

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-947-SOT-259

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 JUN 2025**

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, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-947-SOT-259, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de febrero de 2025, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (separación de colindancias), derivado de las actividades realizadas en el predio ubicado en Avenida 05 de mayo, número 208, Colonia San Lucas, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 21 de febrero de 2025. -

Para la atención de la investigación, se realizó los reconocimientos de hechos 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 90 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 (separación de colindancias), como son: el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materia de construcción (separación de colindancias)

El artículo 35 fracción IV y 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 construcción, tienen la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública, así como de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente y ostentar un letrero en lugar visible de los datos de identificación del proyecto constructivo. -----

Asimismo, el artículo 48 del mismo Reglamento establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad



competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Adicionalmente, el artículo 141 del Reglamento en cita, prevé que 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. Los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedar libres de toda obstrucción. Las separaciones que deben dejarse en colindancias y juntas de construcción se indicarán claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales. -----

En este sentido, el apartado 1.9 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo último párrafo, del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, señala 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. -----

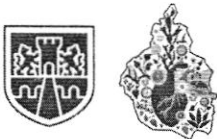
Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 08 de abril de 2025, se constató un predio delimitado por un muro perimetral de mampostería, con dos accesos, en su interior se constató la existencia de dos cuerpos constructivos, el primero en el costado noroeste, con un nivel de altura y cubierta de lámina acanalada sobre perfiles metálicos, y un segundo cuerpo constructivo con dos niveles de altura en el que se ejecutaron trabajos de aplicación de pintura y repellado en muros, ambos cuerpos constructivos se encuentran en proceso de construcción. Al exterior del predio, se constató sobre las colindancias una separación de 5 cm aproximadamente, mismas que al interior, entre muros, se observó polín de madera y varias tablas. No se observó letrero con datos de alguna Manifestación de Construcción. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-01849-2025 de fecha 25 de febrero de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado, Representante legal y/o Director Responsable de la Obra ubicada en el predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran. -----

En respuesta, mediante escrito ingresado en la Oficialía de partes de esta entidad en fecha 15 de abril de 2025, una persona que omitió señalar la calidad en la que se ostentó, realizó las siguientes manifestaciones: -----

"(...) El diseño del presente proyecto contempla la separación entre edificaciones a lo largo de las 3 colindancias con las que cuenta el terreno, respetando en todo momento la medida mínima especificada en el Reglamento de construcción para el Distrito Federal, la cual es de 50mm (5cm) según el Título Sexto de la seguridad estructural de las construcciones y el 1.9 de las Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo, teniendo en algunos otros tramos de las colindancias una separación mayor a la mínima mencionada, llegando hasta los 100mm(10cm) debido al desplome, descuadre y abultados en los muros vecinos, aun así se calculó la separación colindante previa a la ejecución de la obra por el siguiente método:

Separación mínima=0.5x(altura de la edificación más alta + altura de la edificación más baja)



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-947-SOT-259

Donde:

***Altura de la edificación más alta:** Es la altura de la edificación más alta que se encuentra en la colindancia (edificación en la colindancia este con 7.8m)

***Altura de la edificación más baja:** Es la altura de la edificación más baja que se encuentra en la colindancia (edificación en la colindancia oeste con 2.6m)

Separación mínima= $0.5 \times (7.5\text{m} + 2.6\text{m})$

separación mínima= 0.5(10.1)

separación mínima= 5.05cm

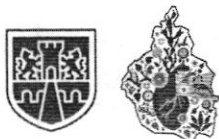
Cumpliendo así con la medida mínima reglamentaria y con los criterios aplicados en los tramos más cercanos.

