

OBRA CHUECA

CIUDAD DE MÉXICO

REPORTE OCTUBRE 2017

INTRODUCCIÓN

Obra Chueca es un monitoreo ciudadano colaborativo para denunciar obras irregulares y complicidades en la construcción o zonificación, buscando promover un desarrollo urbano sustentable y ordenado con certeza legal.

El crecimiento urbano de la Ciudad de México se ha caracterizado por el desorden, la falta de planeación y la aplicación discrecional de las reglas existentes. Construir formalmente en la Ciudad de México es complicado. Numerosas normatividades regulan qué construir y dónde, pero esta regulación no se aplica de manera consistente. Se ocupa el suelo de conservación, las barrancas, los ríos y hasta los parques públicos. Se violan los usos de suelo (zonificación), el número de pisos y densidades permitidas, las estructuras ingenieriles requeridas, la donación de espacio público. El suelo y el aire para edificar están en venta al mejor postor de lo que se ha denominado la Corrupción Inmobiliaria, generando pérdidas para toda la ciudad y sus habitantes, con lo que se limita tanto su desarrollo económico como su calidad de vida.

Con expertos en regulación urbana-ambiental y el crowdsourcing de nuestras redes cívicas, hacemos visible en la web lo que se observa en la calle y se generan reportes geolocalizados sobre irregularidades, permisos, expedientes, autoridades y sentencias sobre estas obras en una plataforma que mapea el caos urbano actual.

Nuestros tutoriales e infografías ayudan a que las personas sepan detectar irregularidades, prevenir la compra de obras irregulares y que los ciudadanos tomen mejores decisiones y prevengan la corrupción.

En este reporte, sistematizamos patrones, lagunas y mecanismos reportados. Y buscamos también proponer soluciones, reformas y rendición de cuentas en las políticas urbano-ambientales para garantizar la vida, mejorar la seguridad y la calidad de vida de las ciudades.

