



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6118-SOT-1333

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 JUL 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-2021-6118-SOT-1333, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de noviembre 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, ventanas y protección a colindancias) por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle Ocoapan número 24, colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 159_205_23; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de diciembre 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. -----

RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De la denuncia presentada y admitida se tiene que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en la calle Ocoapan número 24, colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 159_205_23. No obstante, de la información proporcionada por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México se desprende que el predio se encuentra identificado con la manzana 13 del lote 25, por lo que para efecto de la presente investigación el domicilio denunciado se entiende que es calle Ocoapan manzana 13 lote 25, colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 159_205_23. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, ventanas y protección a colindancias), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizará 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 y del Ordenamiento Territorial de 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-2021-6118-SOT-1333

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva, ventanas y protección a colindancias), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, 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, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al inmueble referido le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad B: baja, una vivienda cada 100 m² de terreno). -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura donde el último nivel se encuentra remetido, los primeros dos niveles son preexistentes y los últimos dos están en obra negra; el segundo y tercer nivel cuentan con ventanas hacia colindancia noroeste, se observaron trabajadores en la vía pública descargando material de construcción, así como un camión de carga con tabiques y arena. Cabe señalar que no se observó protección hacia las colindancias ni la vía pública, no exhibía letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

En razón de lo anterior, 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 19 de julio 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 abril de 2019 el inmueble contaba con dos niveles y un tercer remetido en la parte trasera del inmueble y que en fecha 13 de enero de 2022 se realizó la ampliación horizontal en el tercer nivel por la parte frontal y la ampliación vertical de un cuarto nivel. -----

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

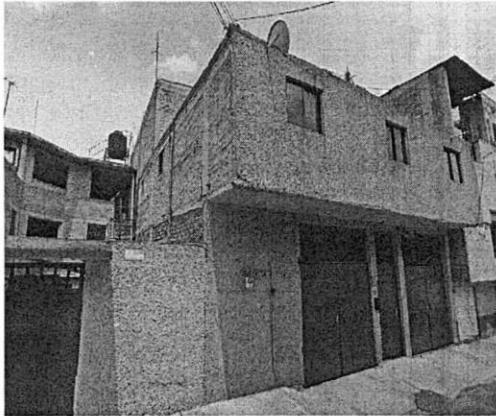


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6118-SOT-1333



Google Maps, abril de 2019.



Reconocimiento de hechos de fecha 13 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-2022-151-DEDPOT-151, de fecha 20 de mayo 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 Ocoapan número 24, colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 159_205_23, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad B: baja, una vivienda cada 100 m² de terreno).
2. Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: 01. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS), 04. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09. Subdivisión de predios, 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 y 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
3. Le aplican las 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 y Mejoramiento de los Espacios Abiertos
4. Al aplicarle la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, y tener una superficie de 119 m², se encuentra en el supuesto de predios con superficies menores a 2,500 m² de la referida Norma, misma que establece que el frente de 9.013 metros, por lo que al no cumplir con el frente mínimo de 15 metros, no puede hacer uso



de las facilidades otorgadas por la citada Norma de Ordenación Particular y en consecuencia, debe respetar el número de niveles permitidos por la zonificación HC/3/30/B aplicable.

5. *El predio cuenta con una superficie de 119 m², por lo que de conformidad con la zonificación HC/3/30/B aplicable al predio, en este se permite la construcción de máximo una vivienda, en 3 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 249.90 m², en 83.30 m² de superficie de desplante y 35.70 m² de área libre.*
6. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 29 de abril de 2022, se constató un inmueble habitado de 4 niveles de altura sobre el nivel de banqueta, en el que el nivel 1 es de 3.756 metros de entrepiso, el cual de conformidad con lo establecido en las Norma Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Norma General de Ordenación No. 7, del Programa Delegacional vigente para Coyoacán, sobrepasa la altura máxima de entrepiso para uso habitacional y en consecuencia, se tomara como equivalente a dos niveles construidos para efectos de la cuantificación y por lo tanto, el inmueble cuenta con 5 (cinco) niveles de altura, por lo que rebasa en dos niveles los permitidos la zonificación aplicable HC/3/30/B.*
7. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 29 de abril de 2022, se constató que el inmueble cuenta con ventanas en su fachada poniente, la cual colinda directamente con un predio aledaño y no cuenta con patio de iluminación en este costado, por lo que dichas ventanas incumplen lo establecido en la normatividad vigente aplicable. (...)"*

