



EXPEDIENTE: PAOT-2019-5069-SOT-1820

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 OCT 2021

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 VII, 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 número PAOT-2019-5069-SOT-1820, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de diciembre de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas 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 (ventana en colindancias) en el inmueble ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3720, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de enero de 2020.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos 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 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (ventana en colindancias) como es el Reglamento de Construcciones de 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:

En materia de construcción (ventana en colindancia).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3720, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro



EXPEDIENTE: PAOT-2019-5069-SOT-1820

Obregón, se constató una edificación con características de centro comercial con denominación social "Artz Pedregal", mismo que cuenta con ventanales en su colindancia oriente. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se exhortó al propietario, poseedor y/u ocupante del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que presentara las documentales con las cuales acreditó la legalidad de los trabajos de construcción particularmente respecto a ventanas en colindancias. Sobre el particular, quien se ostentó como apoderado del inmueble en cuestión, manifestó que el inmueble citado no cuenta con balcones o voladizos sobre los predios colindantes de conformidad con el numeral 3.4.2.1 fracción VI de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; asimismo, el centro comercial investigado cuenta con una fachada ciega donde en el tercer nivel en el área de restaurantes se localiza un ventanal que se encuentra remetido con el resto de la fachada y frente a dicho ventanal existe una barrera vegetal y/o jardinera, por lo que a petición de esta Entidad realizó la propuesta de sustituir la vegetación baja por una barrera vegetal alta que impida la visibilidad a los predios colindantes del costado oriente. -----

Aunado a lo anterior, para el cálculo de las dimensiones del patio de iluminación y ventilación del centro comercial investigado, de conformidad con el numeral 3.4.2.2 fracción VI de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; la distancia mínima requerida con relación a las alturas de los paramentos del patio es de 11.92 metros; asimismo, el área mínima requerida para el patio de iluminación es de 142.09 m² y para el caso que nos ocupa dicha área es de 1787.24 m². -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la consulta al programa digital Google Earth y mediante imágenes satelitales, se desprende que el inmueble investigado cuenta con distancia de 13.36 metros con respecto a los predios colindantes, por lo que cumple con la distancia mínima requerida de 11.92 metros con relación a las alturas de los paramentos. -----

De lo anterior, en fecha 19 de marzo de 2020 el apoderado del inmueble investigado permitió el acceso a personal adscrito a esta Entidad para realizar reconocimiento de los hechos denunciados, identificando una zona de restaurantes en el tercer nivel de la plaza comercial localizada en el costado oriente, donde se encuentran en funcionamiento 2 establecimientos mercantiles que cuentan con ventanales, un pasillo de servicio y una jardinera de 1.60 metros de altura que impide la visibilidad a los predios colindantes; a decir de la persona que atendió la diligencia dicho el pasillo de servicio se encuentra restringido al público y únicamente es utilizado por personal de los restaurantes antes mencionados. -----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Entidad acudió al inmueble objeto de la denuncia, en el que el apoderado del inmueble manifestó que el área de restaurantes se localiza un ventanal que se encuentra remetido con el resto de la fachada y frente al ventanal existe una barrera vegetal y/o jardinera, por lo que se planteó sustituir la vegetación baja por una barrera vegetal alta que impida la visibilidad a los predios colindantes del costado oriente. Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató la implementación de dichas acciones, las cuales impiden la visibilidad a los predios colindantes. -----

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, 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-5069-SOT-1820

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3720, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató una edificación con características de centro comercial con denominación social "Artz Pedregal", mismo que cuenta con ventanales en su colindancia oriente. -----
2. En atención a la solicitud realizada por Entidad en el predio investigado, quien se ostentó como el apoderado del inmueble manifestó que el área de restaurantes se localiza un ventanal que se encuentra remetido con el resto de la fachada y frente al ventanal existe una barrera vegetal y/o jardinería, por lo que se planteó sustituir la vegetación baja por una barrera vegetal alta que impida la visibilidad a los predios colindantes del costado oriente. Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató la implementación de dichas acciones, las cuales impiden la visibilidad a los predios colindantes. -----
3. Personal adscrito a esta Entidad, realizó la consulta al programa digital Google Earth y mediante imágenes satelitales, se desprende que el inmueble investigado cuenta con distancia de 13.36 metros con respecto a los predios colindantes, por lo que cumple con la distancia mínima requerida de 11.92 metros con relación a las alturas de los paramentos. -----

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. -----

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 VI, 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. -----

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. -----