The screenshot displays the web application 'OBRA CHUECA CIUDAD DE MÉXICO'. The interface is divided into several sections:

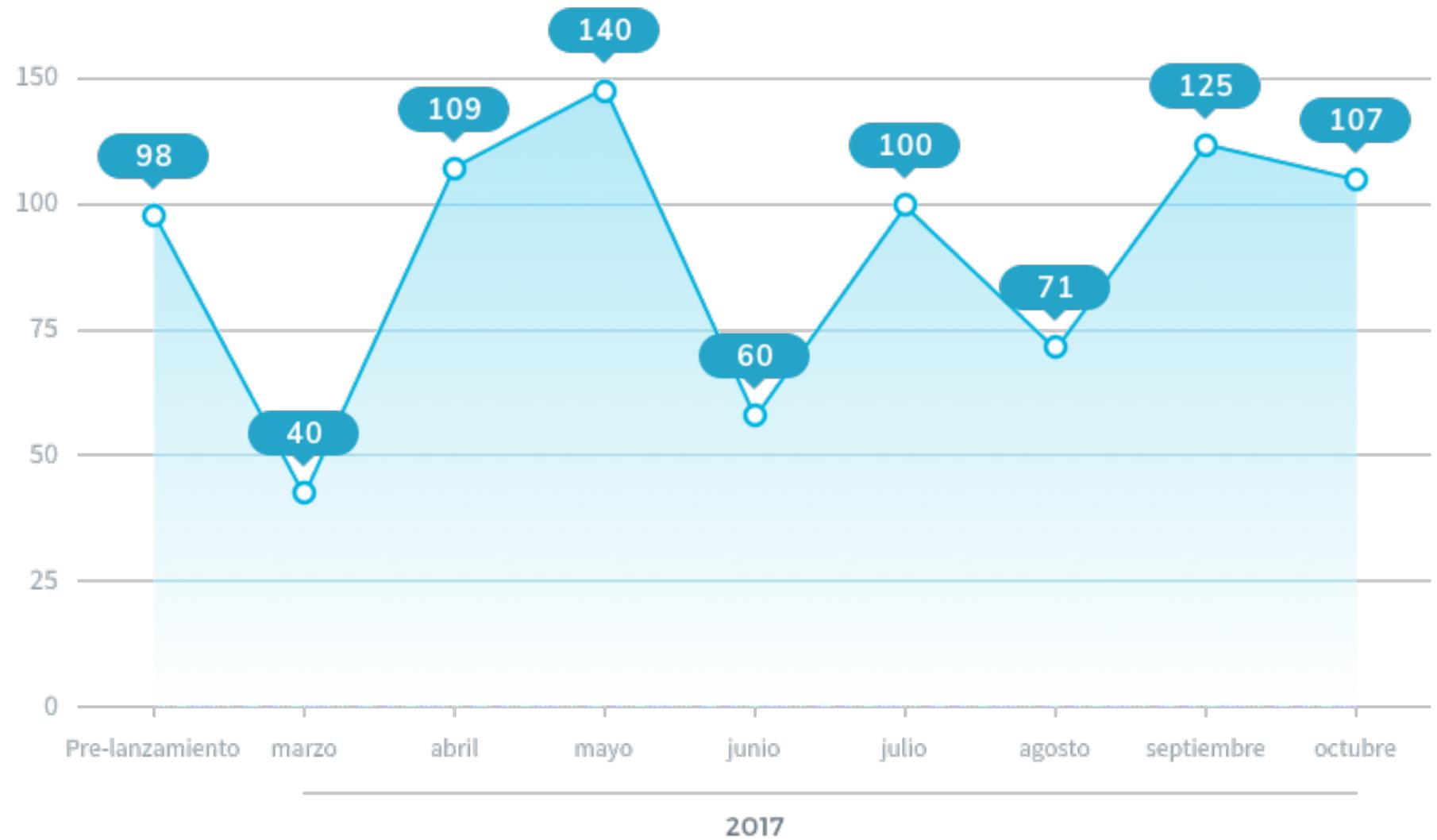
- Navigation Menu (Left):** Includes icons and text for 'ACERCA DE', 'PARTICIPA AQUÍ', 'REPORTES', 'ANÁLISIS', 'TUTORIALES Y NOTICIAS', 'QUIENES SOMOS', and 'APORTA'.
- Header:** Features the 'OBRA CHUECA CIUDAD DE MÉXICO' logo.
- Main Content:** A central banner with the text 'Participa en el monitoreo ciudadano contra la #CorrupciónInmobiliaria.' and a prominent red button labeled 'PARTICIPA AQUÍ'.
- Video Player:** A video thumbnail at the bottom left with the text 'Obra Chueca | Ciudad de México en la página web www.obrachueca.com'.
- Map (Right):** A map of Mexico City with numerous colored pins (red, orange, yellow, green, blue, purple) indicating reported irregularities. A legend on the right side of the map explains the pin colors:
 - Red: Denunciada ante autoridad administrativa
 - Orange: No denunciada
 - Yellow: Obra terminada sin sanción
 - Green: Clausurada
 - Purple: Denunciada y no verificada
 - Light Blue: Suspensión de actividades
 - Dark Blue: Suspendida o clausurada y siguen trabajando
 - Light Green: En juicio
 - Light Purple: Con sentencia, pero sin sanciones a responsables
 - Light Orange: Otra
 - Black: No sé
- Footer:** Includes a disclaimer: 'Los contenidos del sitio obrachueca.com se encuentran abiertos a todo público. Los datos, imágenes, videos, comentarios, afirmaciones y opiniones proporcionados por los o las usuarios del sitio son responsabilidad única de dichos usuarios o usuarias, por lo que obrachueca.com y sus creadores (personas físicas y morales) no son responsables de las consecuencias que pudieran derivarse de tales' and a copyright notice: 'Map data ©2017 Google, INEGI Terms of Use Report a map error'.

