

Nombre o Asociación: Unión de Vecinos de la Colonia Tepalcates.

Dirección completa del predio: Santa Teresa # 95 y 139 col. Tepalcates, Delegación Iztapalapa, entre Av. Gral. Ignacio Zaragoza y calle Hidalgo, a una calle de la estación Nicolás Bravo de la línea 2 del Metrobús.

Normatividad que debiera cumplir: Realización de estudios de factibilidad de dotación de servicios (agua y drenaje), vialidad y mecánica de suelo, pues el predio se localiza en “zona minada” que condiciona el otorgamiento de licencia de construcción; Estudios de Impacto Urbano y Ambiental, cuando se trata de obras mayores a 10 mil m², y Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia del INVI.

Uso de suelo irregular actual del predio: La superficie donde se desarrolla el proyecto (17 686 m²) comprende la de 5 lotes, de acuerdo con la constancia de folio real correspondiente (N° 9215234, Asiento 2, de fecha 22/08/208) y no fueron agrupados para formar un sólo predio. El Certificado Único de Zonificación del predio # 95 de la calle Santa Teresa, cuenta catastral 469-629-003, ampara una superficie de 3 681m², correspondiéndole una zonificación de uso de suelo 1: Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles, área libre de 40 metros mínimo, con densidad B (Baja, 1 vivienda/100 m²), superficie máxima de construcción (sujeta a restricciones) 6 625, número de viviendas permitidas 37; en tanto que el predio #139 no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo por encontrarse registrado ante el INVI como anteproyecto, pero ya se realizan obras de cimentación. Asimismo, la obra no exhibe, a la vista pública, la manifestación ni licencia de construcción correspondiente pues el INVI señala que el Reglamento de Construcciones para el DF (art. 62) así lo permite; cuando a la letra, dicha normativa dice: (...)“No se requiere manifestación ni licencia de construcción ESPECIAL para efectuar” (...) las obras promovidas por el Gobierno del DF.

Conforme a información proporcionada por el INVI mediante el Sistema INFOMEXDF, se construirán 136 viviendas, 02 locales y 94 cajones de estacionamiento en el predio #95, así como 206 viviendas y 02 locales en el predio #139, bajo la promoción de la organización Movimiento Nacional por la Esperanza que forma parte del Bloque Urbano Popular, de la corriente Izquierda Democrática Nacional del Partido de la Revolución Democrática.

Explicación de lo que ha sucedido, medidas que han tomado los vecinos, y situación actual del caso: La realización del proyecto auspiciado por el INVI, se encuentra asociado a la construcción irregular del conjunto habitacional IntegrARA, en los predios número 60 y 64 de la calle Santa Teresa, a 30 metros, aproximadamente, de acuerdo con la Resolución Administrativa emitida por la PAOT en noviembre de 2014, ante la denuncia interpuesta por vecinos de la colonia, en la que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, que dan cuenta de las violaciones a la normatividad vigente; corroborando que la obra se realizó al amparo de Certificados de Uso de Suelo sin vigencia, SIN QUE DICHOS DERECHOS HAYAN SIDO EJECUTADOS EN TIEMPO Y FORMA, y aplicando la Norma de Ordenación número 26, la cual se encontraba suspendida al momento de registrar las manifestaciones de construcción correspondientes (10 de enero y 23 de mayo de 2014).

La Constructora violó la Ley de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, que le autorizaba construir 72 viviendas en el predio número 60 y 88 en el número 60,

construyendo 282 y 320 viviendas, respectivamente, así como 14 locales comerciales y 804 cajones de estacionamiento.

Asimismo, incumplió, en tiempo y forma, con la realización de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas por los Estudios de Impacto Urbano y Ambiental, que debieron haberse ejecutado previamente al aviso de terminación de obra, uso y ocupación, realizando la comercialización de las viviendas sin contar con la autorización que debió otorgarle la Delegación y sin que la SEDUVI hubiera realizado el cumplimiento de dichas medidas, entre otras tantas irregularidades.

¿Qué fue lo que originó esto? ¿Qué procedería legalmente?

La omisión de todas las instancias reguladoras de dar seguimiento puntual al cumplimiento de la normatividad por parte de la Constructora; hacer caso omiso a la aplicación de las observaciones realizadas por la PAOT, que de manera reiterada señaló las violaciones a la normatividad aplicable, lo que permitió que se concluyera la obra y su ocupación, casi total, de las 282 viviendas que integran la primera fase del proyecto, correspondientes al predio marcado con el número 60 de la calle Santa Teresa.

En febrero del año en curso, SACMEX intentó realizar el tendido de tubería para conectar el servicio de agua potable a la unidad construida por ARA, y la comunidad de la colonia se opuso por el riesgo de afectación que se tendría en la dotación de agua a la zona, toda vez que dicha conexión se establecería en el tanque de alimentación que se ubica en el Cerro de la Estrella, que presenta una drástica caída de la presión hidrostática, afectando la dotación de agua, en un 50%, en las colonias a las que les suministra el líquido el mencionado tanque.

Enterados de la emisión de la Resolución Administrativa que emitió la PAOT, del incumplimiento a la normatividad en que incurrió la Constructora, las afectaciones en la dotación de agua, servicio de drenaje, vialidad vehicular, peatonal y convivencia social que traería a la colonia, los vecinos iniciamos acciones de protesta y exigencia de la ejecución de los resolutive emitidos por el dictamen de la PAOT, sin que a nueve meses de ello se haya obtenido respuesta puntual.

Por tal motivo, nos impusimos a que la empresa contrata por SACMEX realizara la introducción de tuberías, que forman parte de las condicionantes establecidas por el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, la Delegación intervino solicitándonos permitir la realización de la obra, aduciendo que eso traería mejoras en la calidad de vida de la colonia. La contundente negativa de la comunidad propició que se solicitara la intervención de la Dirección General de Concertación Política y Participación Social y Ciudadana de la Secretaría de Gobierno del DF, a fin de integrar una “mesa de trabajo” encaminada a encontrar soluciones con apego a derecho.

Durante el mes de julio se han realizado tres sesiones, sin que se haya alcanzado una solución integral a la problemática, como es la exigencia de nuestra comunidad, y advirtiendo que las autoridades buscan documentar que sí se cumplió con la normatividad en la materia y que por tanto la obra es legal, contra toda prueba documentada y fáctica, solicitamos el apoyo del Partido Movimiento de Renovación Nacional, a fin de que nos facilitara las gestiones ante el Gobierno central y alcanzar una solución definitiva al problema, sin que a la fecha se hayan alcanzado acuerdo ni establecido sanciones para la constructora con apego a derecho.

La situación se tornó más complicada con el inicio de trabajos en el proyecto habitacional auspiciado por el INVI, en junio del presente año, una semana después de pasado el proceso electoral, porque de concretarse, los habitantes de la colonia, los que llegaron y llegarán a habitar la nuevas unidades, enfrentaremos un deterioro drástico en la prestación de servicios básicos, en la calidad de vida, en la convivencia social y la posibilidad de impulsar todo proyecto de desarrollo comunitario, pues la colonia, fundada hace 80 años, no cuenta con equipamiento urbano suficiente, espacios de convivencia comunitaria y áreas verdes.

Las expectativas de la comunidad están cifradas en que con la aplicación de la ley se clausure la fase de 2 del proyecto auspiciada por ARA, se cancele el proyecto del INVI, se expropie el predio en que se pretende construir la nueva unidad habitacional, con fines de utilidad pública, y sobre él se desarrolle un proyecto de desarrollo comunitario.