EXPEDIENTE: PAOT-2006-241-SOT-79

FOLIO No. PAOTDF/SOT/2621/2007

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a catorce de septiembre de dos mil siete. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2006-241-SOT-79, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente:

ANTECEDENTE

Con fecha treinta y uno de marzo de dos mil seis, unas personas que no otorgaron su consentimiento para la publicación de sus datos presentaron, ante este Organismo Descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncian que a inicios del año dos mil cinco se iniciaron trabajos de demolición en el predio marcado con el No. 808 de la Avenida Colonia del Valle, en el tramo entre Mariscal Sucre y Gabriel Mancera, Delegación Benito Juárez, cuyo propietario es la constructora denominada "PARK DEVELOPMENTS LLC" quienes les informaron que iban a construir un edificio de departamentos, asimismo refieren que los datos que la constructora utilizó para tramitar su manifestación de obra (sic) difieren del Certificado de Zonificación previamente obtenido en el año de dos mil cuatro, escudándose aparentemente en el Plan Delegacional de Desarrollo (sic), señalando además que la Av. Colonia del Valle físicamente es una cerrada y no un corredor vial, agregando que la problemática de construir en una calle cerrada como si se tratara de un corredor vial, se ha hecho del conocimiento del Jefe Delegacional, y algunas áreas de esa Delegación, así como de diversas autoridades tales como, la Secretaría de Transporte y Vialidad, la Secretaría del Medio Ambiente y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha cinco de abril de dos mil seis, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2006-241-SOT-79; el acuerdo se notificó mediante oficio número PAOTDF/SPOT/755/2006. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados; constando la existencia de la construcción de un inmueble de cuatro niveles y al parecer un semisótano, así como una manta con el número de registro de la manifestación de construcción No. RBJB-2-0039-05 vigente del veinticuatro de mayo de dos mil cinco al veinticuatro de mayo de dos mil ocho. ----------

Mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/839/2006, de fecha dieciocho de abril de dos mil seis, se solicitó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informara el uso de suelo para el predio objeto de la denuncia de acuerdo a lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez y los usos permitidos para el mismo, y si había expedido algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y/o Factibilidades o de derechos adquiridos, proporcionando en su caso copias de la documentación que al respecto obrara en sus archivos. ----------

Al respecto, con fecha diecinueve de mayo de dos mil seis, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio No. D-96/DPEDU/1.0.0/1167, mediante el cual, la Directora de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano, informó que: "el inmueble de referencia se localiza al interior del Programa Delegacional de

Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez..., correspondiéndole la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Media una vivienda por cada 50.00 m2 de la superficie total del terreno). Asimismo el citado Programa Delegacional establece dentro de sus Normas particulares, en lo referente a las Normas de Ordenación sobre Vialidad, **que para los lotes con frente a Diagonal San Antonio- Av. Colonia del Valle** tramo L-J´ de Plaza Mariscal sucre a Eje Central Lázaro Cárdenas, les corresponde la zonificación HC 6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad de acuerdo a lo que establece la zonificación)." Agregando que "independientemente de que los predios con frentes a las vialidades que establece el Programa Delegacional de referencia cuenten con otro frente a otra Calle distinta, les es aplicable la Norma de Ordenación, en virtud de tener frente a la misma." ----------

Por otro lado, con fecha doce de junio de dos mil seis, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio No. D-96/DRPP/2.0.0./0559, de fecha ocho del mismo mes y año, mediante el cual, el Director del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó que: "... el uso de suelo que corresponde al predio en cuestión es H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Media una vivienda por cada 50.00 m2 de la superficie total del terreno), con Norma de Ordenación sobre Vialidad, tramo L-J de Plaza Mariscal Sucre a Eje Central Lázaro Cárdenas, le corresponde una zonificación HC 6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad de acuerdo a lo que establece la zonificación)", agregando que no se encontró antecedentes ni ningún certificado de zonificación en cualquiera de sus modalidades. ----------

Mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/840/2006 de fecha dieciocho de abril de dos mil seis, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informara a esta Subprocuraduría si otorgó licencia de construcción para la ejecución de la obra en el predio objeto de la denuncia, o si registró la manifestación de construcción No. RBJB-2-0039-05 y de ser el caso proporcionara copia del instrumento respectivo y de los documentos que sustentaron su expedición. --------

