto riesgo la estabilidad estructural del inmueble y en consecuencia la seguridad de sus ocupantes.*

c) La Coordinación de Protección Civil determinó que la estructura metálica ubicada en eledificio No. 28, Andador 21 de Marzo de 1806, colonia Unidad Habitacional Guelatao de Juárez 1, Delegación Iztapalapa es considerada de alto riesgo, por lo que se deberán implementar las medidas de seguridad y las sanciones administrativas correspondientes, en particular la demolición o desmantelamiento de la estructura construida ilegalmente, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

d) En comparecencia del dia 7 de abril de 2011, los habitantes del departamento 5 del Edificio 28 Andador 21 de Marzo de 1806, colonia Unidad Habitacional Guelatao de Juárez 1 en la Delegación Iztapalapa, manifestaron que dicha estructura tenía como objetivo el reforzamiento de dicho edificio, sin embargo, esta entidad constató que la estructura es una extensión del departamento citado, en la que se llevan a cabo diversas actividades.

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

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 5, fracción VII, y 15 Bis 4, fracción V de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, se solicita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa que realice la visita de verificación a la construcción materia de la presente denuncia, por violaciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y a la Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, informando a esta entidad el resultado de dicho procedimiento administrativo.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y Gobierno así como a la Contraloría Interna, todas ellas de la Delegación Iztapalapa, y a la Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

TERCERO.-Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

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

Así lo proveyó y firma por triplicado Mónica Viétnica Alegre González, Subprocuradora de Protección Ambiental, de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

CIUDAD DE MEXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

C.c.p **Lic. Miguel ÁngelCancino Aguilar**- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

MVAGL/MH/EAA/KCH/ALP*