REPORTES

OBRA CHUECA HA RECIBIDO UN TOTAL DE 850 REPORTES HASTA EL 23 DE OCTUBRE DE 2017.

En general se observa que hay un conocimiento de los procedimientos para el desarrollo de nuevas construcciones. Se sabe que las construcciones tienen alguna irregularidad y de los mecanismos para la denuncia. Son pocas las respuestas respecto al conocimiento de constructoras, directores responsables de obra e instrumentos de desarrollo urbano, o sea, qué herramienta se utilizó para construir fuera de la Ley.

NÚMERO DE REPORTES MENSUALES RECIBIDOS EN OBRACHUECA.COM



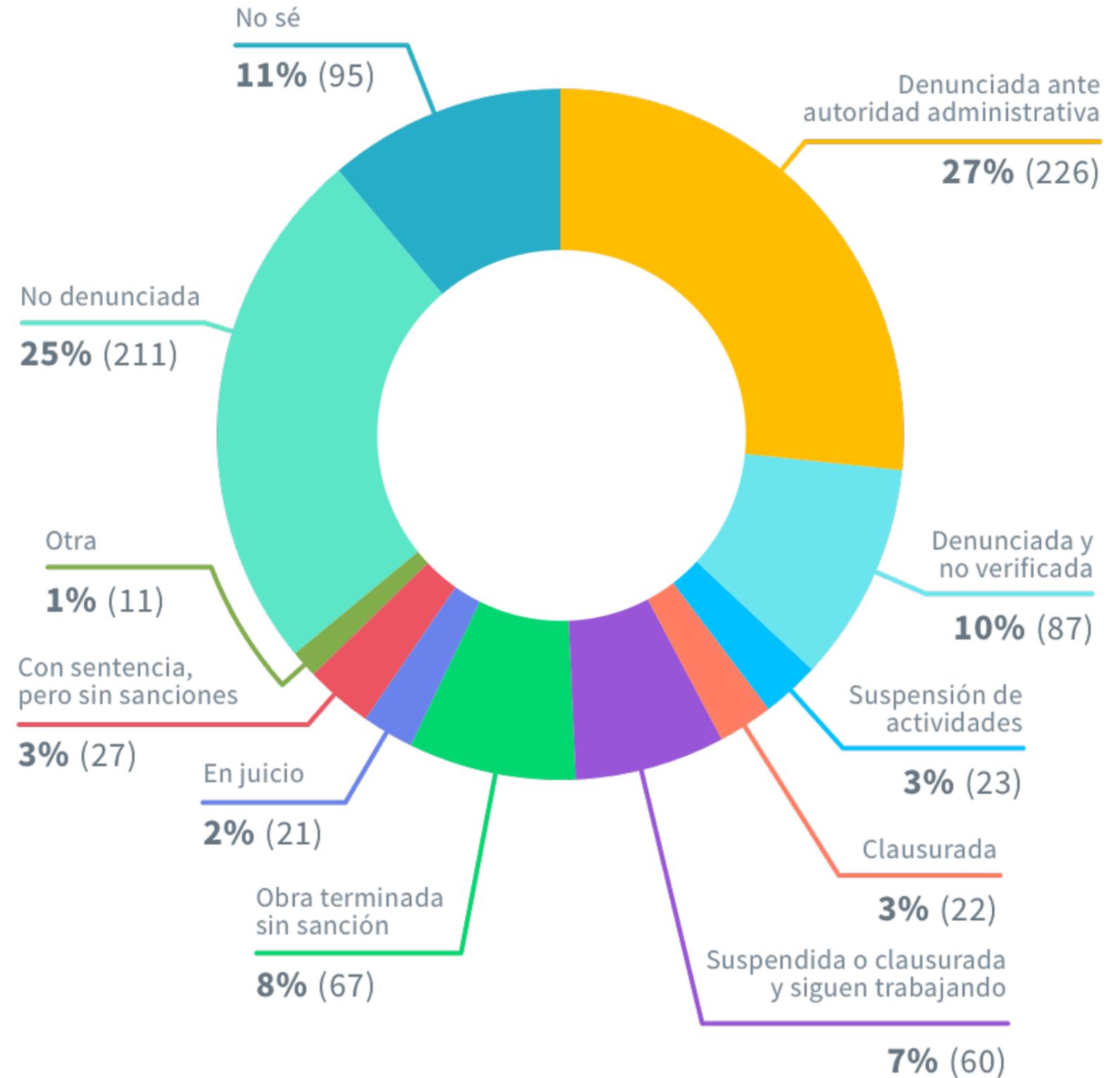
Total **850** Reportes

DENUNCIAS

El 27% (226) de las obras reportadas han sido denunciadas ante una autoridad administrativa y 2% (27) se encuentra en juicio. Un 10% (87) señala que aunque ha sido denunciada, no ha sido verificada por una autoridad. Esto indica que **la autoridad correspondiente no está cumpliendo con su obligación**. En materia de construcción, la Delegación (o futura alcaldía) es la responsable de solicitar la verificación al Instituto de Verificación Administrativa (INVEA) y la Delegación debería dar seguimiento y denunciar la irregularidad de que no se verifiquen las denuncias. En este paso del procedimiento administrativo es donde se estancan las denuncias ya que ambas autoridades, delegación e INVEA, eluden su responsabilidad acusando de omisa a la otra autoridad.

Una cuarta parte (25%, 211) de las obras reportadas en la plataforma por ciudadanos indican que las construcciones no han sido denunciadas y 11% (95) no lo saben. A través de las redes sociales de Twitter y Facebook de ObraChueca hemos recibido mensajes de más de 50 ciudadanos que preguntan ante qué autoridad se debe hacer una denuncia y cuál es el proceso correspondiente.

ESTADO DE LA OBRA IRREGULAR



IMPUNIDAD

Cabe resaltar también que el 7% (60) de las obras están suspendidas o clausuradas y siguen trabajando a pesar de que la violación de sellos. **La violación de sellos impuestos por el INVEA se castiga con cárcel*.**

Adicionalmente, hay 3% (27) que a pesar de que son irregularidades que cuentan con una sentencia del Tribunal, no han tenido sanciones.

Estas cifras (que suman 18% de las obras reportadas) hablan de un alto nivel de impunidad en el desarrollo inmobiliario. Es decir, 1 de cada 5 casos han tenido consecuencias graves en la planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México.



* Artículo 286.- Al que quebrante los sellos puestos por orden de la autoridad competente, se le impondrán de dos a siete años de prisión y de cien a quinientos días multa. Se equipara al delito de quebrantamiento de sellos y se sancionará con la misma pena, al titular, propietario o responsable de una construcción de obra, anuncio o establecimiento mercantil, en estado de clausura, que explote comercialmente, realice o promueva actos de comercio, construcción o prestación de un servicio, aún cuando los sellos permanezcan incólumes. Al titular o propietario de una casa habitación en construcción que quebrante los sellos de clausura, se aplicará pena de seis meses a dos años de prisión y de cincuenta a ciento cincuenta días multa.

IRREGULARIDADES

El 83% de los usuarios tuvieron conocimiento de las irregularidades durante el proceso de la construcción. Sólo el 17% de los usuarios no supieron identificar la irregularidad específica o dejaron vacío este campo del formulario y nos pidieron identificarlo nosotros¹

Entre los 709 reportes que sí clasificaron las irregularidades los usuarios podían seleccionar varias opciones, señalando así que la obra incurre en diferentes irregularidades.

El **54% (391 reportes)** indicó que la obra no cumple con las características reglamentarias. Este es el tipo de irregularidad más frecuente en los reportes y se refieren a colindancias, respeto al área libre, contrar con cajones de estacionamiento, etc.

