



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-698-SOT-146

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 2024

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 y 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI y 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-2022-698-SOT-146, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de enero de 2022 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Totonacas número 301 y 305, colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de febrero 2022.

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 15 BIS 4, 25 fracciones III, VIII, IX y X y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en calle Totonacas lote 23 y lote 23-B, Mz 50 y/o números 305, 303 y 301, colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, con números de cuenta catastral 059_639_39 y 059_639_06, por lo que en adelante se entenderán estos últimos como los domicilios denunciados.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-698-SOT-146

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de ventanas a colindancia, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (ampliación y ventanas a colindancia), como son: el Reglamento de Construcciones para 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:

1.- En materia de construcción (ampliación y ventanas a colindancia)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que 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 los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Asimismo, el artículo 62 fracción VI de dicho Reglamento establece que no se requiere de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial para obras de demolición de hasta de 60 m² en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción.

Por otra parte, el capítulo 3.4.2.1 VENTANAS, fracción VI de la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, refiere que no se permiten ventanas ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino prolongándose más allá de los linderos que separan los predios. Tampoco se pueden tener vistas de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

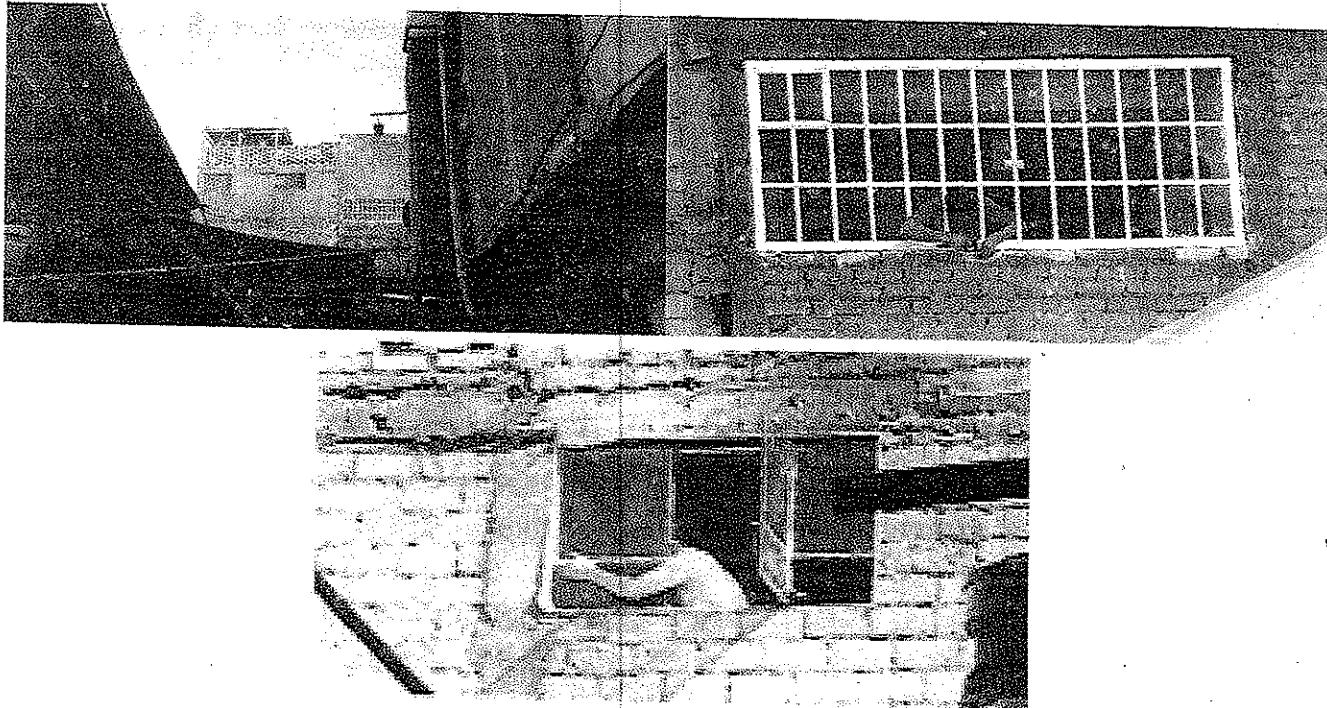
Expediente: PAOT-2022-698-SOT-146

costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación.

