



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3576-SOT-952

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 SEP 2022

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenido en el expediente número **PAOT-2022-3576-SOT-952**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de junio de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, separación a colindancias y ventanas en colindancias) y ambiental (ruido) por los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble ubicado en Calle 1 Aurelio Meneses Súper Manzana 5 Lote 13 Manzana 4, Colonia Vicente Guerrero, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 11 de julio de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX 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 realizó la investigación por presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, separación a colindancias y ventanas en colindancias) y ambiental (ruido), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva, separación a colindancias y ventanas en colindancias), ambiental (ruido) y desarrollo urbano (zonificación), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de vigente para Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, las Normas Técnicas Complementarias, así como la Ley ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos vigentes para la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia de construcción (obra nueva, separación a colindancias y ventanas en colindancias), ambiental (ruido) y desarrollo urbano (zonificación).



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3576-SOT-952

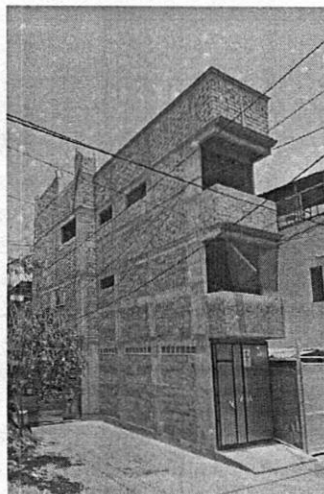
De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio investigado, le corresponde la zonificación H/5/30/Z (Habitacional, 5 metros máximos de altura, 30% de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del programa). -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos en las inmediaciones del predio denunciado, diligencia en la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos de 3 y 4 niveles de altura, el primer cuerpo constructivo de 3 niveles de altura cuenta con un frente de 5 metros y en la parte posterior se desplanta el segundo cuerpo constructivo de 4 niveles de altura; el último nivel del segundo cuerpo cubre una porción de la primera construcción, durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción, tampoco se observaron trabajadores, herramienta, maquinaria de obra y/o fuentes fijas que pudieran emitir la contaminación ambiental (ruido). Así mismo, se constató que en la fachada fueron colocados sellos de suspensión de actividades por la Alcaldía Iztapalapa. Finalmente es de señalar que el inmueble en comento se desplanta en la totalidad de la superficie del predio y no se observa área libre de construcción, además cuenta con separación de 5 centímetros aproximadamente en ambas colindancias y ventanas colindantes. --

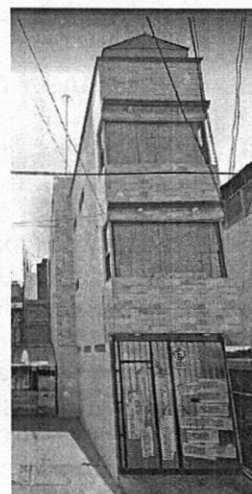
A efecto de mejor proveer, de la consulta realizada a la base cartográfica de Google Maps con ayuda de su herramienta Street View y del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se realizó un estudio multitemporal en el cual se desprende que del año 2018 al año 2022, en el predio objeto de investigación se ejecutó la ampliación en un inmueble preexistente, consistente en la construcción de dos cuerpos constructivos de 3 y 4 niveles de altura en la totalidad de la superficie del predio, como lo muestran las imágenes que a continuación se anexan. -----



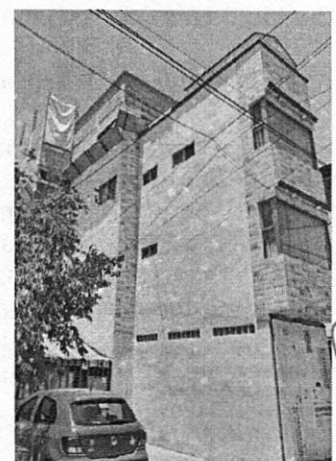
Google maps, Street view: Septiembre 2018, Se observa un inmueble con un frente de 5 m aproximadamente y una altura de dos niveles con un pretil de 1.5 m de alto.



Google maps, Street view: Mayo 2019, se constató la ampliación del inmueble preexistente al frente y un nivel de altura.



Google maps, Street view: Abril 2021, se observa un inmueble de 3 niveles de altura con un pretil de 2 metros en azotea y el desplante de obra nueva en la parte posterior del inmueble preexistente a dos niveles de altura.



