



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5066-SOT-1084
Y ACUMULADO PAOT-2021-5103-SOT-1095

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 MAR 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-2021-5066-SOT-1084 y acumulado PAOT-2021-5103-SOT-1095, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de octubre de 2021, 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 construcción (obra nueva), esto en el predio ubicado en Calle Querétaro número 12, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de octubre de 2021. -----

Posteriormente, en fecha 07 de octubre de 2021, otra 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 (obra nueva), esto en el predio ubicado en Querétaro número 12, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 21 de octubre de 2021. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y de visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, todos de la Ciudad de México. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5066-SOT-1084
Y ACUMULADO PAOT-2021-5103-SOT-1095

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio objeto de investigación, 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 Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno). -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura en etapa de obra negra desplantado en el frente principal, al poniente de dicho cuerpo se constataron vanos para ventanas sin contar con un patio de iluminación y llegando al límite del alineamiento; por otra parte, dicho cuerpo constructivo reduce considerablemente el área libre del predio, al exterior no se exhibe lona con datos de la manifestación de construcción. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables. -----

Respecto al área libre con la que cuenta el predio investigado, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, e imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes en el predio objeto de denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicable, sin que al momento de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, el artículo 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 obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Asimismo, la fracción VI del punto 3.4 Iluminación y Ventilación, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, 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. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Tlalpan informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado, dicha información se la hizo del conocimiento a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía a fin de que realice las acciones conducentes. -----

En este sentido, se solicitó a la Alcaldía Tlalpan instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, e imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes por cuanto hace que cuente con registro de manifestación de construcción y por contar en la colindancia poniente vanos para ventanas sin contar con un patio de iluminación, sin que al momento de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5066-SOT-1084
Y ACUMULADO PAOT-2021-5103-SOT-1095

En conclusión, los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio investigado consistentes en la edificación de un cuerpo constructivo de 3 niveles en etapa de obra negra no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción por lo que contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Asimismo, incumple con la fracción VI del punto 3.4 Iluminación y Ventilación, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, toda vez que el cuerpo constructivo antes mencionado cuenta en la colindancia poniente vanos para ventanas sin contar con un patio de iluminación. Por otra parte, dicha construcción se desplanta considerablemente en el área libre del predio por lo que se presume contraviene el área libre mínima que establece la zonificación **HC/3/40/MB** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano solicitada, e imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes en el predio objeto de denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicable. -----

Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Tlalpan instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, e imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes por cuanto hace que cuente con registro de manifestación de construcción y por contar en la colindancia poniente vanos para ventanas sin contar con un patio de iluminación. -----

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. Al predio ubicado en Calle Querétaro número 12, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio ubicado en, 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 Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura en etapa de obra negra desplantado en el frente principal, al poniente de dicho cuerpo se constataron vanos para ventanas sin contar con un patio de iluminación y llegando al límite del alineamiento; por otra parte, dicho cuerpo constructivo reduce considerablemente el área libre del predio, al exterior no se exhibe lona con datos de la manifestación de construcción. -----
3. Los trabajos de construcción no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que contravienen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Asimismo, incumple con la fracción VI del punto 3.4 Iluminación y Ventilación, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, toda vez que el cuerpo constructivo antes mencionado cuenta en la colindancia poniente vanos para ventanas sin contar con un patio de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5066-SOT-1084
Y ACUMULADO PAOT-2021-5103-SOT-1095**

iluminación; además se desplanta considerablemente en el área libre del predio, por lo que se presume contraviene el área libre mínima que establece la zonificación **HC/3/40/MB** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano solicitada, e imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes en el predio objeto de denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicable. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, e imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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 la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Tlalpan, y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANCM/PB/JLP