



EXPEDIENTE: PAOT-2022-828-SOT-173

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 OCT 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 fracciones III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-828-SOT-173, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de febrero de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios por la construcción de una alberca para la operación de un centro deportivo, en el inmueble ubicado en Calle Paseo de las Galias número 287, Colonia Lomas Estrella Segunda Sección, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de febrero de 2021.-----

Para la atención de la denuncia presentada en esta Subprocuraduría, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones III y VIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I y 94 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, como lo son la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios.

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, se da cuenta que al inmueble materia de la presente investigación se le asigna la zonificación H/2/40 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) en la cual de conformidad con la tabla



EXPEDIENTE: PAOT-2022-828-SOT-173

de usos de suelo anexo al mismo programa, la actividad de centros deportivos y albercas se encuentra prohibido. -----

Ahora bien durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble que por su características se presume de reciente construcción de 2 niveles de altura, en obra negra, así como materiales de construcción, sin embargo en la barda perimetral y acceso del inmueble se observaron sellos de suspensión colocados por la Alcaldía Iztapalapa con número de expedientes DGJ/SVR/VV/OB/1009/2022, por lo que en consecuencia no se contaron actividades de construcción. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informar si respecto del inmueble de mérito, cuenta con antecedentes que amparen la legalidad de los trabajos que se ejecutaron en el mismo. Al respecto, la referida Dirección General informó que de una búsqueda en sus archivos no se localizó antecedente de Registro de Manifestación de Construcción, razón por la cual solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamento de la misma Alcaldía, ejecutar visita de verificación en materia de construcción en el inmueble. -----

Dicho lo anterior a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación con número de expedientes DGJ/SVR/VV/OB/1009/2022, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En razón de lo anterior, se concluye que los trabajos de construcción que se ejecutaron en el inmueble de mérito, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, concluir el procedimiento de verificación con número de expedientes DGJ/SVR/VV/OB/1009/2022 y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----

Por otro lado, si bien el cuerpo constructivo de dos niveles, que se desplanta en el inmueble que nos ocupa no incumple con la zonificación aplicable, es decir H/2/40 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre), se cuenta con indicios de que se pretende la construcción u operación de una centro deportivo con alberca, actividad que de conformidad con la tabla de usos de suelo anexo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, se encuentra prohibido. En consecuencia, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, en caso de recibir la Solicitud de Registro de Obra Ejecutada, deberá negarse en virtud de que el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción y se pretenda la obtención del mismo, se tiene que demostrar que se cumple con el mismo Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, que en el caso particular, no se cumpliría por ejecutarse una obra que sería destinada a violentar el uso de suelo permitido. -----

Ahora bien, por lo que respecta a la materia de establecimiento mercantil, como ha sido mencionado en las líneas que anteceden, toda vez que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al contar al inmueble de mérito con el estado de suspensión, no se constató ninguna actividad. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-828-SOT-173

Por último, respecto a la materia de factibilidad de servicios, al no contar la construcción que se desplanta en el inmueble de mérito, con Registro de Manifestación de Construcción y de las constancias que obra en el expediente en el que se actúa, no se da cuenta que la misma cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por lo que se encuentra violentando el artículo 4 fracción IV de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, el cual establece que previo a la obtención de la Licencia de Construcción correspondiente, deberá de tramitarse el Dictamen de Factibilidad de Servicios. -----

En razón de lo anterior, corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, considerar ante una solicitud del desarrollador del Dictamen de Factibilidad de Servicios para la obra objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que la actividad de centros deportivos y albercas se encuentra prohibido para la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente en Iztapalapa. -----

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, 85 fracción X y 89 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 Paseo de las Galias número 287, Colonia Lomas Estrella Segunda Sección, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, le corresponde la zonificación H/2/40 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) en la cual de conformidad con la tabla de usos de suelo anexo al mismo programa, **la actividad de centros deportivos y albercas se encuentra prohibido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se constató un inmueble que por su características se presume de reciente construcción de 2 niveles de altura, en obra negra, así como materiales de construcción, sin embargo en la barda perimetral y acceso del inmueble se observaron sellos de suspensión colocados por la Alcaldía Iztapalapa con número de expedientes DGJ/SVR/VV/OB/1009/2022, por lo que en consecuencia no se contaron actividades de construcción, ni el funcionamiento de un establecimiento mercantil. -----
3. Los trabajos de construcción que se ejecutaron en el inmueble de mérito, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, concluir el procedimiento de verificación con número de expedientes DGJ/SVR/VV/OB/1009/2022 y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, en caso de recibir la Solicitud de Registro de Obra Ejecutada, negar la emisión del mismo, en razón de que en caso de que se pretenda regularizar la construcción u operación de una centro deportivo con alberca, actividad que de conformidad con la tabla de usos de suelo



EXPEDIENTE: PAOT-2022-828-SOT-173

anexo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, se encuentra prohibido, por lo que en caso de emitirse se contravendría el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

5. Como acción preventiva, haga de conocimiento a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la presente Resolución Administrativa, a efecto de no otorgar Dictamen de Factibilidad de Servicios para la obra objeto de denuncia, toda vez que la actividad de centros deportivos y albercas se encuentra prohibido para la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente en Iztapalapa. -----

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 y a la Dirección General Jurídica y de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, así como al Sistema de Aguas 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

LGP/RAGT/IARV