



Expediente: PAOT-2022-6459-SOT-1618

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 JUL 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6459-SOT-1618, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 22 de noviembre de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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 materia de construcción (ampliación), separación y protección a colindancias, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle 5 Tamaulipas número 87, Colonia Progreso Tizapán, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de diciembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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 85 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (ampliación), separación y protección a colindancias, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----

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

1.- En materia de construcción (ampliación), separación y protección a colindancias

Asimismo, el artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los



Expediente: PAOT-2022-6459-SOT-1618

predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Adicionalmente, el artículo 47 de dicho Reglamento, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Así también, el artículo 77 del mismo ordenamiento establece que la separación de edificios nuevos o que han sufrido modificaciones o ampliaciones, con predios o edificios colindantes debe cumplir con lo establecido en las Normas de Ordenación de Desarrollo Urbano y con los artículos 87, 88 y 166 de ese Reglamento. -----

Por otro lado, el artículo 87 del citado Reglamento establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. -----

Asimismo, el artículo 62 fracción II del multicitado Reglamento, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura el cual presentaba remodelación reciente de los acabados de la fachada principal, asimismo en la azotea del segundo nivel se observaron varillas desplantadas a una altura de 2.5 metros aproximadamente. Sobre la apertura de un local se observan diversos materiales de construcción consistentes en perfiles metálicos, madera, costales con cascajos y sacos de cemento. Durante la diligencia no se observan trabajadores laborando ni ruido generado por trabajos de obra, así tampoco se observó separación ni protección a colindancias. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante correo electrónico recibido en esta Procuraduría en fecha 29 de marzo de 2023, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta realizó diversas manifestaciones dentro de las cuales se encuentran las siguientes: -----

"(...) Renovamos la fachada con trabe y castillos de refuerzo (...) Todo esto concluyó en el 2018. Desde entonces solo se han realizado servicios de mantenimiento e impermeabilización (...) El último mantenimiento de techos fue a finales del 2022 que se trabajó en el mantenimiento de las láminas del techo de los cuartos ligeros (...)". -----



Expediente: PAOT-2022-6459-SOT-1618

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 06 de diciembre de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle y en planta, con antigüedad de uno a tres años del predio denunciado, donde **se observó que desde el año 2019 se encontraba en el lugar un inmueble de dos niveles de altura sin acabados en fachada y donde se encuentra el habilitado de varillas encima del último nivel. Así mismo no se advierte separación a colindancias desde ese año.** Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Abril 2019 Google Maps,



Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 13 de marzo de 2023

Es decir, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica Google Maps y de lo constatado en el reconocimiento de hechos, se desprende que en el periodo comprendido entre 2019 y 2023 en el inmueble se realizaron trabajos menores consistentes en pintura de muros, colocación de ventanas, puertas y barandales. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 22 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, la denuncia sólo podrá presentarse



Expediente: PAOT-2022-6459-SOT-1618

dentro del plazo de un año, a partir de que se hubiera iniciado la ejecución de los actos, hechos u omisiones referidos en el artículo 22, o de que el denunciante hubiese tenido conocimiento de los mismos. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, dicha Dirección informó que no cuenta con dicho documento. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y remodelación), por los trabajos que se realizan en el predio de referencia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que hasta la fecha de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

En conclusión, los trabajos de obra menor (remodelación) que se constataron en el inmueble denunciado se encuentran dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial para su ejecución. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como en materia de protección civil por cuanto hace a la separación a colindancias y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 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. Derivado de los reconocimientos de hechos y la información obtenida mediante Google Maps por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron en el inmueble ubicado en calle 5 Tamaulipas número 87, Colonia Progreso Tizapán, Alcaldía Álvaro Obregón, trabajos de remodelación (acabados de la fachada principal), asimismo en la azotea del segundo nivel se observaron varillas desplantadas a una altura de 2.5 metros aproximadamente, sin constatar separación ni protección a colindancias. -----
2. Los trabajos de obra menor (remodelación) que se constataron en el inmueble denunciado se encuentran dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial para su ejecución. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6459-SOT-1618

3. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como en materia de protección civil por cuanto hace a la separación a colindancias y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Álvaro Obregón, 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.-----

JANCAVRE/BARS