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 5 niveles (3 niveles y uno a doble altura). -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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, así como 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/0961/2022, de fecha 01 de junio de 2022, que el día 30 de abril de 2022 inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble denunciado. --

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles (3 niveles y uno a doble altura), incumple la zonificación aplicable HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad B: baja, una vivienda cada 100 m² de terreno) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 5 niveles para realizar los trabajos de construcción. -----

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 de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----



2. En materia de construcción (obra nueva, ventanas y protección a colindancias)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura donde el último nivel se encuentra remetido, los primeros dos niveles son preexistentes y los últimos dos están en obra negra; el segundo y tercer nivel cuentan con ventanas hacia colindancia noroeste, se observaron trabajadores en la vía pública descargando material de construcción, así como un camión de carga con tabiques y arena. Cabe señalar que no se observó protección hacia las colindancias ni la vía pública, no exhibía letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Es importante señalar, que el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que, para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación** de las señaladas en el artículo 51 de este 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. -----

Ahora bien, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico de la Ciudad de México, de conformidad con el numeral 3.4.2.1 VENTANA 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 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. -----

Así mismo, que de conformidad con el artículo 141 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece 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. 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. -----

Por tal motivo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-5385-2021, notificado en fecha 13 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, mediante correo electrónico fecha 15 de enero de 2022, quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, remitió once fotografías presuntamente relacionadas con los hechos denunciados, así mismo manifestó lo siguiente: -----

"(...) DICHA DOCUMENTACIÓN QUE ME PIDE ANEXE NO EXISTE YA QUE NO SE TRATA DE UNA OBRA LO ÚNICO QUE SE ESTÁ REALIZANDO SON APLANADOS SIN REALIZAR NINGUNA OTRA MODIFICACIÓN (...) LAS VENTANAS QUE DAN HACIA SU PREDIO CUANDO ESAS VENTANAS LLEVAN MÁS DE 24 AÑOS (...)"

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informar si para el citado inmueble se registró Manifestación de Construcción; quien informó mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/2301/2022 de fecha 27 de junio de



2022, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes que amparen los trabajos en dicho inmueble. -----

Por lo anterior, se le solicitó a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de construcción, sin que a la fecha de la presente se haya obtenido respuesta. -----

En conclusión, los trabajos de ampliación vertical y horizontal ejecutados no cuentan con Registro Manifestación de Construcción ni con los requerimientos previstos en la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico de la Ciudad de México, por lo que se incumple con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 47 y 141 del Reglamento de Construcciones y con el numeral 3.4.2.1 VENTANA fracción VI, todos para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX 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

1. Al predio ubicado en calle Ocoapan número 24, colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 159_205_23, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad B: baja, una vivienda cada 100 m² de terreno). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura donde el último nivel se encuentra remetido, los primeros dos niveles son preexistentes y los últimos dos están en obra negra; el segundo y tercer nivel cuentan con ventanas hacia colindancia noroeste, se observaron trabajadores en la vía pública descargando material de construcción, así como un camión de carga con tabiques y arena. Cabe señalar que no se observó protección hacia las colindancias ni la vía pública, no exhibía letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles (3 niveles y uno a doble altura), incumple la zonificación aplicable **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad B: baja, una vivienda cada 100 m² de terreno) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 5 niveles para realizar los trabajos de construcción. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación administrativa iniciado, imponer las medidas cautelares, sanciones



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6118-SOT-1333

procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

5. Los trabajos de ampliación vertical y horizontal ejecutados no cuentan con Registró Manifestación de Construcción ni con los requerimientos previstos en la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico de la de la Ciudad de México, por lo que se incumple con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 47 y 141 del Reglamento de Construcciones y con el numeral 3.4.2.1 VENTANA fracción VI, todos para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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. -----

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 Gustavo A. Madero, 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/VPB/AHB

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400