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron trabajos de construcción en el predio denunciado.

Por tal motivo, se emitió el oficio número PAOT-05-300/300-4084-2023, notificado en fecha 10 de mayo de 2023, en el cual se requirió a la persona denunciante para que proporcionara elementos que sustentaran los hechos denunciados.

Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 17 de mayo de 2023, la persona denunciante realizó entre otras, las siguientes manifestaciones: “(...) ANEXO IMAGEN DE CONSTRUCCIÓN DE VENTANAS QUE ESTÁN EN COLINDANCIA Y DE MATERIALES DE DUDOSA RESISTENCIA (...)” y proporcionó, entre otras, las siguientes fotografías presuntamente relacionadas con los hechos denunciados:



Imágenes proporcionadas por la persona denunciante mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 17 de mayo de 2023



Asimismo, proporcionó copia simple del oficio ALC/DUGIRPC/SEyMIR/JUDPRyPC/190/2022 de fecha 19 de agosto de 2022, de atención al escrito de solicitud de reporte del llamado que se estableció el día 22 de febrero de 2022, por la caída de vidrio y de madera colocadas que pueden caer provocando un accidente, por la construcción de ventanas que están prohibidas por los reglamentos de construcción.

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un segundo reconocimiento de hechos en el cual se permitió el acceso al predio denunciante, diligencia donde se constataron dos predios los cuales cuentan con un inmueble de 3 niveles de altura cada uno en su sección norponiente con ventanas hacia la colindancia norponiente, sin advertir trabajos de construcción ni percibir emisiones sonoras relacionadas a los mismos.

Ahora bien, 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 30 de mayo de 2024, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps y Google Earth, vía Internet (<http://www.google.com/maps/> y <http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, se localizaron imágenes vía satelital y a pie de calle con antigüedad de uno a ocho años, **donde se observan dos predios, el primero (ubicado al noroeste identificado con los números 303, 301 y/o lote 23, Mz 50 de la calle Totonacas), cuenta en su sección suroriental con un inmueble preexistente de 4 niveles de altura, donde el primero parece estar a doble altura (dicho inmueble cuenta el mismo número de niveles desde noviembre de 2016)**, ahora bien, en su sección norponiente se encuentra un inmueble de 3 niveles de altura el cual cuenta con ventanas hacia la colindancia norponiente en su nivel 3 (las cuales se presumen que se realizaron a principios del año 2022 por las pruebas proporcionadas por la persona denunciante); el segundo predio (ubicado al surponiente identificado con el número 305 y/o lote 23-B Mz 50 de la calle Totonacas), cuenta en su sección suroriental con un inmueble preexistente de 3 niveles de altura (dicho inmueble cuenta con las mismas características desde noviembre de 2016), ahora bien, en su sección norponiente se encuentra un inmueble de 3 niveles de altura, el cual cuenta con ventanas hacia la colindancia norponiente en su nivel 3 (las cuales se presumen que se



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

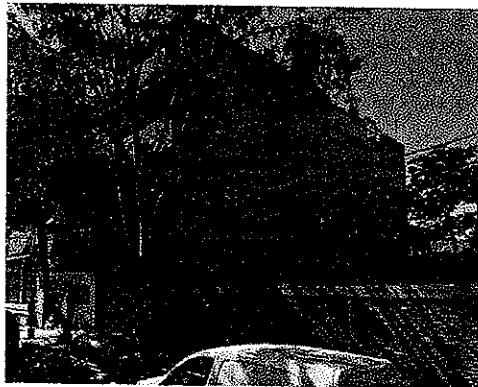
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

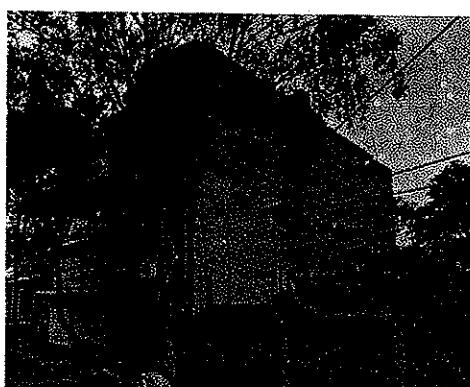
Expediente: PAOT-2022-698-SOT-146

realizaron a principios del año 2022 por las pruebas proporcionadas por la persona denunciante).