La solicitud anterior se reiteró mediante el oficio No. PAOTDF/SPOT/1074/2006, de fecha veintiséis de mayo de dos mil seis. ----------

En respuesta, con fecha primero de junio de dos mil seis, se recibió en está Subprocuraduría el oficio No. UDLC/1274/2006 de fecha veintinueve de mayo de dos mil seis, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, envió copia simple de: ----------

- Manifestación de Construcción con folio FBJB-II-039-05, vigente del veinticuatro de mayo de dos mil cinco al veinticuatro de mayo de dos mil ocho, para el predio ubicado en Av. Diagonal San Antonio No. 808, colonia Del Valle, para la construcción 20 viviendas en 4 niveles, en un predio de 698.00 m^2, con una superficie de desplante de 523.50m^2. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidad folio 38063, con fecha de expedición dos de julio de dos mil cuatro y vigencia al tres de julio de dos mil cinco, del que se desprende que el predio se encuentra en zonificación H 3/20 (habitacional, 3 niveles y 20% de área libre), aplicándole la Norma de Ordenación sobre Vialidad Tramo B´´- C´´ HC4/25/90 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, 90m^2 de área mínima por vivienda, superficie máxima de construcción 2,094.00m^2.------

Mediante oficio PAOTDF/SPOT/DESSROT/IP-77/2006 de fecha doce de mayo de dos mil seis, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este Organismo Descentralizado, a fin de estar en posibilidad de emitir la Resolución que conforme a Derecho corresponda. ----------

Por otro lado, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1112/2006 de fecha treinta de mayo de dos mil seis, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, llevara a cabo las acciones correspondientes para que se verificara el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, respecto del uso de suelo y del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que corresponde a la construcción realizada, e impusiera en su caso las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, e informara de las acciones que se realizaran al respecto. ----------

La anterior solicitud se reiteró mediante el oficio No. PAOTDF/SPOT/1259/2006, de fecha nueve de junio de dos mil seis. ----------

Al respecto, con fecha tres de julio de dos mil seis, se recibió ante esta Subprocuraduría el oficio No. SCI/1831/2006, mediante el cual la Subdirección Calificadora de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó que: "El dieciséis de agosto de dos mil cinco, esta instancia pronuncio resolución administrativa sin imponer sanción alguna, toda vez que durante la practica de la visita de verificación administrativa del ocho de febrero de dos mil cinco, únicamente se advierte una construcción suspendida desde hace aproximadamente tres o cuatro años en obra negra edificada en semisótano, dos niveles y desplante de muros en tercer nivel a una altura de un metro." No obstante agregó que remitió la solicitud a la Dirección de Verificación para su atención. ----------

Por lo anterior, con fecha veintiuno de julio de dos mil seis y catorce de septiembre de dos mil seis, se recibieron en esta Subprocuraduría los oficios números DV/123/2006 y DV/155/2006, de fechas dieciocho de julio y cinco de septiembre de dos mil seis, respectivamente, mediante los cuales el Director de Verificación de la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Benito Juárez informó que "...con fecha 17 de julio de dos mil seis, se realizó Visita de Verificación Administrativa No. **DV/OV/232/06**, al predio de referencia, la cual no se ejecutó debido a que en dicha avenida no existe el número 808, siendo el domicilio correcto por la calle Diagonal San Antonio No. 808,... a la que se asignó el número de Procedimiento **DV/OV/231/06**, misma que se diligenció el 17 de julio..., la cual tuvo por objeto y alcance verificar que: **exhiba Manifestación de Construcción, planos autorizados, bitácora actualizada y letrero de obra visible; que lo físicamente construido corresponda con la Manifestación de Construcción, específicamente al número de niveles, número de viviendas, número de cajones de estacionamiento y el área libre permeable; en caso de contar con Sistema Alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, que sea acorde con los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales, con la aprobación del Sistema de Aguas de la Ciudad de México; y que la construcción sea acorde con las disposiciones y obligaciones que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y lo que señalen los ordenamientos legales y reglamentarios aplicables**". Anexando copia de los documentos soporte correspondientes. ----------

Por otro lado, el veintinueve de junio de dos mil seis, la persona denunciante presentó escrito de fechado el día diecisiete de abril del mismo año, en el que refiere que: "...vengo ante usted a ampliar la denuncia realizada, en el sentido de que la construcción a que se hace mención en la misma, ahora resulta que los constructores, han ranurado la banqueta y colocado plantas de diversos tipos, omitiendo la reconstrucción de la jardinera,(mobiliario urbano) que se encontraba sobre la misma y si, sin embargo han hasta obstruido el uso de la misma...", adjuntando una foja con cuatro impresiones fotográficas. ----------

