



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

10 FEB 2016

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 y X, 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-528-SOT-156, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de febrero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (afectaciones estructurales), en Calle Navarra número 123, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 abril de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 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, Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----

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

1. En materia de construcción (afectaciones estructurales a inmuebles colindantes)





Las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, prevén 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.-----

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por el personal adscrito a esta Entidad en el sitio objeto de investigación, se hizo constar que el inmueble objeto de denuncia se encuentra totalmente ejecutado y habitado. Asimismo, se identificó que las colindancias del inmueble (inmuebles marcados con los números 121 y 127), se encuentran rellenas de concreto.-----

En razón de lo anterior, personal adscrito al Instituto para la Seguridad de las Construcciones, se presentó en el inmueble objeto de denuncia y en el inmueble ubicado en Avenida Eje Central Lázaro Cárdenas número 514, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez (afectado por la edificación investigada), de lo que se desprende que el segundo de los inmuebles descritos, se trata de una edificación con uso habitacional, que consta de dos cuerpos constructivos estructuralmente independientes, inspeccionando el cuerpo localizado al sureste del inmueble (en el fondo del predio) y que presenta las siguientes condiciones:-----

- a) Presenta una forma regular en planta, con salientes, contando con 2 niveles a partir del nivel de banquetta, con un área construida del orden de 20 m², estimando con base a sus características arquitectónicas y constructivas, que cuenta con una edad aproximada de 65 años.-----
- b) La estructura está conformada por muros de carga de tabique rojo recocido de la época, confinados mediante castillos y dadas de concreto. Los sistemas de piso están resueltas a base de losas macizas de concreto. Aunque no fue posible corroborar el tipo de cimentación, se deduce que está es a base de zapatas corridas de mampostería de piedra brasa, siendo pertinente mencionar que el predio no cuenta con vestigios de la existencia de una barda perimetral en sus colindancias oriente y norte.-----

Del recorrido que realizó el personal en comento, se desprendieron las siguientes observaciones.-----





- a) La edificación, se encuentra semi-desocupada y falta de un mantenimiento adecuado para la protección de sus elementos estructurales, encontrando erosión en el desplante de los muros y desprendimiento de los acabados de estos últimos.-----
- b) El inmueble presenta asentamientos hacia sus costados norte y oriente, provocando el agrietamiento de los muros en forma diagonal y horizontal con aberturas mayores a 1.5 mm, dichos agrietamientos se presentan principalmente en los muros de planta baja, lo cual considera fue provocado por la extracción de agua durante los trabajos de excavación realizados en el predio ubicado en Calle Navarra número 123 y en fecha inmediata posterior a la construcción del edificio multifamiliar que se encuentra en la colindancia oriente.-----
- c) La zona aledaña a la ubicación del cuerpo de interés, muestra asentamientos diferenciales recientes, a consecuencia de la extracción del agua referida en el párrafo previo, provocando hundimientos diferenciales del terreno que subyace al adoquín ahí ubicado.-----
- d) La junta de colindancia existente entre el cuerpo en estudio y el edificio de reciente construcción (localizado en Calle Navarra 123) se observa prácticamente nula, encontrando en la misma cimbra perdida a base de madera y placas de poliestireno, con un espesor de 5 cm, teniendo esta situación en contacto ambas edificaciones en una longitud en planta de alrededor de 50 cm, a toda la altura del cuerpo observado.-----

En razón de lo anterior, ese Instituto recomendó lo siguiente: -----

- a) Se deberá realizar las reparaciones pertinentes en la mayoría de muros que presentan agrietamientos.-----
- b) Colocar refuerzos de concreto en forma vertical.-----
- c) Se requerirá brindar al inmueble un programa de mantenimiento preventivo y correctivo, que incluya trabajos de reparación de muros, de los acabados de los mismos, así como aplicación de pintura para su protección.-----
- d) Reparación al área adoquinada, puesto que tiene hundimientos diferenciales.-----
- e) Verificación de la obra localizada en Calle Navarra número 123, respecto a separación de colindancias.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-528-SOT-156

- f) Solicitar al Director Responsable de obra, la justificación del procedimiento constructivo del muro de concreto localizado en su colindancia poniente, de cuya ejecución derivaron las afectaciones a la construcción vecina.-----

En el caso que nos ocupa, de las constancias que obran en el expediente se desprende que la construcción edificada en el inmueble ubicado en Calle Navarra número 123, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez, no cuenta con separación a colindancias, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, respecto a separación a colindancias e imponer las sanciones correspondientes.-----

Derivado de lo anterior, el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en la Ciudad de México, hizo de conocimiento a la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, el oficio ISCDF-DG-2015/0887, en el que se hacen recomendaciones a efecto de garantizar la seguridad estructural del inmueble ubicado en Avenida Eje Central Lázaro Cárdenas número 514, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez, por lo que le corresponde a esa Secretaría informar las medidas tomadas para tal efecto.-----

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación solicitado por esta Entidad, en materia de desarrollo urbano (zonificación), mediante el oficio PAOT-05-300/300-5302-2015, e imponer las sanciones correspondientes a efecto de cumplir con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Derivado del reconocimiento de hechos, realizado por el personal adscrito a esta Entidad, se hizo constar que el inmueble objeto de denuncia ubicado en Calle Navarra número 123, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez, se encuentra totalmente ejecutado y habitado.-----
2. El Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, dictaminó mediante su oficio número ISCDF-DG-2015-0887, que la construcción objeto de investigación no cuenta con separación a colindancias, lo que contraviene el Reglamento de Construcciones y las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
Tel: 5205-0700 Ext. 15621
Fax: 5205-0700



3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, respecto a la separación de colindancias e imponer las sanciones correspondientes.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación solicitado por esta Entidad, en materia de desarrollo urbano (zonificación), mediante el oficio PAOT-05-300/300-5302-2015, e imponer las sanciones correspondientes a efecto de cumplir con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----

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: -----

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, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez y a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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 de la Ciudad de México.-----

EMG/MYS/CRLG