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. Tal y como se observa en las siguientes imágenes:



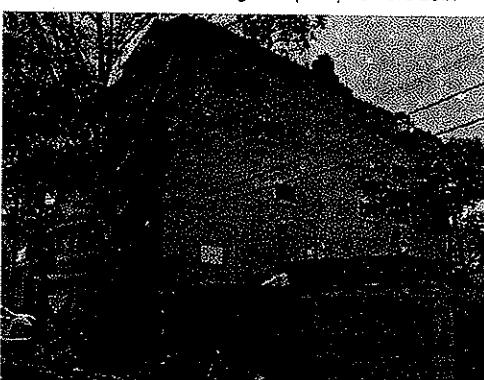
Vista Street View en Google Maps noviembre 2016



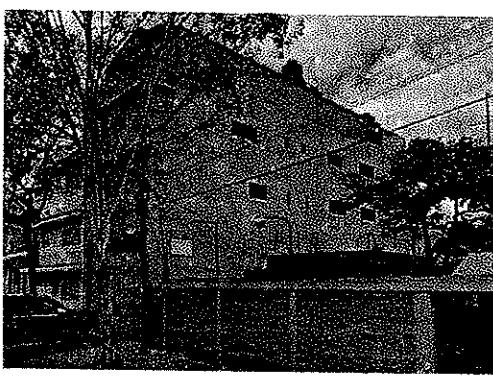
Vista Street View en Google Maps septiembre 2017



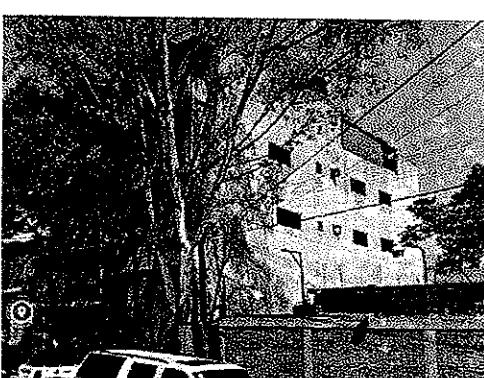
Vista Street View en Google Maps septiembre 2018



Vista Street View en Google Maps mayo 2019



Vista Street View en Google Maps abril 2021



Vista Street View en Google Maps junio 2022

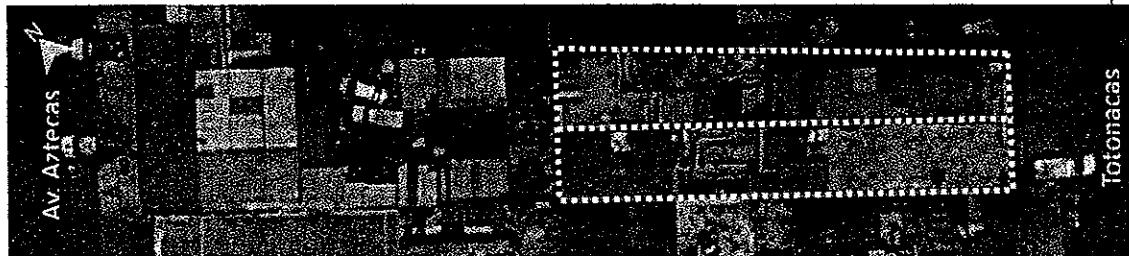


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

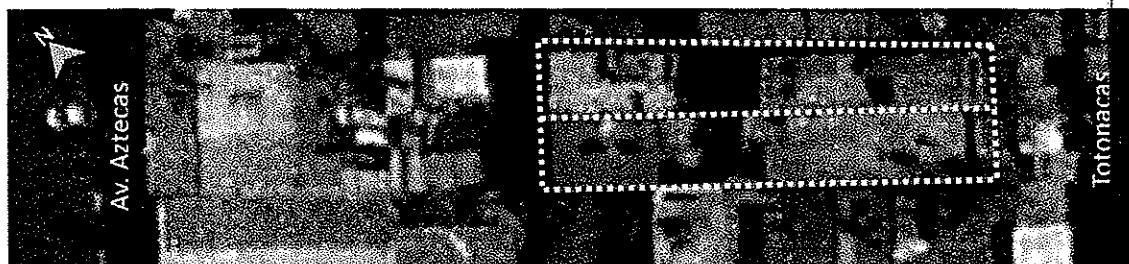
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