REPORTES POR CATEGORÍA



1. Estamos en proceso de clasificar 141 reportes de acuerdo a la descripción proporcionada.

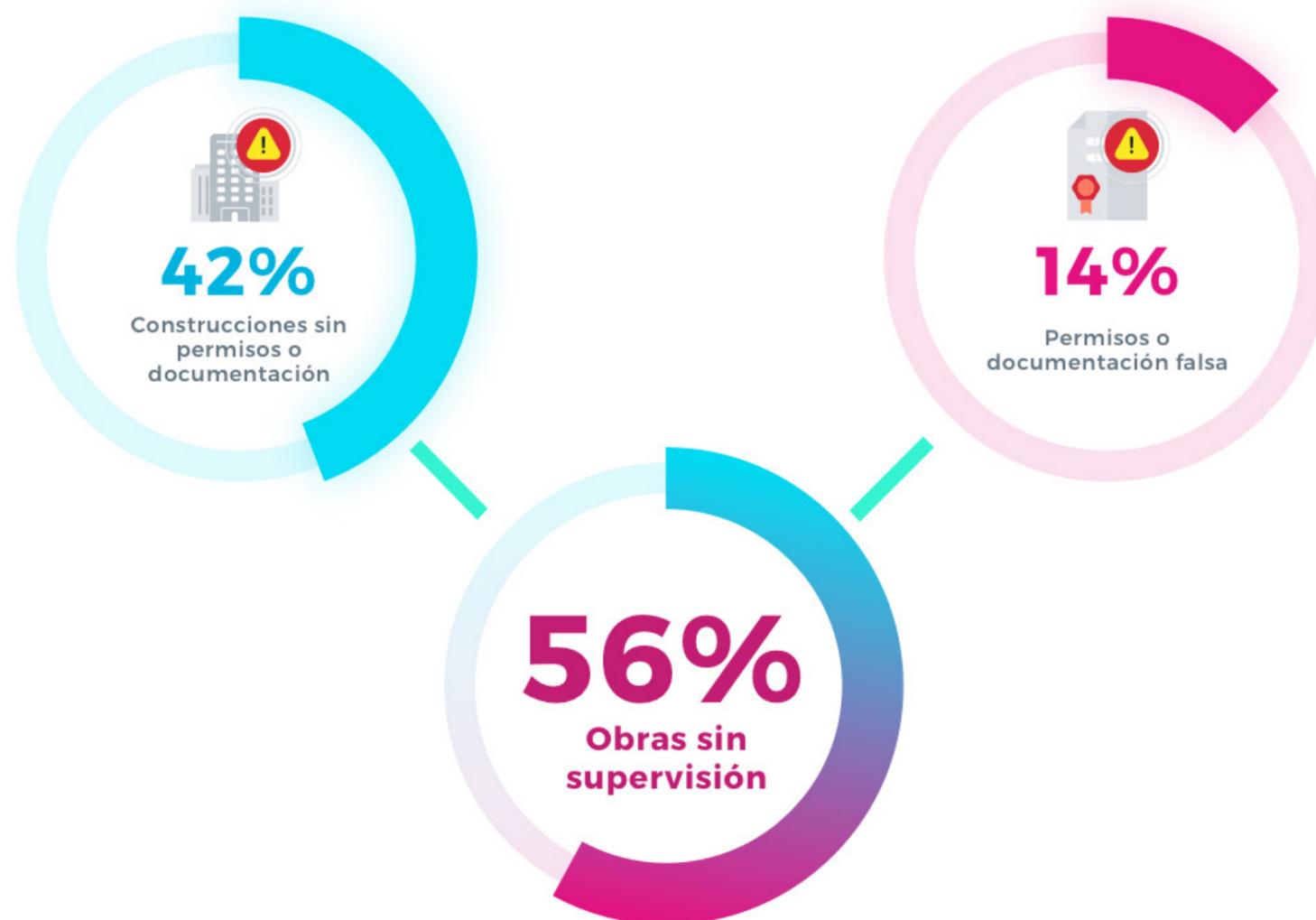
2. Violación de la moratoria declarada a partir del 19 de septiembre en varias delegaciones.

El segundo tipo de irregularidad más frecuente, **42% (307 reportes), corresponde a construcciones sin permisos o documentación.** Si sumamos a esto el 14% (101 reportes) que indicaron permisos o documentación falsa, encontramos que **el 56% de las obras se están realizando sin supervisión.**

Ante situaciones como el sismo del pasado 19 de septiembre esto cobra una gran importancia porque la autoridad no está enterada de que existe esa construcción y mucho menos las características constructivas que se están llevando a cabo.

La reglamentación establece que las Manifestaciones de Construcción son de buena fe y solamente se lleva a cabo una visita de inspección por la autoridad y con mayor profundidad cuando algún ciudadano pone una denuncia.**

OBRAS IRREGULARES SIN SUPERVISIÓN NI PERMISOS



** Reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 17 de junio de 2016

ARTÍCULO 48.- Para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, se requiere:

- Que el propietario o poseedor, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, presenten el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción.
- El pago de los derechos que cause el registro de manifestación de construcción y en su caso, de los aprovechamientos que procedan, los cuales deberán ser cubiertos por el propietario, poseedor o representante legal conforme a la autodeterminación que se realice de acuerdo con las tarifas establecidas por el Código Fiscal del Distrito Federal para cada modalidad de manifestación de construcción.

La autoridad competente registrará la manifestación de construcción cuando se cumpla con la entrega de la documentación requerida, anotando los datos indicados en el Carnet del Director Responsable de Obra y los Corresponsables, SIN EXAMINAR EL CONTENIDO DE LOS MISMOS, entregando al interesado la manifestación de construcción registrada y una copia del croquis o los planos y demás documentos técnicos con sello y firma original, pudiendo éste iniciar de forma inmediata la construcción.

En caso de que faltaran algunos de los requisitos, no se registrará dicha manifestación.

El tercer, cuarto y sexto lugar de irregularidades más frecuentes corresponden a las **construcciones que tienen uno más niveles construidos de lo permitido (41%, 301 reportes)**, a las **construcciones que tienen una infraestructura de riesgo y no cumplen con las medidas de protección civil (30%, 219)** y a las **que tienen mayor densidad (17%, 126)**. Esto, aunado a la falta de supervisión de la autoridad, redundó en una **falta de certeza en cuanto a la cimentación y estructura de los edificios**, además de violar las zonificaciones de los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano.

Ante la ausencia de supervisión gubernamental, todo queda bajo la responsabilidad de los Directores y Corresponsables de Obra (DROs). A pesar de que existen muchos profesionales preparados y conscientes de sus responsabilidades, también hay quienes se conocen como “firmones” quienes otorgan la firma para la documentación, los trámites y los permisos sin revisar los planos, la memoria, los cálculos o la obra. En la realidad, una buena parte de las obras que se construyen en la

Ciudad sin la supervisión de una autoridad o un responsable acreditado, tanto de su documentación, el cumplimiento de la normatividad y el proceso de la obra.

En quinto lugar **se señala en el 28% (208) de los reportes clasificados violaciones al uso de suelo**, o sea, que se viola la ley, ya que tanto los programas delegacionales de desarrollo urbano como los parciales tienen carácter de ley. **¿Dónde se encuentra la autoridad para la estricta observancia de la Ley?**



Entre las irregularidades que tienen infraestructura de riesgo y no cumplen con las medidas de protección civil destaca el caso del **helipuerto construido ilegalmente en el edificio ubicado en Nuevo León 238 en la colonia Condesa**, que durante el sismo del 19 de septiembre sufrió daños estructurales graves y afectó los edificios de departamentos aledaños. Reporte folio #A00939.

