RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 JUN 2013 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-2252-SOT-957 y acumulado PAOT-2013-85-SOT-35, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

PAOT-2012-2252-SOT-957

Con fecha 19 de diciembre de 2012, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) Los trabajos de construcción que se realizan en contravención a las disposiciones que señala el Programa Parcial aplicable a la Colonia San José Insurgentes, en el predio de Damas 72 (...) Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez. En la referida construcción tiene fusionados tres predios (Perpetua 36 y Damas 72), por lo que pretenden construir 8 niveles para vender 67 departamentos (...) la sobresaturación de construcciones (...) afectará los servicios como agua, infraestructura como vialidades, lugares de estacionamiento y tránsito peatonal (...)".----------

PAOT-2013-85-SOT-35

Con fecha 14 de enero de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) se esta (sic) iniciando la edificacion (sic) de un conjunto habitacional que rebasa la altura y el numero (sic) de viviendas permitidas (...)", en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.-

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

PAOT-2012-2252-SOT-957

Mediante Acuerdo de fecha 07 de enero de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada por los presuntos incumplimientos en materia de construcción, desarrollo urbano (zonificación), fusión de predios y factibilidad de servicios en el predio ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 09 de enero de 2013, mediante correo electrónico.----------

PAOT-2013-85-SOT-35

Mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 23 de enero de 2013, admitió a trámite l denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción y desarroll

urbano (zonificación) en el predio ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día 23 de enero de 2013, mediante correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y SÉPTIMO de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 10 de enero de 2013: "(...) Se observa un predio de aproximadamente 30 metros de frente (...) un semirremolque ocupado para dar información de los departamentos que se construirán en el predio (...) un letrero con los datos: ubicación: Damas # 72 número de contrato 8514805044. Sobre la Calle de Perpetua (...) la entrada a la obra que se lleva a cabo en el o los predios, con un frente de 20 metros aproximadamente, cubierto con hojas de triplay y mantas (...) no se observa letrero o manta con los datos del Registro de Manifestación de Construcción (...) se observa materiales de la construcción, algunos trabajadores realizando el armado de trabes y castillos [en la] parte suroeste del predio se [aprecia] una excavación y una caseta de lámina de aproximadamente 4 por 4 metros (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 16 de mayo de 2013: "(...) Se observa un predio delimitado con tapiales de madera, con entrada por Calle Perpetua, (...) [con] elementos constructivos en las colindancias con los predios vecinos, utilizados para troquelar los cimientos de los mismos, no se observan estructuras que indiquen el inicio del proyecto, al exterior del predio se observan sellos de suspensión impuestos por protección civil, con número SCP/SCPPP/DGP/197/2013, de fecha 2 de febrero de 2013, así como restos del retiro de sellos de suspensión impuestos por la Delegación Benito Juárez, también se observa una manta con la leyenda: 'EN ESTA OBRA ÚNICAMENTE SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE RECIMENTACIÓN Y TROQUEL A LOS PREDIOS COLINDANTES' (...)".----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra investigada, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito recibido en fecha 16 de enero de 2013, el representante legal de los propietarios del predio de mérito, atendió el requerimiento y aportó, entre otros, copia simple de las siguientes documentales: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2303, de fecha 19 de agosto de 2011; Licencia de Construcción Especial número 16/14/212/2011, de fecha 15 de diciembre de 2011, para demolición total de una superficie de 9,756.00 m^2, en 8 niveles y Autorización para la fusión de los predios ubicados en Calle Damas números 72 y 74 y Calle Perpetua número 36, de fecha 12 de junio de 1969, número de oficio 790, expediente A-790/69, emitida por el entonces Departamento del Distrito Federal.----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez*.- (ofs. PAOT-05-300/300-0084-2013, de fecha 10 de enero de 2013 y PAOT-05-300/300-1950-2013, de fecha 30 de mayo de 2013), permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevar a cabo la consulta del

expediente formado en esa Dirección General con motivo de las obras de mérito e informar si en sus archivos cuenta con la Licencia de Fusión de Predios para los domicilios ubicados en Calle Damas número 72 y 74 y Calle Perpetua número 36, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.-

