

Urbanista alerta sobre riesgos para la población

"Inmuebles irregulares hay en todas las alcaldías de la ciudad"

ARMANDO ROSALES señala que proliferan edificios con pisos mayores a los permitidos en varias regiones de la metrópoli; la inadecuada supervisión de las construcciones puede derivar en el colapso de estructuras, advierte

Por Eunice Cruz

mexico@razon.com.mx

El presidente de la representación en la Ciudad de México de la Asociación Mexicana de Urbanistas, Armando Rosales, señaló que los inmuebles irregulares son una problemática que está presente en todas las alcaldías de la Ciudad de México.

En entrevista con *La Razón*, el especialista indicó que en la capital del país, la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (PAOT) ha detectado un número importante de inmuebles que han sido construidos con metros cuadrados y pisos de más, lo que genera diversas consecuencias que ponen en riesgo a los ciudadanos y al entorno.

Rosales comentó que al no haber una supervisión estructural adecuada ni licencias de construcciones regulares aprobadas, puede haber deficiencias técnicas que en su momento deriven en el colapso de los inmuebles.

Por ello, subrayó que cuando se cumple con las normas urbanas, y en especial con el Reglamento de Construcción, se mitigan los riesgos y disminuye sensiblemente la posibilidad de que se produzca un siniestro.

El urbanista resaltó que un gran peso de la responsabilidad de las obras recae en los Directores Responsables de Obra (DRO), ya que en la Ciudad de México fungen como figura jurídica, por lo que éstos deben encargarse de revisar y firmar los proyectos, al estar acreditados ante el Gobierno de la Ciudad.

Dichos funcionarios, dijo, deben pasar por exámenes rigurosos y procesos para comprobar que cumplen con el perfil que esté a la altura del cargo que ostentan, de manera que si violan la ley, pueden ir a la cárcel.

¿Cuál es la falta más común que se identifica en los edificios irregulares?

Primero, que muchos no cuentan con licencia de construcción, entonces hacen pisos de más o agregan metros cuadrados, tampoco respetan las áreas

permeables que establece el Reglamento (de Construcción) que deben tener estos edificios, lo que impide la adecuada recarga de agua de lluvia en el manto acuífero y con ello se hace inviable la ciudad hacia el futuro.

Es decir, que esto repercute en el tema del agua. ¿Cómo prevenir las consecuencias?

La Ciudad de México está operando con un déficit ambiental importante en materia de agua, se tendría que introducir infraestructura sobre el suelo de conservación, pero eso está prohibido en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra. Es complejo el escenario global del cambio climático, el problema es prever cómo reinfiltrar el agua de lluvia, así como proteger nuestros bosques y nuestros ecosistemas en la capital, ya que si continúa así la situación, dentro de 20 años la ciudad ya no será sustentable.

¿Considera que los edificios irregulares están en las 16 alcaldías de la Ciudad?

Si, la PAOT tiene folios congelados en el Registro Público de la Propiedad referentes a inmuebles que violan la normatividad urbana, incluso se han ordenado demoliciones; por lo tanto, se han documentado irregularidades en todas las alcaldías por violar la normatividad.

¿Qué es lo más importante a considerar cuando se va adquirir un inmueble?

Los clientes deben asegurarse de realizar su compra a través de un profesional inmobiliario o un promotor inmobiliario registrado. En México existe la AMPI, la cual tiene sus direcciones y capítulos regionales, lo que significa que tienen cierto prestigio.

La Fiscalía capitalina recientemente entregó inmuebles irregulares al Gobierno, ¿qué proceso deberían llevar para constatar que sean habitables?

Cualquier propiedad que haya sido construida de manera irregular y que no cumpla con la normatividad de uso de

suelo siempre corre el riesgo de que el cálculo estructural no haya sido el adecuado, por lo tanto, no hay certeza, y se queda en la incertidumbre el saber si el diseño siguió el Reglamento de Construcción. Se puede hacer una evaluación posterior, pero eso no garantiza la seguridad de los habitantes.

Para precisar: ¿Cuál es la diferencia de suelo de conservación y suelo urbano?