El 21% (151) de los reportes indican que no hubo estudios de impacto ambiental o que éstos fueron deficientes o falsos. Y el 17% (122) de los casos reporta que la construcción invade área verde o espacio público. Esto

representa que 38% de los reportes trae graves consecuencias sobre el deterioro ambiental de la Ciudad; es decir, más de una tercera parte de las obras irregulares no respetan el medio ambiente ni los ecosistemas. Esto lleva a que perdamos bosques, ríos, agua y vivamos con mayor contaminación.

El 13% (95) de quienes reportaron una obra chueca expresaron que la construcción denunciada afectó su casa. En Delegaciones como Iztapalapa esta queja es recurrente entre los vecinos debido a las características del subsuelo y la sobre explotación de los mantos acuíferos que han producido hundimientos y en consecuencia el agrietamiento de casas y edificios que los hace mucho más vulnerables en casos como el sismo del 19 de septiembre.

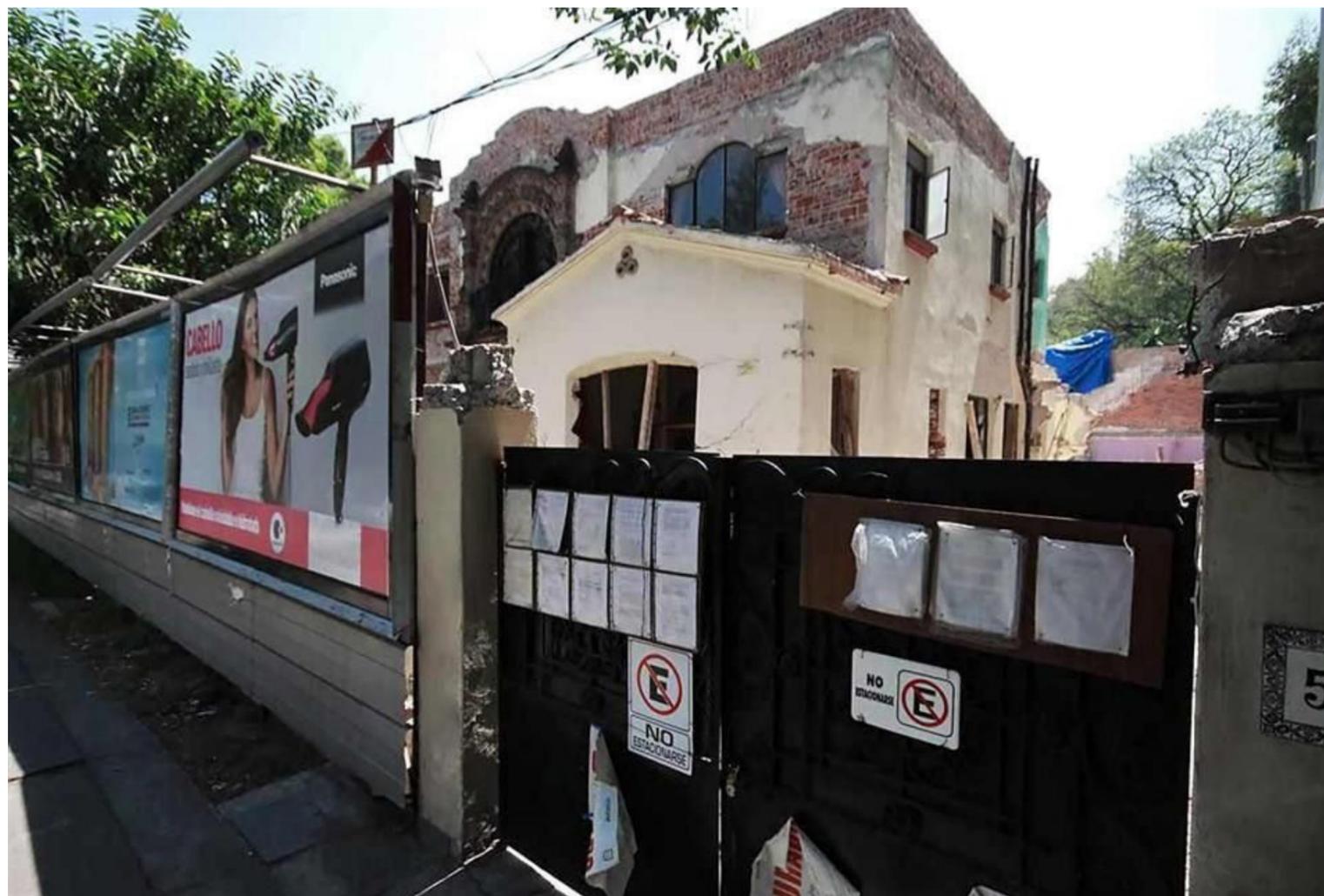
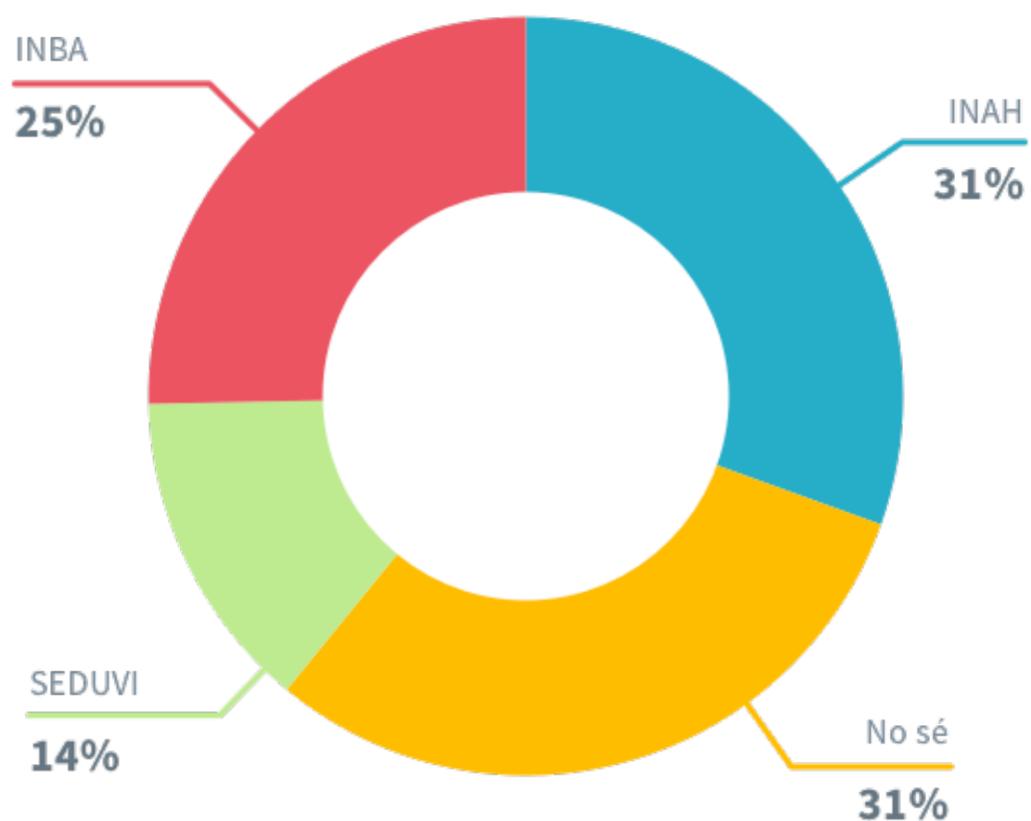