Se llevó a cabo la consulta en fecha 16 de enero de 2013, de la que se obtuvo copia simple de las siguientes documentales: Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0096A-12, con vigencia del 11 de septiembre de 2011 al 11 de septiembre de 2015, para la construcción de 67 viviendas en 8 niveles de altura, con una superficie total por construir de 14,830.00 m^2 y un área libre de 623.96 m^2, equivalentes al 32.96% del área del terreno; Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 014211, ingresada en fecha 02 de mayo de 1991; Licencia de Construcción Especial número 16/14/212/2011, de fecha 15 de diciembre de 2011; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2303; Plan de Manejo de residuos sólidos de fecha 11 de septiembre de 2012, ante la Secretaría del Medio Ambiente; Aviso de Ejecución de Obra conjuntos habitacionales folio 06346/2012, ante la Secretaría del Medio Ambiente, de fecha 20 de julio de 2012; Dictamen de Factibilidad de Servicios DESU/158734/2011 1223, de fecha 04 de noviembre de 2011, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México; Memoria descriptiva arquitectónica para un proyecto de 67 viviendas en 2 torres de 8 niveles de altura cada una, con una superficie total por construir de 14,830.00 m^2 y oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-174309/2011, de fecha 28 de noviembre de 2011, por el que se aprueba el proyecto de sistema alternativo de agua pluvial. Asimismo, mediante oficio AUSLE/FS//048/13, de fecha 07 de junio de 2013, informó que de la búsqueda realizada en los archivos de esa Dirección General, del año 1995 a la fecha no se localizó antecedente de trámite de Licencia de Fusión de los predios referidos.----------

A la *Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México*.- (ofs. PAOT-05-300/300-197-2013, de fecha 22 de enero de 2013, PAOT-05-300/300-0373-2013, de fecha 07 de febrero de 2013 y PAOT-05-300/300-1949-2013, de fecha 30 de mayo de 2013), informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio de mérito y si en sus archivos obran registros relacionados con el suministro de agua y/o conexión a la red de drenaje para los predios ubicados en Calle Damas número 72, Damas número 74 y Perpetua número 36, indicando el tipo de inmueble al que se suministraba dicho servicio, correspondiente al año 1990 o un año cercano al mismo. Mediante oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1003801/2013, de fecha 22 de enero de 2013, informó que se revisaron los archivos de esa Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones, constatando que para el predio en comento no tiene antecedente alguno respecto a emisión de Dictamen de Factibilidad de Servicios, asimismo, mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDTCM-1032069/2013, de fecha 18 de junio de 2013, informó que en búsqueda realizada en los archivos y base de datos de la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones, no se localizó trámite de conexión de tomas de agua potable en los inmuebles indicados, sin embargo, se encontró referencia de la instalación de medidores de 15 mm de diámetro, en Calle Damas número 72, de fecha 07 de septiembre de 1973, Calle Damas número 74, de fecha 05 de enero de 1952 y en Calle Perpetua número 36, de fecha 07 de marzo de 1955.----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (consulta electrónica de fecha 08 de febrero de 2013 y of. PAOT-05-300/300-1953-2013, de fecha 30 de mayo de 2013), informar si ha emitido algún Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades para el domicilio señalado, en caso de que el domicilio cuente con Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, enviar copia del mismo y de las documentales que sustentaron su emisión, si en sus archivos Existe Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso d

Suelo folio 014211, ingresada en fecha 02 de mayo de 1991, para el predio de mérito, en su caso, envíe copia certificada de la misma y si ha emitido Dictamen de Impacto Urbano para el predio de mérito. Informando mediante correo electrónico con número de folio interno 3195, de fecha 08 de febrero de 2013, que concluida la búsqueda en la base de datos de la Dirección del Registro de los Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, de 1992 a la fecha, para el predio de mérito se localizaron 7 certificados pertenecientes a los años 2002, 2003, 2007, 2008 y 2012, que serán solicitados a la Unidad de Archivo de Concentración y a la Unidad de Archivo de Trámite para su envío y que se de la búsqueda referente a los años de 1982 al 30 de mayo de 1990, respecto a la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo para el predio de mérito, no se localizó ninguno de estos; asimismo, en lo referente a la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 014211, perteneciente al año 1991, será solicitada a la Unidad de Archivo de Concentración dependiente de la Dirección Ejecutiva de Administración.----------