El suelo urbano es toda el área en la que se puede construir y el de conservación es el área de preservación ecológica, los parques nacionales y áreas protegidas de la Ciudad de México, por ejemplo, el Cerro de la Estrella o toda la zona sur de la capital, como el Ajusco.

¿Qué riesgos tiene una construcción en zona de alto riesgo?

Son susceptibles de deslaves o de derrumbes, muchos de ellos se encuentran sobre suelo de conservación y eso afecta no sólo a los habitantes de la zona, sino a toda la parte ambiental de la ciudad.

¿Por qué es importante que un inmueble cumpla con las normas y con el Reglamento de Construcción?

Se ha demostrado que se mitiga el riesgo ante posibles sismos o cualquier otro evento, por eso gran peso de la responsabilidad de las obras cae en los Directores Responsables de Obra.

¿Podría explicar cuál es la tarea de un Director Responsable de Obra?

En la Ciudad de México fungen como figura jurídica, por lo que deben encargarse de revisar y firmar los proyectos, al estar acreditados ante el Gobierno de la ciudad. Deben pasar por exámenes rigurosos y procesos para comprobar que cumplen con el perfil que esté a la altura del cargo, de manera que si violan la ley, pueden ir a la cárcel.



¿Cuál es la recomendación para que un comprador corrobore que no se trata de un edificio irregular?

Lo primero es solicitar, en un acto de transparencia, a las personas responsables que les informen quién es el Director Responsable de Obra para saber con quién poder quejarse; se pueden solicitar los planos, el cálculo estructural, la licencia de construcción y el aviso de determinación.

¿Por qué es importante que los compradores conozcan estos documentos?

Primero, porque la licencia de construcción avala un proyecto y la gente puede identificar las características que se supone debe tener la obra, es decir, el tener licencia no quiere decir que tengan permiso de hacer lo que quieran, por ejemplo, puede decir que el proyecto es de cinco niveles pero a la mera hora tiene niveles o metros de más y en esa discrepancia, la gente puede percatarse de que hay irregularidades.

¿El aviso de determinación en qué consiste?

La gente verifica que se informó a las autoridades con cuántos metros cuadrados de construcción se determinó, con qué acabados, en qué situación está y lo pueden solicitar en un acto de transparencia para verificar que coincida lo que se construyó con lo que se autorizó.

¿Cómo puede ayudar el Programa General de Ordenamiento Territorial?

Debe establecer cuáles son las nuevas normas generales de ordenación, también debe incluir las disposiciones que están mandatadas por la Constitución, las cuales dicen que deberíamos haber hecho una nueva Ley de Ordenamiento Territorial, para que no haya problemas futuros de sustentabilidad en la ciudad.

¿Cuál sería el posible escenario dentro de 20 años si el programa aprobado no es el adecuado?

Habría un caos inmobiliario importante, empezarían a aparecer construcciones riesgosas en toda la capital y se desataría la corrupción inmobiliaria y la incertidumbre jurídica para todos. Frenar el desarrollo inmobiliario desordenado de la Ciudad de México debe ser uno de los principales motores económicos de la ciudad.

¿Un Programa de Ordenamiento inadecuado detonaría este problema en la Ciudad de México?

Sí, al no haber precisiones en la ley, se dejan deja vacíos y huecos que pueden ser aprovechados para bien y para mal por grupos de interés, eso abre la puerta

a la corrupción en las alcaldías y puede frenar la inversión en los proyectos inmobiliarios legales.

EL PASADO 9 de diciembre el Jefe de Gobierno Martí Batres retiró los proyectos de Plan General de Desarrollo y de Programa General de Ordenamiento Territorial.

Eldato

“

CUALQUIER PROPIEDAD que haya sido construida de manera irregular y que no cumpla con la normatividad de uso de suelo siempre corre el riesgo de que el cálculo estructural no haya sido el adecuado, por lo tanto, no hay certeza

Armando Rosales
Especialista en desarrollo urbano

”





Foto: Especial

EL ESPECIALISTA en desarrollo urbano Armando Rosales, aquí en imagen tomada de sus redes sociales.