Entre las obras reportadas que han afectado las casas de los usuarios destaca el caso de **Aztecas 215, en Los Reyes Coyoacán**, donde además de perforar un venero, las excavaciones profundas que se realizaron para construir tres torres de departamentos han provocado hundimientos en los terrenos aledaños y agrietamientos en las viviendas cercanas. Reporte folio #A00660.

El **9%** de los reportes (67) señalan como irregularidad la **destrucción del patrimonio cultural**, de los cuales un 36% está catalogado por INAH, un 30% por INBA, sólo 17% por la Dirección de patrimonio arquitectónico cultural de SEDUVI y un 34% no sabe.

El desprecio y nula legislación de castigo para el patrimonio cultural arquitectónico ha dejado muy desprotegidos a estos inmuebles.

PATRIMONIO CULTURAL CATALOGADO Y DESTRUIDO

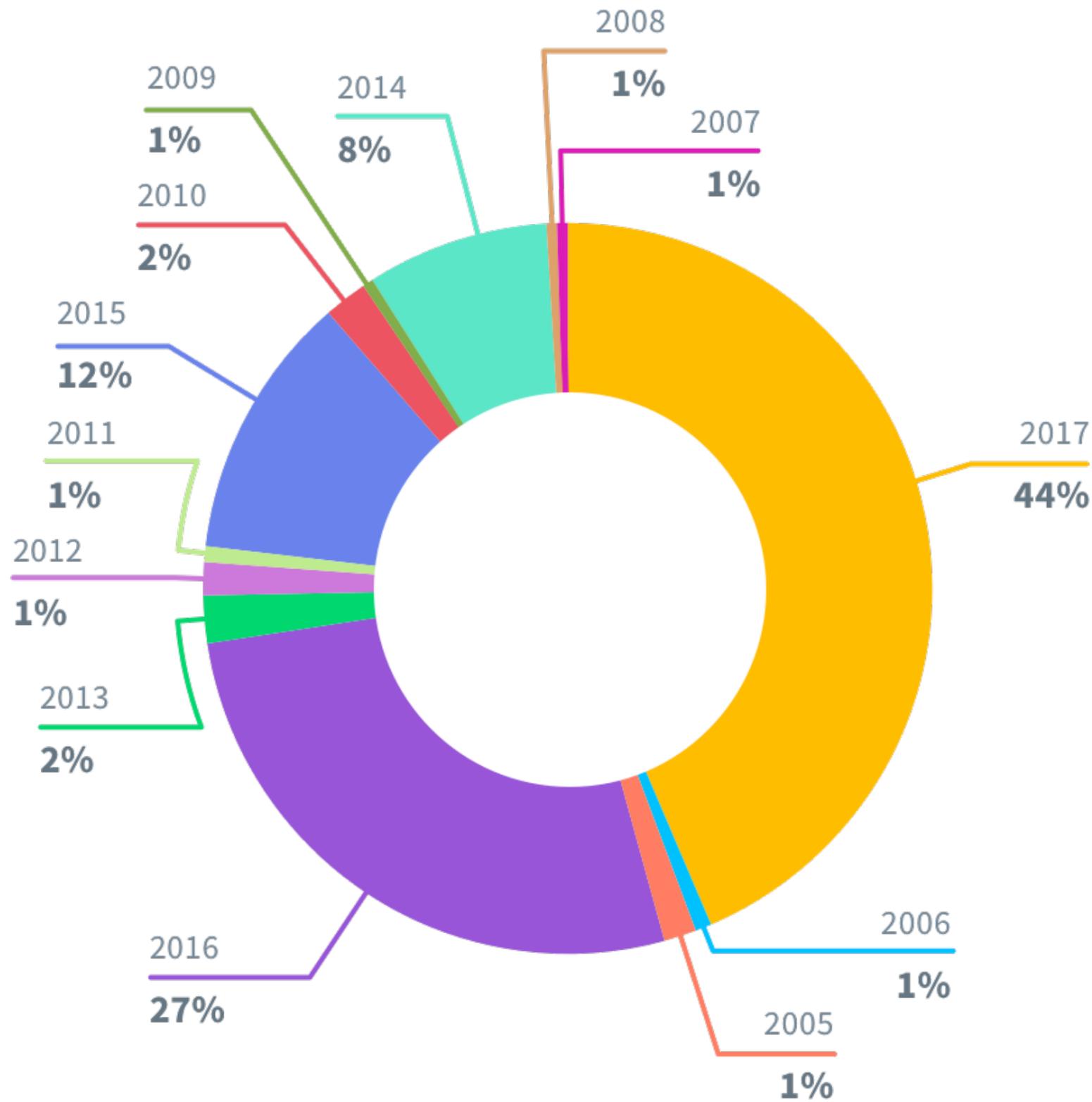


Entre los reportes de destrucción del patrimonio se encuentra la obra en **Tennyson 53, Polanco**. Una casa catalogada por INBA, la cual dice estar en obras de reforzamiento estructural pero se anuncia en internet como preventa de un edificio de departamentos. Reporte folio #A00446.

