



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 AGO 2022

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, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1773-SOT-388, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de abril de 2021, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia mediante la cual una personas 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 (modificación) por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calzada Ermita Iztapalapa número 451, Colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Es importante señalar que, derivado de 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 y 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.

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes 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, V, 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 la materia de construcción (modificación), como son: el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias.

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



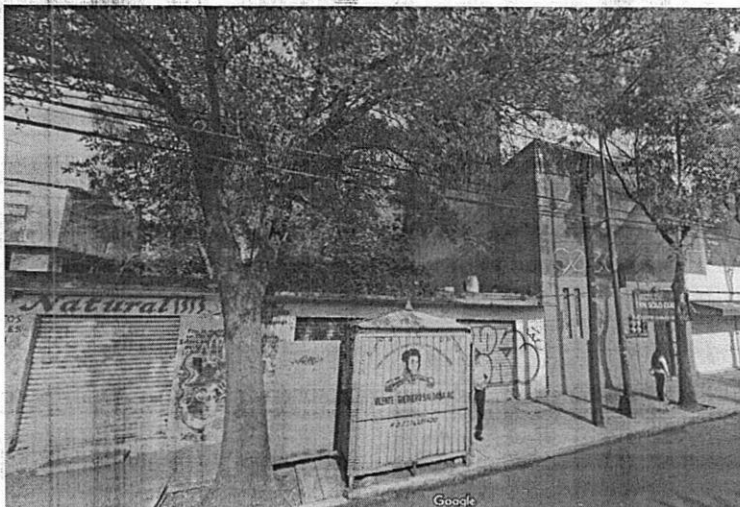
**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1773-SOT-388**

**1. En materia de construcción (modificación)**

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que en el predio denunciado se encuentra un inmueble preexistente de 3 niveles, en el cual opera como plaza comercial, durante las diligencias no se constataron actividades de construcción, sin embargo en la parte posterior del nivel 2 del inmueble se advirtió que se modificó, ya que se abrieron 2 vanos para la instalación de dos ventanas, sin que se advirtiera un cubo de iluminación entre la plaza y los predios colindantes. -----

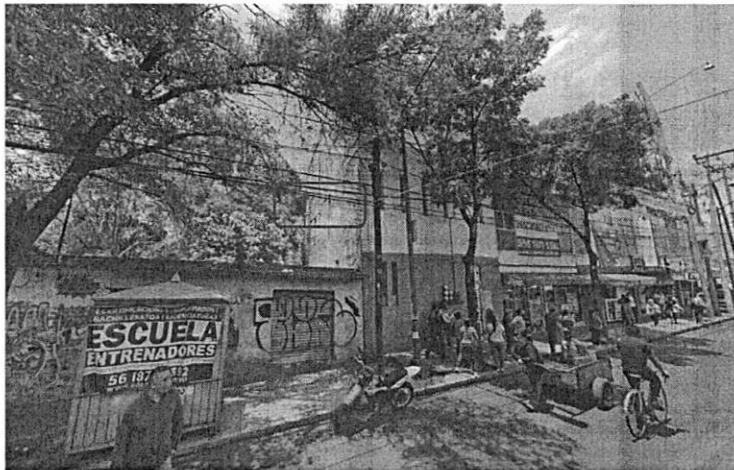
En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar 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 04 de julio de 2022, realizó la consulta a la página Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, con antigüedad de tres años del predio denunciado, donde se observó que en el año 2019 en la parte posterior de la plaza no se observaron ventanas, sin embargo en el año 2021, se advierte que se realizó la apertura de 2 vanos para dos ventanas, las cuales dan hacia la colindancia. 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. -----

Lo anterior, en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos, se observó que se realizaron trabajos de modificación en la parte posterior del inmueble, para instalar 2 ventanas, tal y como se muestra en las siguientes imágenes. -----

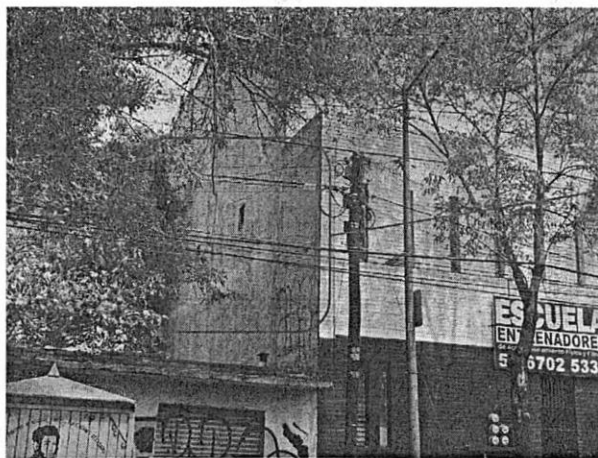


Vista de la parte posterior de la plaza, en la que se advierten que no existían ventanas.

Fuente : google Street view, agosto 2019



Vista de la parte posterior de la plaza, en la que se advierten 2 ventanas que se ubican en el segundo nivel, las cuales corresponden al establecimiento denominado XP GAMES BAR.  
Fuente: Google Street view, abril 2021



Vista de las ventanas ubicadas en la parte posterior de la plaza en el segundo nivel.  
Fuente: Reconocimiento de hechos 07 de julio de 2022

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del inmueble objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Sin que a la fecha de la emisión de la presente se tenga respuesta. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con las documentales que acrediten los trabajos de construcción realizados en el inmueble investigado, así como si cuenta con algún procedimiento administrativo instaurado en el predio investigado, en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (modificación) por la apertura de ventanas hacia la colindancia, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

Es importante señalar que de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, **para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación** de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1773-SOT-388**

los Corresponsables, **previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.**-----

Por otro lado, las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, en su numeral 3.4.2.1 fracción VI, establece que **no se permiten ventanas** ni balcones u otros voladizos semejantes **sobre la propiedad del vecino prolongándose más allá de los linderos que separen los predios. Tampoco se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación.** ----

En conclusión, los trabajos de construcción (modificación) que se ejecutaron en el inmueble investigado correspondieron a la apertura de 2 ventanas, las cuales se orientan a las propiedades vecinas sin que se cuenta con un patio de iluminación, por lo que incumple la Norma Técnica Complementaria del Proyecto Arquitectónico, en su numeral 3.4.2.1 fracción VI. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos de construcción (modificación) e instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (modificación) solicitada, por los trabajos que se realizaron en el predio investigado, así como imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Calzada Ermita Iztapalapa número 451, Colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán, se observó que en el predio denunciado se encuentra un inmueble preexistente de 3 niveles, en el cual opera como plaza comercial, durante las diligencias no se constataron actividades de construcción, sin embargo en la parte posterior del nivel 2 del inmueble se advirtió que se modificó, ya que se realizó la apertura de 2 vanos para la instalación de dos ventanas, sin que se advirtiera un cubo de iluminación entre la plaza y los predios colindantes. -----
2. Los trabajos de construcción (modificación) que se ejecutaron en el inmueble investigado correspondieron a la apertura de 2 ventanas, las cuales se orientan a las propiedades vecinas sin que se cuenta con un patio de iluminación, por lo que incumple la Norma Técnica Complementaria del Proyecto Arquitectónico, en su numeral 3.4.2.1 fracción VI. -----
3. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos de construcción (modificación) e instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (modificación) solicitada, por los trabajos que se realizaron en el predio investigado, así como imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1773-SOT-388**

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 Coyoacán, 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.-----

JANC/WPB/IHS