Asimismo con fecha veintinueve de junio de dos mil seis, se recibió en está Subprocuraduría, otro escrito de la persona denunciante, a través del cual remitió copias simples de los siguientes oficios: DV-SE-014/06 y DV-SPV/407/06, expedidos por la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad del Gobierno del Distrito Federal; y D-96/DPEDU/1.0.0/0177, expedido por la Dirección de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal. ----------

Por otro lado, con fecha siete de julio de dos mil seis, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio No. UDLC/1465/2006, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que en el oficio anterior no hizo aclaración que el domicilio correcto del inmueble es calle Diagonal San Antonio No. 808, colonia Del Valle, por lo que se envío copia de la manifestación de construcción folio FBJ-II-039-05 número de registro RBJB-II-039-05 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 38063. Asimismo agregó que para complementar la documentación, envía copia simple de: Licencia de construcción No. 11/14/037/99 para obra nueva, expedida el dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve, fecha de vencimiento dieciséis de marzo de dos mil dos, así como Certificado de Zonificación folio M0200516/1999 con fecha de expedición primero de marzo de mil novecientos noventa y nueve. ----------

Considerando lo anterior, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/DESSROT/14/2006, de fecha once de julio de dos mil seis, se solicitó a la Directora General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informara si la Dirección General a su Cargo, expidió el Certificado de Zonificación número de folio M0200516/1999, y de ser el caso proporcionara copia de la documentación que al respecto obrara en sus archivos. ----------

En respuesta, con fecha trece de septiembre de dos mil seis, se recibió ante esta Subprocuraduría el oficio No. D-96/DRPP/2.0.0./0980/2006, de fecha cuatro del mismo mes y año, mediante el cual la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informo que expidió el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitidos folio 08745 (M0200516/1999) de fecha de expedición primero de marzo de mil novecientos noventa y nueve. ----------

Por su parte, con fecha veinte de septiembre de dos mil seis, se recibió en esta Subprocuraduría, escrito de la persona denunciante, mediante el cual envía copia de la siguiente documentación: copia fotostática parcial de las escrituras de su casa las cuales indican que el nombre de la calle donde vive es Avenida colonia del Valle; copia fotostática parcial de las escrituras de su vecina ubicada en el número 822 quien esta en la acera en donde se encuentra la construcción objeto de la denuncia; copia fotostática de la denuncia ante la Fiscalia Especializada para Servidores Públicos, presentada el treinta y uno de enero de dos mil seis ante esa Dependencia, escrito en el que además solicita la modificación del "Plan de Desarrollo Urbano Delegacional que fue autorizado por la Asamblea Legislativa en la Gestión Administrativa del Lic. Akabani…"----------

Con fecha veinticinco de agosto de dos mil seis, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en donde no se constató que frente al predio denunciado se encontrara una jardinera, sin embargo si se observó que en la barda frontal del lado izquierdo del predio se colocaron bambúes y en el lado derecho se colocaron en forma de "L" arbustos que colindan con un establecimiento mercantil con giro de cafetería. ----------

Mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/DESSROT/628/2006 de fecha once de diciembre de dos mil seis, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez informara de los resultados de la diligencia de verificación que se llevó a cabo el día diecisiete de julio de dos mil seis, especificando en su caso las medidas y sanciones que se hubiesen impuesto. ----------

En respuesta, con fecha quince de febrero de dos mil siete, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio No. DJ/070/2007 de fecha trece del mismo mes y año, mediante el cual, el Director Jurídico de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó que "… durante la practica de la visita de verificación,… se advirtió un inmueble edificado en planta semisótano, planta baja y tres niveles totalmente concluido, el cual coincide físicamente con lo autorizado en planos." "En consecuencia, esta instancia emitió el dieciséis de octubre del dos mil seis, resolución administrativa sin sanción." Anexando copias de los documentos soporte correspondiente. ----------

Con fecha catorce de marzo del dos mil siete, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos donde se realizó la medición del frente del predio objeto de la denuncia, así como la distancia de éste al predio de enfrente, obteniendo 20.5 m. aproximadamente de frente y 25.5 m. aproximadamente hasta la fachada de enfrente. ----------