Reconocimiento de hechos de fecha 25 de agosto de 2022, se observa un inmueble de 3 niveles de altura con un pretil de 2 metros en azotea y el desplante de obra nueva en la parte posterior del inmueble preexistente a 4 niveles de altura.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3576-SOT-952

Asimismo, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05300/300-6606-2022, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de la obra que se ejecuta en el predio ubicado en Calle 1 Aurelio Meneses Súper Manzana 5 Lote 13 Manzana 4, Colonia Vicente Guerrero, Alcaldía Iztapalapa, a efecto de que presentara los antecedentes documentales que amparen la legalidad de los trabajos ejecutados, no obstante a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informó mediante oficio LCPCSRODU/2447/2022 de fecha 01 de agosto de 2022 que para el predio ubicado en Calle 1 Aurelio Meneses Súper Manzana 5 Lote 13 Manzana 4, Colonia Vicente Guerrero, Alcaldía Iztapalapa, no se cuenta con antecedente alguno en materia de construcción respecto a la emisión de registro o permiso que ampare la legalidad de los trabajos ejecutados, por lo que mediante oficio SLUS/305/2022 de fecha 28 de julio de 2022, esa Dirección General solicitó a la Subdirección de Licencias y Uso de Suelo de la misma Alcaldía, ejecutar el procedimiento de verificación administrativa correspondiente con la finalidad de imponer las acciones y/o sanciones que a derecho correspondan. -----

Además, mediante oficio PAOT-05-300/300-6476-2022 de fecha 19 de julio de 2022 emitido por esta Subprocuraduría, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, realizar visita de verificación en materia de construcción y de ser el caso imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna por esa Dirección. -----

No obstante a lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, concluir el procedimiento instaurado en el predio ubicado en Calle 1 Aurelio Meneses Súper Manzana 5 Lote 13 Manzana 4, Colonia Vicente Guerrero, Alcaldía Iztapalapa, e imponer la clausura y las sanciones pecuniarias que conforme a derecho corresponda, así como considerar dentro de su procedimiento la contravención al Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, y de las Normas Técnicas Complementarias por las ventanas en colindancias, toda vez que de conformidad con el artículo 32 fracción VII de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las mismas vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como las sanciones que correspondan en la materia de construcción; lo cual fue solicitado anteriormente por esta Entidad, y enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----

A efecto de mejor proveer, y toda vez que de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que la construcción se desplanta en la totalidad del predio; por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en el momento procesal oportuno y de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido), como se mencionó anteriormente durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta entidad, no se percibieron emisiones de ruido, tampoco se constataron fuentes fijas y/o elementos que pudieran emitir dicha contaminación por lo que no fue posible realizar la medición correspondientes, toda vez que en la planta baja del inmueble de mérito, existen sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Iztapalapa. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3576-SOT-952

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio investigado, le corresponde la zonificación H/5/30/Z (Habitacional, 5 metros máximos de altura, 30% de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del programa). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos se constató un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos de 3 y 4 niveles de altura, durante la diligencia no se percibieron emisiones de ruido por trabajos de construcción. Así mismo, en la fachada del inmueble en comento fueron colocados sellos de suspensión de actividades por la Alcaldía Iztapalapa. Es de señalar que el inmueble se desplanta en la totalidad de la superficie del predio y no se observa área libre de construcción, además cuenta con separación de 5 centímetros aproximadamente en ambas colindancias y ventanas colindantes. --
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informó que para el predio investigado, no se cuenta con antecedente alguno en materia de construcción, por lo que esa Dirección General solicitó a la Subdirección de Licencias y Uso de Suelo de la misma Alcaldía, ejecutar el procedimiento de verificación administrativa correspondiente con la finalidad de imponer las acciones y/o sanciones que a derecho correspondan. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, concluir el procedimiento instaurado al predio de interés e imponer la clausura y las sanciones pecuniarias que con forme a derecho corresponda, así como considerar dentro de su procedimiento la contravención al Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, y de las Normas Técnicas Complementarias por las ventanas en colindancias, toda vez que de conformidad con el artículo 32 fracción VII de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las mismas vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como las sanciones que correspondan en la materia de construcción; lo cual fue solicitado por esta Entidad anteriormente y finalmente enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----
5. Toda vez que de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que la construcción se desplanta en la totalidad del predio, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo Urbano (zonificación), en el momento procesal oportuno y de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3576-SOT-952

6. Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido), durante el reconocimiento de hechos realizado no se percibieron emisiones de ruido, tampoco se constataron fuentes fijas y/o elementos que pudieran emitir dicha contaminación, toda vez que en la planta baja del inmueble de mérito, existen sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Iztapalapa. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/LBCM