



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2027-SOT-861

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**31 ENE 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2027-SOT-861, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 24 de mayo de 2019, 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 (obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en Avenida Guelatao, esquina con Calle Profesor Otilio Montaño, Colonia Ejidos de Santa María Aztahuacan, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de junio 2019.

Es importante señalar que de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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 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.

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en **Avenida Guelatao número 208, Colonia Ejidos de Santa María Aztahuacan, Alcaldía Iztapalapa.**



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2027-SOT-861

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva), como lo son: el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos de la Ciudad de México.

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

### 1.-En materia de construcción (obra nueva).

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HM/3/40** (Habitacional Mixto, 3 Niveles de altura máxima, 40 % mínimo de área libre). Asimismo, le corresponde la zonificación **HM/5/40** (Habitacional Mixto, 5 Niveles de altura máxima, 40% de área libre mínimo), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Juan Crisóstomo Bonilla - Av. Guelatao - Santa Cruz Meyehualco - Av. de Las Torres Tramo: U – V de: Av. Texcoco a: Eje 8 Sur - Calzada Ermita Iztapalapa, donde el uso de suelo para hotel se encuentra permitido.

A efecto de buen 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 de la Ciudad de México, 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 25 de enero de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vía Internet (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), constatando el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha 11 de febrero de 2020, el cual certifica para el predio investigado la zonificación primaria **HM/3/40**, así como la zonificación **HM/5/40**, que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Juan Crisóstomo Bonilla - Av. Guelatao - Santa Cruz Meyehualco - Av. de Las Torres Tramo: U – V de: Av. Texcoco a: Eje 8 Sur - Calz. Ermita Iztapalapa, **donde el uso de suelo para hotel se encuentra permitido**. Asimismo señala que la superficie máxima de construcción permitida es de 3,042.00 m<sup>2</sup>. 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.

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles de altura y desplantado a lo largo del predio investigado, constatando que al exterior no exhibe lona con datos de la manifestación de construcción.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2027-SOT-861

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, 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 al interior del predio. -----

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, presentó escrito en fecha 27 de junio de 2019, a través del cual realizó diversas manifestaciones, presentando como medio probatorio el formato con clave TIZTAPALAPA-RMC\_2, de fecha 27 de agosto de 2018, referente al trámite de manifestación de construcción tipo B o C para el siguiente proyecto constructivo: -----

Superficie del predio m <sup>2</sup>	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m <sup>2</sup>	Superficie de Construcción (s.n.b.) m <sup>2</sup>	Superficie de Construcción (b.n.b.) m <sup>2</sup>	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Sótanos
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%						
1,014.00	411.54	40.59	602.46	59.41	1,971.99	1,971.99	0.00	4	0	0

De la información mencionada en la tabla anterior y de lo constatado en la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, los trabajos de obra ejecutados en el predio investigado consisten en la edificación de un hotel en 4 niveles de altura, con un área de desplante de 602.46 m<sup>2</sup>, un área libre de 411.54 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción de 1,971.99 m<sup>2</sup>. -----

No obstante, la documentación referida no cuenta con sello de recepción de la Alcaldía Iztapalapa ni cuenta con un número de folio asignado por la misma. Por lo que esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa informar si cuentan con antecedente en materia de construcción para el predio investigado, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado por parte de dicha Dirección General. -----

Por otra parte, la Subdirección de Ventanilla Única de Trámites de esa Alcaldía informó que se ingresó en fecha 09 de julio de 2019 el trámite de Registro de Obra Ejecutada con número de folio 2166 para el predio investigado, para un proyecto coincidente con el referido en los documentos aportados por el denunciado. -----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, cuando una obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones de los Programas, la Administración concederá el registro de obra ejecutada al Propietario o Poseedor. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Iztapalapa instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, a fin de constatar el cumplimiento de la normatividad aplicable, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado por esa Alcaldía. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2027-SOT-861

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura completamente edificado y en el cual se constató el funcionamiento de un hotel -----

En conclusión, los trabajos de obra ejecutados en el predio investigado consistieron en la edificación de un hotel en 4 niveles de altura, con un área de desplante de 602.46 m<sup>2</sup>, un área libre de 411.54 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción de 1,971.99 m<sup>2</sup>, los cuales no contaron con manifestación de construcción tramitado ante la Alcaldía Iztapalapa, por lo que tramitaron el Registro de Obra Ejecutada con número de folio 2166, de fecha 09 de julio de 2019, sin que la Alcaldía Iztapalapa haya informado si se otorgó el citado Registro. -----

Corresponde a la Alcaldía Iztapalapa instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, a fin de constatar el cumplimiento de la normatividad aplicable, incluyendo que cuente con el Registro de Obra Ejecutada autorizada y la Autorización de Uso y Ocupación, y en su caso, imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

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. De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio ubicado en Avenida Guelatao número 208, Colonia Ejidos de Santa María Aztahuacan, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación **HM/3/40** (Habitacional Mixto, 3 Niveles de altura máxima, 40 % mínimo de área libre). -----

Asimismo, le corresponde la zonificación **HM/5/40** (Habitacional Mixto, 5 Niveles de altura máxima, 40% de área libre mínimo), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Juan Crisóstomo Bonilla - Av. Guelatao - Santa Cruz Meyehualco - Av. de Las Torres Tramo: U- V de: Av. Texcoco a: Eje 8 Sur - Calzada Ermita Iztapalapa, **donde el uso de suelo para hotel se encuentra permitido.** -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles de altura y desplantado a lo largo del predio investigado, constatando que al exterior no exhibe lona con datos de la manifestación de construcción. -----
3. Los trabajos de obra ejecutados en el predio investigado consistieron en la edificación de un hotel en 4 niveles de altura, con un área de desplante de 602.46 m<sup>2</sup>, un área libre de 411.54 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción de 1,971.99 m<sup>2</sup>, los cuales no contaron con manifestación de construcción tramitado ante la Alcaldía Iztapalapa, por lo que tramitaron el Registro de Obra Ejecutada con número de folio 2166, de fecha 09 de julio de 2019, sin que la Alcaldía Iztapalapa haya informado si se otorgó el citado Registro. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2027-SOT-861

4. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura completamente edificado y en el cual se constató el funcionamiento de un hotel. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Iztapalapa instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, a fin de constatar el cumplimiento de la normatividad aplicable, incluyendo que cuente con el Registro de Obra Ejecutada autorizada y la Autorización de Uso y Ocupación, y en su caso, imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

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 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: -----

----- 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 a la Alcaldía Iztapalapa, 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. -----

JANC/WPB/JMP