Finalmente, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/952/2007, de fecha catorce de marzo de dos mil siete, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informara si en sus archivos se encuentra algún documento relativo a la fusión de predios, en que estuviera involucrado el predio citado y de ser el caso remitiera copia del mismo, y de la Constancia de Alineamiento y Número oficial del predio en cuestión. -----

En atención a lo anterior, con fecha once de abril de dos mil siete, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio No. DDU/242/07, de fecha nueve del mismo mes y año, mediante el cual, el Director de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que existen antecedentes de Licencia de Fusión y Constancia de Alineamiento y Número Oficial para el predio ubicado en Av. Diagonal San Antonio número 808, Col. Del Valle Norte, de los cuales remitió copia y de los que se desprende que, se fusionaron los predios números 808 y 810 en junio de dos mil cinco y que el número oficial asignado al predio resultado de la fusión es el No. 808 de Av. Diagonal San Antonio, colonia del Valle Norte, con fecha diecinueve de julio de dos mil cinco.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos denunciados se refieren a los trabajos de demolición y construcción de un edificio de departamentos en avenida Colonia del Valle No. 808; entre Gabriel Mancera y Plaza Mariscal Sucre, así como que dicha avenida es una cerrada y no un corredor vial, por lo que la construcción de un edificio más en el lugar afectaría a los vecinos, así como que los constructores del proyecto objeto de la denuncia omitieron reconstruir la jardinera que se encontraba sobre la banqueta antes de la construcción; igualmente se solicitó en el segundo de los escritos referidos "se modifique el Plan de Desarrollo Urbano Delegacional que fue autorizado por la Asamblea Legislativa en la Gestión Administrativa del Lic. Akabani..." y que se "...finquen responsabilidades legales a las diferentes Instituciones Gubernamentales ó servidores públicos que afectaron rotundamente nuestra calidad de vida..."----------

Uso de suelo y aplicación de una norma de vialidad. Las manifestaciones de las personas denunciantes referentes a que el lugar objeto de la denuncia se denomina avenida Colonia del Valle, tratándose de una cerrada y no de un corredor vial, jurídicamente no son obstáculo para la aplicación del uso de suelo que permite su aprovechamiento en el predio ubicado en el número 808 de avenida Colonia del Valle o Diagonal San Antonio, ello en virtud de que con independencia de la nomenclatura de la calle en la que se encuentra el predio objeto de la denuncia, es posible identificar claramente la ubicación y zonificación correspondiente de conformidad con el Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano Delegacional para Benito Juárez; asimismo, se desprende que la calle que nos ocupa es identificada como avenida Colonia del Valle y como Diagonal San Antonio, por lo que no existe duda respecto a la ubicación precisa del predio referido.----------

En ese sentido, si bien existe una doble identificación de la calle sobre la que se ubica el predio que nos ocupa, de las pruebas presentadas por las personas denunciantes se desprende que la Directora de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó mediante el oficio N° D-96/DPEDU/1.0.1/0177 que:----------

> "se considera que aparentemente existen antecedentes para iniciar la revisión de la nomenclatura... [sin embargo],... en lo que se refiere al uso del suelo, conforme a la información gráfica por usted proporcionada se constató que el predio en comento se ubica

en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente, correspondiéndole una zonificación H4/20/M [...]"----------

De lo trascrito se evidencia que independientemente de la nomenclatura de la calle en donde se ubica el predio motivo de investigación, la zonificación y uso de suelo que le aplica es identificable; en ese sentido, de conformidad con el artículo 16 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concreta a través de los programas de desarrollo urbano, que constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia, y la fracción IV del artículo 19 de la Ley de la materia indica que los Programas Delegacionales, contendrán entre otros elementos el ordenamiento territorial con la zonificación y las normas de ordenación particulares aplicables; por su parte el Reglamento de la Ley indica que los Programas Delegacionales establecen la zonificación dentro de su ámbito territorial, precisando las normas de ordenación generales, particulares por vialidades, por colonia o, en su caso, por predio.----------

De igual forma, el mismo Reglamento indica en la fracción I del artículo 33 que las normas de ordenación establecidas en los programas se referirán, entre otros aspectos, a restricciones y especificaciones para los aprovechamientos urbanos en suelo urbano. Al respecto, la Norma de Ordenación General número 10, contenida en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, correspondiente a "ALTURAS MÁXIMAS EN VIALIDADES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN AL FONDO Y LATERALES", dispone su aplicación únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.----------