Cabe mencionar que los muros perimetrales existentes en planta baja ya contaban con la separación mínima reglamentaria antes de arrancar con la obra y para efectos de aprovechamiento de la estructura con la que ya contaba el predio se conservaron y se respetaron con la finalidad de tener una disminución en el costo de construcción. (...)" -----

A efecto de mejor proveer, se realizó nuevo reconocimiento de hechos en fecha 19 de junio de 2025, desde el interior del inmueble objeto de denuncia, diligencia en la que se observó en la sección oriente, la existencia de una separación de colindancias entre muros, desde el frente del predio hasta el fondo del mismo, en donde se desplanta el cuerpo constructivo central, no es posible observarse con claridad ya que la parte superior de la separación de la colindancia se encuentra cubierta por un material recubierto aparentemente por mortero. Por otra parte, en la sección poniente, se observa la existencia de separaciones de colindancia en las bardas perimetrales del predio, sin embargo, al momento de la diligencia, no se observó la totalidad de la separación de colindancias, en la sección donde se desplanta el inmueble. -----

En conclusión, los trabajos ejecutados en el inmueble denunciado, y específicamente en la sección poniente del cuerpo constructivo desplantado en la parte central del predio investigado, no se observó la totalidad de la separación de colindancias, por lo que se incumple lo previsto en el artículo 141 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. Asimismo, en el frente del predio, se constató la existencia de materiales diversos en la separación de colindancias, que si bien cuenta con 5 cm de separación, lo cierto es que deben quedar libres de todo material, como lo señalan el artículo 141 último párrafo y apartado 1.9 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo último párrafo, del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (separación de colindancias) por cuanto hace a cumplir lo previsto en el artículo 141 y apartado 1.9 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo último párrafo, del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----



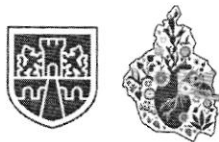
Por otra parte, no pasa desapercibido por esta autoridad que en el predio de referencia no se observó letrero con datos de la obra, como lo señala el artículo 46 TER del multicitado Reglamento, el cual prevé que el Constructor tiene la obligación de colocar un letrero en la obra en un lugar visible y legible desde la vía pública, con el nombre del Director Responsable de Obra, número de registro y en su caso del o de los Corresponsables con su número de registro, el nombre del Constructor y su razón social además del número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo, uso de la obra y ubicación de la misma. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) por cuanto hace a corroborar que el predio cuenta con Registro de Manifestación de Construcción vigente, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

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, 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. De los reconocimientos de hechos realizados en el predio ubicado en Avenida 05 de mayo, número 208, Colonia San Lucas, Alcaldía Iztapalapa, se constató que en el inmueble desplantado en la sección central del predio objeto de investigación, en su sección poniente, no se observó la totalidad de la separación de colindancias, en la sección donde se desplanta el inmueble. Asimismo, en el frente del predio, se constató la existencia de materiales diversos en las separaciones de colindancias con separación de 5 cm. -----
2. Los trabajos ejecutados en el inmueble denunciado, y específicamente en la sección poniente del cuerpo constructivo desplantado en la parte central del predio investigado, no se observó la totalidad de la separación de colindancias, por lo que se incumple lo previsto en el artículo 141 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. Asimismo, en el frente del predio, se constató la existencia de materiales diversos en la separación de colindancias, que si bien cuenta con 5 cm de separación, lo cierto es que deben quedar libres de todo material, como lo señalan el artículo 141 último párrafo y apartado 1.9 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo último párrafo, del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (separación de colindancias) por cuanto hace a cumplir lo previsto en el artículo 141 y apartado 1.9 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo último párrafo, del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-947-SOT-259

4. No pasa desapercibido por esta autoridad que en el predio de referencia no se observó letrero con datos de la obra, como lo señala el artículo 46 TER del multicitado Reglamento, el cual prevé que el Constructor tiene la obligación de colocar un letrero en la obra en un lugar visible y legible desde la vía pública, con el nombre del Director Responsable de Obra, número de registro y en su caso del o de los Corresponsables con su número de registro, el nombre del Constructor y su razón social además del número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo, uso de la obra y ubicación de la misma. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) por cuanto hace a corroborar que el predio cuenta con Registro de Manifestación de Construcción vigente, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

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 a la persona denunciante y a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, para los efectos precisados en el apartado correspondiente. -----

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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

SSJ/JHM/ROV