



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5181-SOT-1117

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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 contenidos en el expediente PAOT-2021-5181-SOT-1117, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de octubre de 2021, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra ubicados en Eje 5 Sur, Manzana 12 Lote 4, Colonia Nueva Rosita, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de octubre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada en esta Subprocuraduría, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones III y VIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I y 94 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido por obra), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----

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

1. En materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido por obra)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al

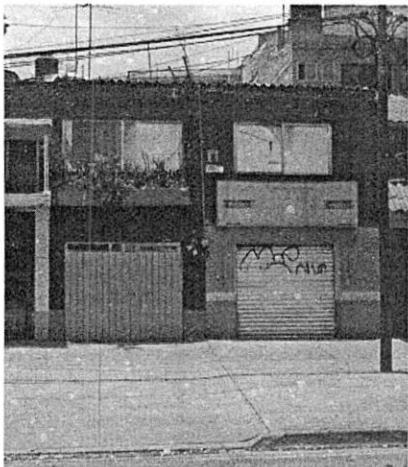


Expediente: PAOT-2021-5181-SOT-1117

predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m² de terreno). -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, fachada blanca, portón metálico negro y una accesoria con cortina metálica, 1 ventana larga vertical en el segundo nivel y 3 ventanas del mismo tipo en su tercer nivel. Por sus características físicas, se presume de reciente construcción, totalmente terminado y habitado. Es importante señalar que al momento de la diligencia no se observan trabajos de construcción ni se perciben emisiones sonoras provenientes del interior del predio, por lo que al ya no existir los hechos denunciados y toda vez que no hay persona alguna que atienda la diligencia, no se notifica el oficio número PAOT-05-300/300-3278-2021 de fecha 26 de octubre de 2021. -----

A efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un análisis espacio temporal con la herramienta Street View de Google Maps, de la cual se desprende que en el predio objeto de investigación, **desde octubre de 2008 hasta agosto de 2019, existe un inmueble de dos niveles de altura con dos ventanas en su segundo nivel, portón metálico y una accesoria en planta baja. En el mes de marzo de 2021, se observan trabajos de construcción consistentes en la ampliación de un nivel, así como la intervención al segundo nivel clausurando las ventanas, sin exhibir lona de Registro de Manifestación o los datos de la obra y para junio de 2022, se observa la obra totalmente terminada.** Ver imágenes siguientes: -----



Fuente: Google Maps (Street view)

Octubre 2008

Marzo 2021

Junio 2022

De las imágenes anteriores, se corrobora que en el predio ubicado en Eje 5 Sur, Manzana 12 Lote 4, Colonia Nueva Rosita, Alcaldía Iztapalapa, se realizaron trabajos de construcción consistentes en ampliación y modificación sin contar con los permisos correspondientes ni exhibir lona de Registro de Manifestación de Construcción. -----



Expediente: PAOT-2021-5181-SOT-1117

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-3559-2021 de fecha 05 de noviembre de 2021, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de obra realizados, sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a la solicitud en comento. -----

En razón de lo anterior, se colige que los trabajos de construcción (ampliación y modificación) que se ejecutaron en el inmueble que nos ocupa, si bien no rebasan la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, es decir H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m² de terreno), no contó con Registro de Manifestación de Construcción, lo cual contraviene los artículos 47, 51 apartado I inciso B y 52 párrafos segundo y tercero del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, que establecen que el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, así como indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. -----

En consecuencia de lo anterior corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar Visita de Verificación, imponer las medidas y sanciones procedentes y enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 85 fracción X y 89 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. Al predio ubicado en Eje 5 Sur, Manzana 12 Lote 4, Colonia Nueva Rosita, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m² de terreno). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, con portón metálico y una cortina metálica, de reciente construcción, por sus características físicas, totalmente terminado y habitado. Al momento de la diligencia no se observaron trabajos de obra, por lo que no fue posible constatar la emisión de ruido proveniente de dicho inmueble. -----
3. Los trabajos de construcción realizados en el inmueble de mérito, consistentes en la ampliación de un tercer nivel y la modificación a la fachada, si bien no exceden la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, no contó con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5181-SOT-1117

Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y modificación) e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponda y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- R E S U E L V E -----

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 a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa y a la persona denunciante 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/ARV