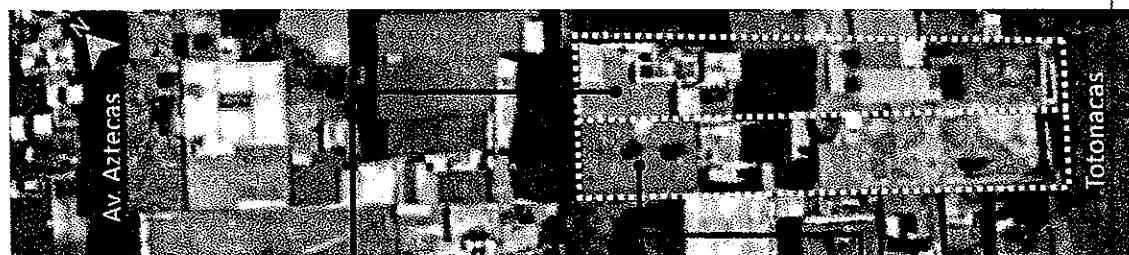
Expediente: PAOT-2022-698-SOT-146



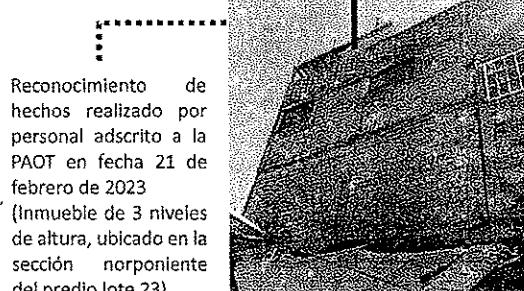
Vista satelital en Google Earth marzo 2019



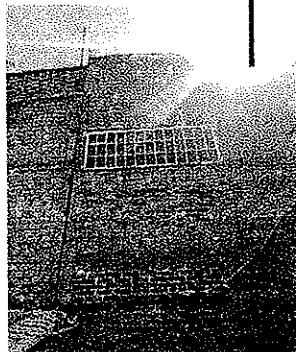
Vista satelital en Google Earth febrero 2021



Vista satelital en Google Earth febrero 2021



Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a la PAOT en fecha 21 de febrero de 2023
(Inmueble de 3 niveles de altura, ubicado en la sección norponiente del predio lote 23)



Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a la PAOT en fecha 21 de febrero de 2023
(Inmueble de 3 niveles de altura, ubicado en la sección norponiente del predio lote 23-B)

En este sentido como ya se refirió, el artículo 62 fracción VI del Reglamento de Construcciones establece que no se requiere de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial para obras de demolición de hasta de 60 m² en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-698-SOT-146

No obstante lo anterior, el capítulo 3.4.2.1 VENTANAS, fracción VI de la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, refiere que no se permiten ventanas ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino prolongándose más allá de los linderos que separan 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, durante los reconocimientos de hechos no se constataron trabajos de construcción (ampliación), no obstante se observaron ventanas con vistas hacia la colindancia norponiente, lo que incumple las Normas Técnicas complementarias para Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, valorar realizar una visita de verificación en materia de construcción por la apertura de vanos para la instalación de ventanas con vista hacia la colindancia norponiente, así como determinar lo que conforme a derecho proceda.

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.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría a los predios ubicado en calle Totonacas lote 23 y lote 23-B, Mz 50 y/o números 305, 303 y 301, colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, con números de cuenta catastral 059_639_39 y 059_639_06, no se constataron trabajos de construcción (ampliación), no obstante se observaron ventanas con vistas hacia la colindancia norponiente, lo que incumple las Normas Técnicas complementarias para Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-698-SOT-146

2. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, valorar realizar una visita de verificación en materia de construcción por la apertura de vanos para la instalación de ventanas con vista hacia la colindancia norponiente, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. ---

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 y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos u omisiones que pudieran constituir violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial de la Ciudad de México presenten la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- 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/WPE/BRS

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400