A la *Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-0375-2013, de fecha 07 de febrero de 2013), instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental por las actividades de obra nueva en el predio de mérito, informando a esta Procuraduría los resultados de su actuación. Mediante oficio SEDEMA/DEVA/CIFCA/01549/2013, de fecha 07 de marzo de 2013, informó que el día 22 de febrero de 2013, se practicó una visita en el predio de mérito, diligencia durante la cual se constataron sellos de suspensión de actividades de la Dirección Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez folio PA/08/N/001/2013 de fecha 21 de febrero de 2013 y sellos de suspensión de actividades de Protección Civil folio SPC/SCPPP/DGP/197/2013 de fecha 21 de febrero de 2013; asimismo, mediante acuerdo administrativo se ordenó que no es procedente emplazar a la persona responsable del predio visitado, al encontrarse suspendidas las actividades en el inmueble, por lo que la Dirección Ejecutiva se encuentra imposibilitada materialmente para iniciar procedimiento alguno.----------

A la *Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal*.- (ofs. PAOT-05-300/300-0374-2013, de fecha 07 de febrero de 2013 y PAOT-05-300/300-1948-2013, de fecha 30 de mayo de 2013), si en los archivos de esa Unidad Administrativa obran antecedentes y/o registros prediales de las propiedades ubicadas en Calle Damas número 72, Calle Damas número 74 y Calle Perpetua número 36, todas de la Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, relativos al año de 1990 o una fecha cercana al mismo, en su caso, informar el número de metros cuadrados de superficie con los que contaban dichos predios, así como el número de metros cuadrados de construcción registrados para los inmuebles situados en los mismos, relativos al año de 1990 o una fecha cercana al mismo, sin contar con respuesta de esa Entidad a la fecha de emisión de la presente.----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez*.- (of. PAOT-05-300/300-1951-2013, de fecha 30 de mayo de 2013), informar las causas de hecho y derecho que motivaron la imposición de sellos de suspensión en el predio de mérito, si esa Dirección General llevó a cabo el retiro de los mencionados sellos y en su caso, el estado que guarda el procedimiento administrativo con número PA/08/N/001/2013, sin contar con respuesta de esa Dirección General a la fecha de emisión de la presente resolución.----------

A la *Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez*.- (of. PAOT-05-300/300-1952-2013, de fecha 30 de mayo de 2013), informar las causas de hecho y derecho que motivaron la imposición de sellos de suspensión en el predio de mérito y en su caso, el estado que

guarda el procedimiento administrativo con número SPC/SCPPP/DGP/197/2013, iniciado al predio de referencia. Mediante oficio DGPDPC/1837/2013, de fecha 07 de junio de 2013, informó que los sellos en cuestión corresponden a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal. Lo anterior, a efecto de que se encauce la solicitud a dicha área.----------

A la *Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-2192-2013, de fecha 18 de junio de 2013), informar las causas de hecho y derecho que motivaron la imposición de sellos de suspensión en el predio de mérito y en su caso, el estado que guarda el procedimiento administrativo con número SPC/SCPPP/DGP/197/2013, iniciado al predio de referencia.----------

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/310-121-2013 y PAOT-05-300/310-122-2013, ambos de fechas 07 de febrero de 2013, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a sus denuncias.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

Desarrollo Urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

Asimismo, la citada Ley, en su artículo 45 establece que, los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de dicha Ley, respetarán los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios o, sus causahabientes, que de manera continua y legítima hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate.----------

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, al predio relacionado con la presente investigación le aplica la zonificación H3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B: 1 vivienda cada 100 m^2 de terreno).----------

