



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5070-SOT-1323

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAR 2023.

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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5070-SOT-1323, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de septiembre de 2022, una persona 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 materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), por los trabajos ejecutados en calle 4 Manzana 2 Lote 29, colonia Tepepan, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de septiembre de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, 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, y 85 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 protección a colindancias), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias y todos los ordenamientos aplicables en la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

En materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias)

Por otro lado, de acuerdo al artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Al respecto, de acuerdo al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Del mismo modo, el artículo 53 del mencionado Reglamento, establece que, para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos.

Asimismo, conforme al artículo 141 del Reglamento en cita, toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos la distancia que señala la Norma correspondiente, la que regirá también las separaciones que deben dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación. Así también, los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedar libres de toda obstrucción; esto



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5070-SOT-1323

es, que los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material, debiendo usar tapajuntas que permitan el libre movimiento entre ellos. -----

Además, el artículo 166 párrafo segundo del Reglamento en comento, refiere que en el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas. ----

Derivado de lo anterior, el apartado 1.9 de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo del Reglamento en comento, señala que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 0.05 metros, ni menor que el desplazamiento lateral calculado para el nivel de que se trate, determinado con el análisis estructural para la revisión del estado límite de prevención de colapso que considere los efectos de giro y del corrimiento de la base del edificio. -----

Por otro lado, conforme al artículo 239 del Código Penal para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, al que destruya o deteriore una cosa ajena o una propia en perjuicio de otro, se impondrá multa o prisión dependiendo el valor del daño. Asimismo, el artículo 240 de dicho documento, refiere que cuando los daños sean causados por culpa, solo se impondrá al responsable multa hasta por el valor de los daños y perjuicios causados, así como se le condenará a la reparación de los mismos. -----

Adicionalmente, de acuerdo al artículo 15 fracciones XV y XX, la Ley de Cultura Cívica en la Ciudad de México garantiza la convivencia armónica de sus personas habitantes, sustentadas en los deberes ciudadanos, entre otros, en mantener en buen estado las construcciones propias, así como reparar las averías o daños de la vivienda o lugar de trabajo que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a las personas; asimismo, en denunciar o dar aviso a las autoridades de la comisión de cualquiera infracción a las leyes, así como de cualquier actividad o hecho que cause daño a terceros o afecte la convivencia. -----

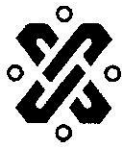
De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, la existencia de un predio de aproximadamente quince metros de frente, en el que al interior alberga un cuerpo constructivo de dos niveles, que por sus características físicas, es de reciente construcción, mismo que aparentemente cuenta con muros de lámina acanalada. Al momento de la diligencia, no se observaron trabajos constructivos ni letrero que ostentara datos de algún proyecto constructivo. -----

Posteriormente, en un segundo reconocimiento de hechos, se permitió al personal adscrito, el acceso al predio denunciado, identificando un elemento constructivo de un nivel en la parte frontal del predio; asimismo, en la parte posterior del mismo, se observó la instalación completamente ejecutada de una estructura a base de perfiles metálicos y lámina acanalada, sin constatar trabajos constructivos. Cabe señalar que no se constató la existencia de muro de separación a colindancias en la totalidad del perímetro. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio dirigido al propietario, poseedor y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 24 de octubre de 2022, una persona quien omite señalar el carácter en el que se encuentra, realizó diversas manifestaciones, asimismo, remitió copia de diversas documentales para acreditar que no se realiza ninguna actividad constructiva en el predio en comento, entre ellas, las siguientes: -----

- Copia simple de la orden de visita de verificación en materia de construcción bajo el número de expediente O-160396-2022 de fecha 07 de julio de 2022. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5070-SOT-1323

- Copia simple del acta de visita de verificación en materia de construcción, realizada en fecha 07 de julio de 2022, en el que personal en funciones de verificación de la Alcaldía Xochimilco, hace constar que al momento de la visita de verificación en mención, no se observaron trabajos constructivos o algún indicio que infiera la realización de dichas actividades en el sitio. -----
- Copia simple del Acuerdo de Admisión y fecha para audiencia de Ley con número de expediente O-160396-2022 de fecha 15 de julio de 2022, emitida por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco. -----

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-8737-2022 de fecha 11 de octubre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta en sus archivos con las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos realizados. En respuesta, mediante oficio XOCH13-DML-1531-2022 de fecha 24 de octubre de 2022, informó que no cuenta con alguna documental que acredite la ejecución de trabajos constructivos en el predio en comento. -----

Asimismo, de conformidad con las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende soporte fotográfico del anclaje de la estructura a base de perfiles metálicos y lámina acanalada localizada en la parte posterior del predio, al muro perimetral de uno de los predios colindantes. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que no se constataron trabajos constructivos durante las diligencias realizadas por esta Subprocuraduría, si bien se observó que el predio en mención no cuenta con muros a colindancias, así también que la estructura a base de perfiles metálicos y lámina acanalada localizada en la parte posterior del predio, se encuentra anclada al muro perimetral de uno de los predios colindantes, por lo que no se apega a lo previsto en los artículos 141 y 166 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como al apartado 1.9 de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo del Reglamento en mención. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco realizar nueva visita de verificación, a efecto de dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponde, así como informar el resultado del mismo. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle 4 Manzana 2 Lote 29, colonia Tepepan, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, la existencia de un predio de aproximadamente quince metros de frente, en el que al interior alberga un cuerpo constructivo de dos niveles, que por sus características físicas, es de reciente construcción, mismo que aparentemente cuenta con muros de lámina acanalada. Al momento de la diligencia, no se observaron trabajos constructivos ni letrero que ostentara datos de algún proyecto constructivo. -----

Posteriormente, en un segundo reconocimiento de hechos, se permitió al personal adscrito, el acceso al predio denunciado, identificando un elemento constructivo de un nivel en la parte frontal del predio; asimismo, en la parte posterior del mismo, se observó la instalación completamente ejecutada de una estructura a base de perfiles metálicos y lámina acanalada, sin constatar trabajos constructivos. Cabe señalar que no se constató la existencia de muro de separación a colindancias en la totalidad del perímetro. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5070-SOT-1323

3. No se constataron trabajos constructivos durante las diligencias realizadas por esta Subprocuraduría, no obstante, se observó que el predio en mención no cuenta con muros a colindancias, así también que la estructura a base de perfiles metálicos y lámina acanalada localizada en la parte posterior del predio, se encuentra anclada al muro perimetral de uno de los predios colindantes, por lo que no se apega a lo previsto en los artículos 141 y 166 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como al apartado 1.9 de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo del Reglamento en mención. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco realizar nueva visita de verificación, a efecto de dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponde, así como informar el resultado del mismo. -----

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 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: -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, 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. -----

JANC/EBP/MT/JMC