AÑO DE LA OBRA

Dado que el lanzamiento del proyecto fue en marzo de 2017, la mayoría de las obras reportadas corresponden a este año (44%) y 27% son obras que iniciaron en 2016; sin embargo, también recibimos reportes de obras que grupos de ciudadanos tenían hasta 10 años documentando.

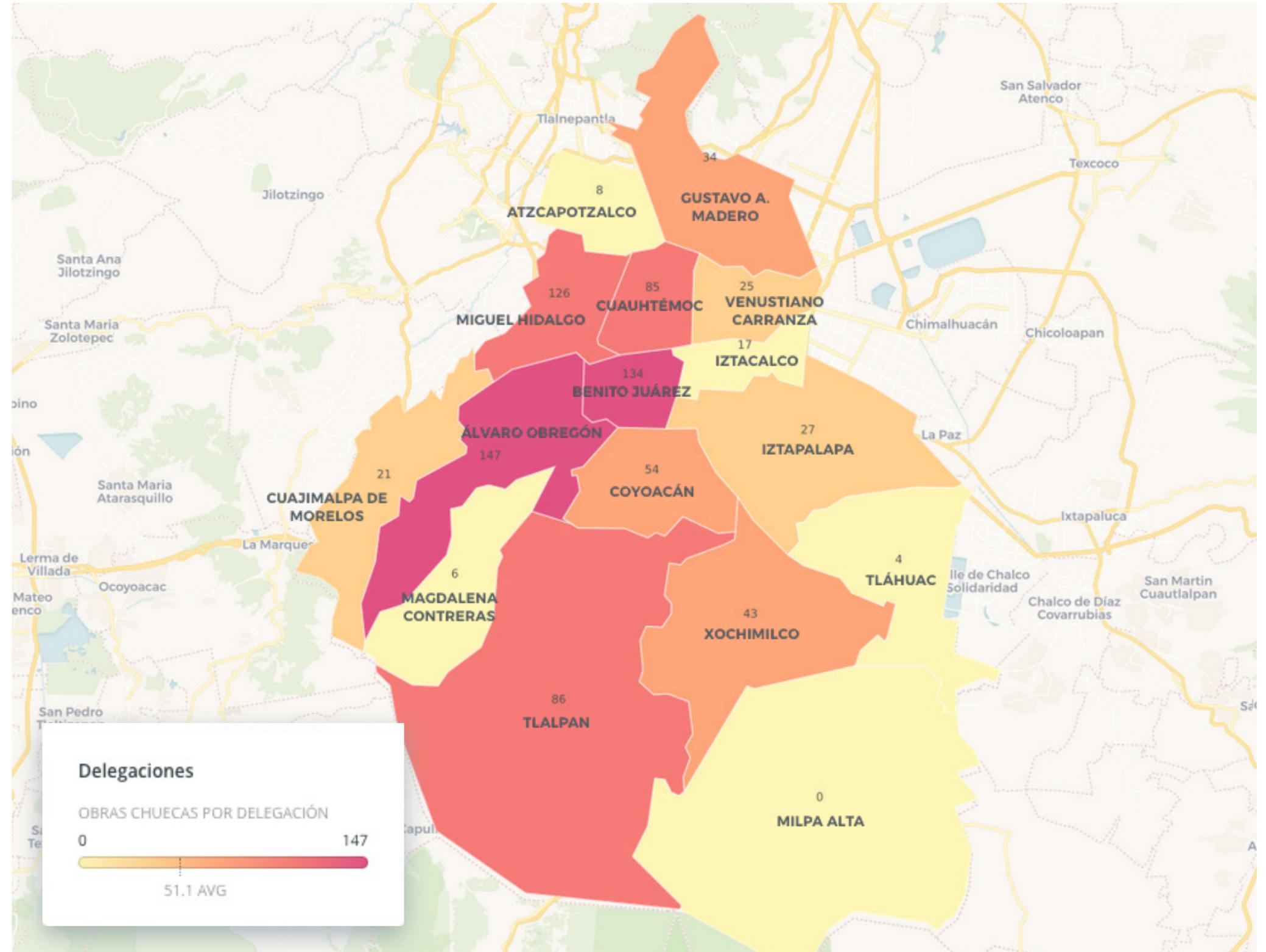
AÑO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS REPORTADAS



DELEGACIONES

El 96% (817) de los reportes recibidos corresponden a construcciones en alguna de las 16 delegaciones de la Ciudad de México. Otro 2% corresponde a municipios del Estado de México considerados parte del Área Metropolitana de la Ciudad de México. Y el otro 2% corresponde a obras en otras entidades.