Por su parte, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 10 de abril de 1997, refiere en el punto 4.4.1.2, cuadro 38,

que las zonificaciones aplicables a la Colonia San José Insurgentes en los años de 1987 a 1996, son H3/25/180 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, 180 m^2 mínimos de vivienda), H3/30 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), HM6/35/90 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, 90 m^2 mínimos de vivienda) y Espacios Abiertos (EA).----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en fecha 10 de enero de 2013, en el que se constató entre otros elementos, la realización de actividades relacionadas con troquel y recimentación de los predios colindantes, sin constatar edificaciones en el interior del predio.----------

Adicionalmente, de consulta a los expedientes formados en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, se constató la existencia de Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 014211, ingresada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 02 de mayo de 1991, para un uso del suelo solicitado de edificio habitacional con 67 viviendas en 8 niveles y estacionamiento.----------

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si emitió algún Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades, en caso de que contara con Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, enviara copia del mismo y de las documentales que sustentaron su emisión y si en sus archivos existe Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 014211, ingresada en fecha 02 de mayo de 1991, para el predio de mérito.----------

La referida autoridad informó que concluida la búsqueda, se localizaron 7 certificados pertenecientes a los años 2002, 2003, 2007, 2008 y 2012, que serían solicitados a la Unidad de Archivo de Concentración y a la Unidad de Archivo de Trámite para su envío.----------

Respecto a la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo para el predio de mérito, de los años de 1982 al 30 de mayo de 1990, no se localizó ninguno de estos; asimismo, en lo referente a la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 014211, perteneciente al año 1991, será solicitada a la Unidad de Archivo de Concentración dependiente de la Dirección Ejecutiva de Administración.----------

Al respecto, de consulta realizada con la herramienta Google Earth, mediante el historial de imágenes, se constató que del año 2001 hasta la fecha 28 de diciembre de 2009, los predios fusionados, identificados con los números 72 y 74 de Calle Damas y el número 36 de Calle Perpetua, para formar el ahora identificado con el número 72 de Calle Damas, no contaban con edificaciones superiores a los dos niveles de altura, es decir, no se constató la existencia de alguna edificación con 8 niveles de altura.----------

De lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, no existió alguna edificación de 8 niveles de altura del año 2001 hasta el 28 de diciembre de 2009, por lo que los derechos adquiridos prescribieron tras haber transcurrido el término de un año en que no se ejerció el uso correspondiente.----------

Ahora bien, las zonificaciones aplicables a la Colonia San José Insurgentes en el periodo comprendido de 1987 a 1996, eran H3/25/180 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área

libre, 180 m^2 mínimos de vivienda), H3/30 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), HM6/35/90 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, 90 m^2 mínimos de vivienda) y Espacios Abiertos (EA), en ninguno de los casos permitiendo la construcción de inmuebles de 8 niveles de altura.----------

Por lo que, la información proporcionada a esta Subprocuraduría por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, no ofrece la certeza sobre la existencia de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 014211, con fecha de ingreso 02 de mayo de 1991 ó la emisión de la misma por parte de esa Secretaría, con la que se pretenden acreditar derechos adquiridos para la edificación de 67 viviendas en 8 niveles de altura, con una superficie total por construir de 14,830.00 m^2 en el predio objeto de investigación.----------

Por lo antes expuesto, se observan irregularidades en materia de desarrollo urbano (zonificación), por el proyecto que se planea ejecutar en el predio ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, toda vez que los derechos adquiridos que se pretenden acreditar, prescribieron y el proyecto no se apega a la zonificación H3/20/B, conforme a lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.----------

Construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 47, que para construir, el propietario, poseedor en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente.----------

Adicionalmente, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en su artículo 53, fracción I, inciso b, establece que para las manifestaciones de construcción tipo B y C, se deben cumplir entre otros, con la presentación de certificado único de zonificación de uso de suelo especifico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en fecha 10 de enero de 2013, en el que se constató entre otros elementos, un predio de aproximadamente 1,700 m^2, en el que únicamente se llevan a cabo actividades de recimentación y troquel a las cimentaciones de los predios colindantes, sin observar manta o letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.----------

