



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5877-SOT-1261

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

14 DIC 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-2021-5877-SOT-1261, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de noviembre de 2021, fue presentada ante esta Subprocuraduría una denuncia en la que 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación y ventanas a colindancias) por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle José Casimiro Chowell Mz. 107 Lt. 772 (1-A), colonia Miguel Hidalgo 2da Sección, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de noviembre 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, 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación y ventanas a colindancias), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 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:

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)

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 corresponde la zonificación HC/3/40/MB (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda a cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5877-SOT-1261

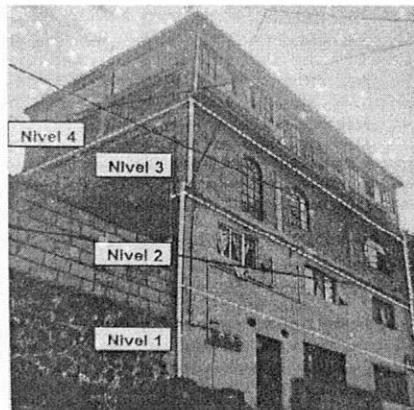
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura donde los dos primeros cuentan con acabado y color igual, así como ventanas de herrería, mientras que los niveles 3 y 4 cuentan con características diferentes como lo es una barda de ladrillo rojo y una ventana panorámica de aluminio al costado del cuarto nivel.

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, 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 28 de noviembre de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/maps/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de tres años del predio denunciado, se advirtió que desde junio de 2019 el inmueble contaba con tres niveles de altura y que en fecha 06 de enero de 2022 se constató la ampliación vertical de un cuarto nivel en el predio referido. -----

En este sentido, de la información obtenida vía internet y de lo constatado en el reconocimiento de hechos, se advierte lo siguiente: -----



Google Maps, junio de 2019.



Reconocimiento de hechos de
fecha 06 de enero de 2022.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2022-165-DEDPOT-165, de fecha 07 de junio de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 Y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle José Casimiro Chowell manzana 107, lote 1-A, Colonia Miguel Hidalgo 2^a Sección, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 474_348_12, se concluye lo siguiente:

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 2 de 7



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5877-SOT-1261

1. Le aplica la zonificación HC/3/40/MB (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja; 1 vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 13 de agosto de 2010.
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 17 de mayo de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble de 4 niveles de altura sin semisótano, con ventanas en fachadas oriente, poniente y sur, mismas que son colindantes con los predios aledaños. Dicho inmueble se encuentra completamente edificado y habitado, toda vez que se observan enseres domésticos en todos los niveles, mismos que por sus características arquitectónicas no es de reciente construcción.
3. Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación:
1.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)
2.- Terrenos con pendiente natural en suelo urbano
4.- Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
7.- Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
8.- Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
11.- Calculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
17.- Vía pública y estacionamientos subterráneos
18.- Ampliación de construcciones existentes
19.- Estudio de impacto urbano
27.- De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

Así como las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre
Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General
Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o privados
Superficie lote mínimo
Áreas propuestas para polígonos de actuación

4. Al contar con un frente de 9.79 m, el predio no puede hacer uso de los beneficios que le concede la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que no cumple con el requisito mínimo requerido respecto al frente consistente en 15 m, por lo tanto no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar la altura máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.
5. El inmueble cuenta con ventanas en sus fachadas oriente, poniente y sur, las cuales no se encuentran permitidas toda vez que no se cuenta con patios de iluminación en el predio, de conformidad con los requisitos establecidos por la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, la cual dispone que no se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia y tampoco se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad sin existir la distancia mínima requerida para los patios de iluminación.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5877-SOT-1261

6. Del estudio espacio temporal realizado a partir de las imágenes más representativas de vista de calle obtenidas del sistema Google Maps correspondientes al año 2019, así como las fotografías obtenidas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 06 de enero de 17 de mayo ambos de 2022, se desprende que el inmueble desplantado en el predio objeto de estudio, es preexistente, el cual posee tener 3 niveles y la estructura para un 4to nivel, consistente en muros perimetrales y tráves, sin contar con cubierta este último, a tener 4 niveles toda vez que se construyó la cubierta del último nivel y se colocaron marcos y cristalería en los vanos de ventanas, mismo que actualmente se encuentra completamente edificado y habitado, de manera que derivado de los trabajos de construcción que se realizaron en el sitio, el inmueble preexistente desplantado en el predio actualmente excede en 1 nivel la altura máxima permitida por la zonificación aplicable, consistente en 3 niveles de altura.

(...)"

Al respecto, 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 el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles de altura.

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; quien informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1527/2022 de fecha 23 de agosto de 2022, que se inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el predio objeto de investigación.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable HC/3/40/MB (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda a cada 200 m² de terreno), no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles de altura.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación administrativa iniciado, imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.

2. En materia de construcción (ampliación y ventanas a colindancias)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura donde los dos primeros cuentan con acabado y color igual, así como ventanas de herrería, mientras que los niveles 3 y 4 cuentan con características diferentes como lo es una barda de ladrillo rojo y una ventana panorámica de aluminio al costado del cuarto nivel. Cabe señalar que el cuarto nivel cuenta con ventanas a colindancias, así mismo no se observa alguna

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 4 de 7



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5877-SOT-1261

manta con datos del Registro de Manifestación de Construcción que avalen los trabajos de construcción. Al momento de la diligencia no se constató actividades de construcción ni emisiones sonoras. Se observó en la banqueta material de construcción (tabiques). -----

Por tal motivo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-4597-2021, notificado en fecha 10 de enero de 2022, se requirió al responsable de los hechos denunciados a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho proceden y aportar las documentales con los cuales acredita la legalidad de la obra. Al respecto, quien se ostentó como poseedora del inmueble, mediante escrito recibido en fecha 17 de enero de 2022, manifestó lo siguiente: -----

"(...) me someteré al cumplimiento de los lineamientos señalados por las disposiciones jurídicas de manera voluntaria para el caso particular, señalando que no cuenta con la documentación requerida ya que actualmente el predio esta intestado; sin embargo actualmente me encuentro realizado todas las gestiones jurídicas y administrativas tendientes a regularizar el multicitado predio (...)"

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación y ventanas a colindancias), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/DDU/0881/2022, de fecha 15 de agosto de 2022, informó que no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción o algún trámite para el predio denunciado investigado. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan realizar las acciones de visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículo 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que a la fecha de la presente se haya obtenido respuesta. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, valorar en la substancialización de su procedimiento de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



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

- Al predio ubicado en calle José Casimiro Chowell Mz. 107 Lt. 772 (1-A), colonia Miguel Hidalgo 2da Sección, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, le corresponde la zonificación HC/3/40/MB (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda a cada 200 m² de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique 4 niveles de altura. -----

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura donde los dos primeros cuentan con acabado y color igual, así como ventanas de herrería, mientras que los niveles 3 y 4 cuentan con características diferentes como lo es una barda de ladrillo rojo y una ventana panorámica de aluminio al costado del cuarto nivel. Cabe señalar que el cuarto nivel cuenta con ventanas a colindancias, así mismo no se observa alguna manta con datos del Registro de Manifestación de Construcción que avalen los trabajos de construcción. Al momento de la diligencia no se constató actividades de construcción ni emisiones sonoras. Se observó en la banqueta material de construcción (tabiques). -----
- Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable HC/3/40/MB (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda a cada 200 m² de terreno), no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles de altura. -----
- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación administrativa iniciado, imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
- La construcción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
- Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, valorar en la substanciación de su procedimiento de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5877-SOT-1261

la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía Tlalpan, 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. -----

JANIC/WPB/AHB

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400
Página 7 de 7