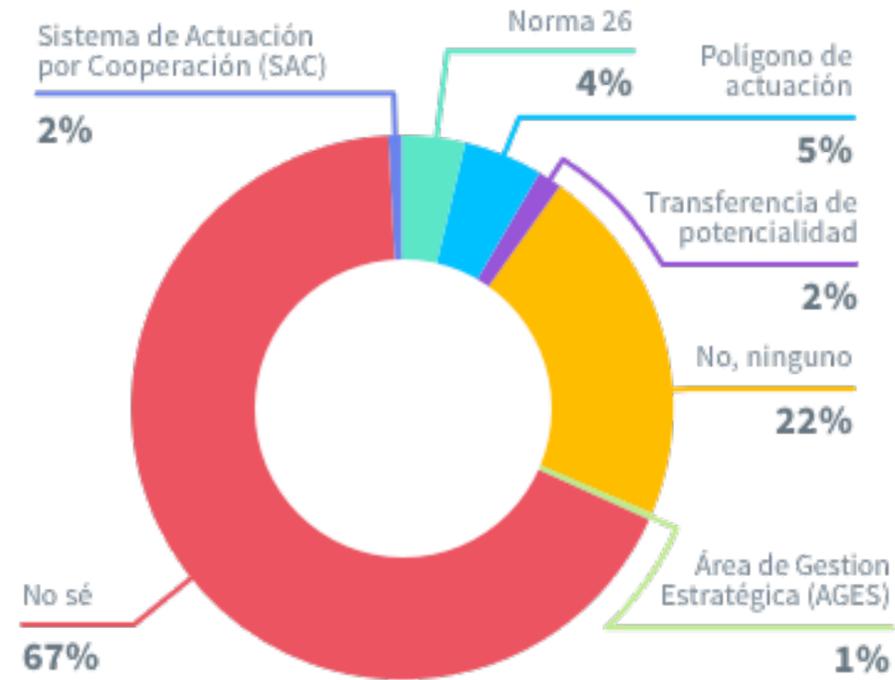
OBRAS IRREGULARES POR DELEGACIÓN



INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANO

Existe poco conocimientos en cuanto a los instrumentos de desarrollo urbano. Un 57.7% manifestó no saber si se hizo con algún instrumento. De Norma 26 sólo el 3.7%, de Polígono de actuación el 4.4%, transferencia de potencialidad el 1.7%, .43% para AGES Áreas de Gestión Estratégica y el .72% Sistema de Actuación por Cooperación. El 34.5% manifestó que ninguno de estos instrumentos.

Este tipo de instrumentos aparecerán con más frecuencias en los Sistemas de Actuación por Cooperación (SAC). Cuando miramos un rascacielos en la Av. Paseo de la Reforma, nos preguntamos cómo es que adquirió esa altura si a la zonificación le corresponde un Habitacional Mixto con 5 niveles máximos de altura y un 20% de área libre. Cuando se emitieron las Normas Generales de Ordenación, la número 10 se refiere al ancho de la vialidad, según sea el ancho de la avenida le puede dar altura al edificio pues hay espacio y no quita el sol a otros edificios, con esta Norma fue como la Av Paseo de la Reforma tuvo el privilegio de tener 40 niveles de



altura. Le pregunta ahora: ¿la Torre mayor no tiene sólo 40 niveles de altura, son más? Efectivamente, también se le aplica la Norma General de Ordenación 12 que se refiere a Transferencia de Potencialidad, seguramente los desarrolladores compraron metros de construcción de la bolsa de transferencia de potencialidad al Gobierno de la Ciudad de México. Es así, como se van conformando los rascacielos de la Ciudad de México.

En cuanto a las medidas de mitigación, de los 324 reportes, el 54% respondió que no sabía, un 44.8% respondió que no se cumplieron y sólo un 1.2% afirmó que se cumplieron estas.

El gran tema del olvido de las autoridades, las

obras de mitigación no hechas, esto ha llevado al agotamiento del recurso del agua, al colapso del drenaje y la inmovilidad de la Ciudad de México. Es increíble que de 828 reportes sólo 4 reportes confirmen el cumplimiento de este tipo de obras.

En cuanto a los usos de suelo, los reportes (183) arrojan que el 17.5 es violado por oficinas, el 61.5% edificios de departamentos, el 4.4% por Bares o Antros, el 3.8% por bodegas, el 3.2% por estacionamientos públicos, 2.7% restaurantes, 2.7% guarderías/colegios/universidades, hotel y gasolinera .54% y un 23% dice que es otro tipo de violación de uso de suelo.

Llama la atención que de los 183 reportes que lo registraron del indicador de violación de usos de suelo, el 61.5% corresponda a edificios de departamentos, lo cual nos dice que no se han respetado los programas delegacionales ni parciales de desarrollo urbano, los cuales están fundamentados en estudios de tipo de suelo, capacidad de la infraestructura y características de la población. Le sigue el de oficinas con un 17.5%.

Las violaciones al uso de suelo en el caso de las oficinas, bodegas, etc., impactan la infraestructura de la zona en general y, en el caso de un sismo, ya que, si el edificio o casa no estaba construido para soportar el aforo de uno de estos giros, el peso va debilitando sus estructuras y en un movimiento se

puede desplomar. Algo similar sucedió en el caso de este sismo con las estructuras publicitarias y antenas de transmisión de ondas. O bien, cuando se modifica el Reglamento de construcciones de manera irresponsable como sucedió en enero de 2015, que eliminó como causa de clausura el operar con un uso de suelo diferente al original o manifestado; también se eliminó la necesidad de contar con el visto bueno de seguridad y operación en caso de que se haya variado de giro, mismo que era indispensable anteriormente para lugares como escuelas, hospitales, etc. Esto, aunado a la suspensión de diversos artículos del Reglamento de Construcciones, publicado en GO en noviembre de 2016, son elementos denunciados en repetidas ocasiones por Suma Urbana debido a las afectaciones negativas que traen para la seguridad de la población.

 obrachueca.com

 [/ObraChueca](https://www.facebook.com/ObraChueca)

 info@obrachueca.com

 [@ObraChueca](https://twitter.com/ObraChueca)

**OBRA
CHUECA**
CIUDAD DE MÉXICO