En este sentido, de consulta a los expedientes de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en fecha 16 de enero de 2013, se obtuvo entre otros, copia simple de Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0096A-12, con vigencia del 11 de septiembre de 2011 al 11 de septiembre de 2015, en el que se asentó la construcción de 67 viviendas en 8 niveles de altura, con una superficie total por construir de 14,830.00 m^2, de los cuales 9,756.00 m^2 se ubican sobre nivel de banqueta y un área libre de 623.96 m^2, equivalentes al 32.96% del área del terreno.----------

De lo anterior se tiene que, para las obras que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, se cuenta con Manifestación de Construcción RBJB-0096A-12, vigente del 11 de septiembre de 2012 al 11 de septiembre de 2015

registrada con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 014211, de fecha 02 de mayo de 1991, no siendo el documento idóneo para llevar a cabo el referido registro, toda vez que el artículo 53 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que deberá presentarse el Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, y no así una constancia de zonificación de uso del suelo.----------

En razón de lo anterior, existen incumplimientos en materia de construcción, toda vez que la Manifestación de Construcción con la que se cuenta para la ejecución del proyecto, se registró con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 014211, ingresada en fecha 02 de mayo de 1991, misma que en su caso tuvo vigencia de 1 año; además de que no es el documento idóneo para tal efecto, por lo que corresponde al Jefe Delegacional de Benito Juárez, iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, para la revocación de la Manifestación de Construcción RBJB-0096A-12, registrada para la ejecución del proyecto en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.----------

Fusión de predios

El Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 127 que, una vez cumplidos los requisitos establecidos, la Delegación expedirá la Licencia de Fusión de predios.-

En este sentido, el representante legal de los propietarios del predio, aportó Autorización, con número de oficio 790, expediente A-790/69, para la fusión de los predios ubicados en Calle Damas número 72 y 74 y Perpetua número 36, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, otorgada por el Departamento del Distrito Federal en fecha 12 de junio de 1969, Adicionalmente, durante la consulta a los expedientes de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, de fecha 16 de enero de 2013, no se constató la existencia de Licencia de Fusión de Predios; asimismo, la referida Dirección General informó que no cuenta con antecedentes de trámite de Licencia de Fusión de Predios del año 1995 a la fecha.----------

En este sentido, se observan incumplimientos en materia de fusión de predios, toda vez que, para el proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, constituido por los predios marcados con los números 72 y 74 de Calle Damas y el número 36 de Calle Perpetua, no se cuenta con la Licencia de Fusión de Predios emitida por la Delegación Benito Juárez, para acreditar dicha fusión.----------

Factibilidad de servicios

La Ley de Aguas del Distrito Federal precisa en su artículo 62 que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación.----------

Al respecto, durante la consulta de expedientes en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en fecha 16 de enero de 2013, se constató la existencia de Dictamen de Factibilidad de Servicios DESU/158734/2011 1223, de fecha 04 de noviembre de 2011, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.----------

En este sentido, se solicitó a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio de mérito, informando que no cuenta con antecedente alguno respecto a emisión de dictamen de factibilidad para el predio de referencia.----------

De lo anterior, se desprende que existen incumplimientos en materia de factibilidad de servicios, toda vez que para el proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, no se cuenta con el dictamen de factibilidad de servicios correspondiente, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.----------

De los sellos de suspensión

Durante reconocimiento de hechos de fecha 16 de mayo de 2013, se constató que la obra contaba con restos del retiro de sellos de suspensión de actividades, impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez folio PA/08/N/001/2013 de fecha 21 de febrero de 2013 y sellos de suspensión de actividades por parte de la Secretaría de Protección Civil folio SPC/SCPPP/DGP/197/2013 de fecha 21 de febrero de 2013.----------

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar las causas de hecho y derecho que motivaron la imposición de sellos de suspensión en el predio de mérito, si llevó a cabo el retiro de los mencionados sellos y en su caso, el estado que guarda el procedimiento administrativo con número PA/08/N/001/2013, sin contar con respuesta al momento de la emisión de la presente resolución administrativa.----------

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, informar las causas que motivaron la imposición de sellos de clausura y en su caso, el estado que guarda el procedimiento administrativo con número SPC/SCPPP/DGP/197/2013. A lo que informó que los sellos en cuestión corresponden a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal. En ese sentido, se solicitó a dicha Entidad informar las causas que motivaron la imposición de los sellos de clausura y en su caso, el estado que guarda, sin contar con respuesta al momento de la emisión de la presente, informando que se determinó que existía un grave riesgo en la obra de construcción, toda vez que la misma, no se ejecutaba siguiendo las medidas de mitigación suficientes, por lo que se ejecutó la medida de seguridad consistente en la suspensión inmediata de los trabajos; asimismo, mediante oficio número SPC/SCPPP/DGP/0545/2013, de fecha 01 de marzo de 2013, se les hizo de su conocimiento las observaciones y puntos que tienen que ser solventados, sin embargo, a la fecha no se ha comparecido ante esa Secretaría, para informar sobre el cumplimiento de las medidas de mitigación que deben realizar.----------

Derivado de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, remitir a esta Subprocuraduría, copia simple de la resolución administrativa recaída al expediente PA/08/N/001/2013 y a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil, vigilar que la obra de mérito, cumpla con las medidas de mitigación impuestas por esa Secretaría mediante oficio SPC/SCPPP/DGP/0545/2013.----------

Resultado de la Investigación

1. La información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, no ofrece la certeza sobre la existencia de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 014211 ó la emisión de la misma por parte de esa Secretaría.----------

2. En caso de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, haya emitido la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 014211, ingresada en fecha 02 de mayo de 1991, dicha solicitud contó con la vigencia de 1 año, por lo que a la fecha del Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0096A-12, de fecha 11 de septiembre de 2012, no se encontraba vigente, por lo que no es el documento idóneo para el llevar a cabo el Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 53, facción I, inciso b, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

3. Durante el periodo comprendido de 2001 a 2009, no existió inmueble alguno con 8 niveles de altura en el predio de mérito, por lo que no se acreditan derechos adquiridos para construir el proyecto investigado.----------

4. Conforme a lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, en el predio ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, únicamente se permite la construcción de 3 niveles máximos de altura con uso habitacional, con un área libre mínima de 20%, equivalente a 378.637 m^2 del total del terreno y 19 viviendas que corresponden a la densidad B: 1 vivienda por cada 100 m^2 del terreno, por lo que incumple la zonificación asignada por el citado Programa.----------

5. Corresponde al Jefe Delegacional de Benito Juárez, iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, para la revocación de la Manifestación de Construcción RBJB-0096A-12. registrada para la ejecución del proyecto en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.----------

6. No se cuenta con la Licencia de Fusión de predios emitida por la Delegación Benito Juárez, que acredite la fusión de los predios ubicados en Calle Damas números 72 y 74 y Calle Perpetua número 36.----------

7. El proyecto no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.----------

8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, remitir a esta Subprocuraduría, copia simple de la resolución recaída al procedimiento administrativo PA/08/N/001/2013, iniciado al predio de mérito.----------

9. Corresponde a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil, vigilar que la obra de mérito, cumpla con las medidas de mitigación impuestas por esa Secretaría mediante el oficio SPC/SCPPP/DGP/0545/2013.----------

10. Se dará vista a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, a efecto de iniciar la Representación del Interés Legítimo en contra de "Urban Dimension" S.C", desarrolladores del

proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, tendiente a anular la Manifestación de Construcción RBJB-0096A-12, toda vez que para su registro se contó con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 014211, ingresada en fecha 02 de mayo de 1991, misma que no contaba con vigencia.----------

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 en 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.– Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Jefe Delegacional de Benito Juárez, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez y a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil, para los efectos precisados en el apartado de resultado de la investigación.----------

SEGUNDO.- 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 del Distrito Federal.----------

TERCERO.- Con fundamento en el artículo 5 fracción II y XX de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, gírese oficio a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, a efecto de que inicie Representación del Interés Legítimo en contra de "Urban Dimension" S.C", desarrolladores del proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Damas número 72, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.----------

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 por triplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

EMS/JELM/JAT