En ese orden de ideas, de los autos que integran el expediente que nos ocupa, se desprende que si bien el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil seis, es el que se encuentra vigente e indica que al predio ubicado en Diagonal San Antonio 808, colonia del Valle Norte, le aplica la zonificación H 4/20/60 m^2, Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 20% de superficie libre, 60 m^2 mínimos por vivienda, superficie máxima de construcción 2234 metros, 13 viviendas máximo; al que le aplica la Norma de Vialidad Diagonal San Antonio en avenida Colonia del Valle, de Plaza Mariscal Sucre a Eje Central Lázaro Cárdenas, aplicando la zonificación HC 6/60 m^2, Habitacional con comercio en planta baja, con seis niveles máximos de construcción, 60 metros cuadrados mínimo por vivienda, 20 % de área libre y 55 viviendas como número máximo; al momento del inicio de la construcción objeto de la denuncia aplicó el Programa de Desarrollo Urbano publicado en el mismo órgano de difusión los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, por los motivos y consideraciones que se indican en los párrafos subsecuentes.----------

La Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó mediante oficio N° D-96/DRPP/2.0.0/0980/2006, que emitió el Certificado Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 08745 de fecha de expedición primero de marzo de mil novecientos noventa y nueve, para el predio ubicado en el número 808 de Diagonal San Antonio, colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, del que se desprende que al predio objeto de la denuncia le aplicó la zonificación H3/20/120, habitacional, tres niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, 120 m^2 mínimos por vivienda con uso habitacional permitido, al que además según "la norma de vialidad en tramo B"-C" del mapa Delegacional, le corresponde también la zonificación HC4/25/90, habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, 90 m^2 mínimos por vivienda.----------

Por su parte la Dirección Jurídica de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez remitió mediante oficio N° DJ/070/2007, copia del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades presentado para el predio que nos ocupa, con folio 38063, expedido el dos de julio de dos mil cuatro con vigencia al tres de julio del mismo mes y año, en el que se indica que al predio identificado con el número 808 de Diagonal San Antonio, colonia del Valle, le aplica la zonificación H 3/20, así como la Norma de Ordenación sobre Vialidad Tramo B"-C" HC4/25/90, Habitacional con Comercio en Planta baja,

4 Niveles máximos de construcción, 25% mínimos de área libre 90m^2, con superficie máxima de construcción 2,094.00 m^2; documento que se encuentra para consulta en el sitio web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

De lo señalado, se desprende que al predio objeto de la denuncia le fue aplicado el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano publicado en mil novecientos noventa y siete, así como la norma de vialidad en tramo B"-C" del mapa Delegacional, por lo que le corresponde la zonificación HC4/25/90, habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, 90 m^2 mínimos por vivienda.----------

En este sentido, esta autoridad ambiental y del ordenamiento territorial pudo acreditar que la nomenclatura de la calle en donde se ubica el predio objeto de la denuncia es independiente de la zonificación y uso de suelo que se aplicó a la construcción ejecutada en el lugar, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez publicado en Gaceta Oficial para el Distrito Federal en fecha diez de abril de mil novecientos noventa y siete y el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 38063, expedido el dos de julio de dos mil cuatro con vigencia al tres de julio del mismo mes y año. Es decir, que con uno u otro nombre le aplica la misma zonificación ----------

Demolición y construcción. De conformidad con los artículos 55, 56 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal las demoliciones requieren la tramitación de la Licencia especial de construcción para demolición, en ese sentido del reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría en fecha diecisiete de abril de dos mil seis, no se constató la ejecución de alguna demolición o presunción de la misma ya que se encontraba en proceso de construcción el inmueble, por lo que en este aspecto no se puede determinar si con anterioridad se llevo a cabo esta actividad y si cumplió con los requisitos exigidos por la normatividad señalada.----------

Respecto a la construcción ejecutada en avenida Colonia del Valle N° 808, colonia del Valle, los artículos 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establecen que 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 deben registrar la manifestación de construcción correspondiente para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación y para ello deberán presentar cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico 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.----------

En ese sentido, de los autos que integran el expediente que nos ocupa, se desprende el Registro de Manifestación de Construcción tipo B N° RBJB-II-0039-05 para el predio ubicado en avenida Diagonal San Antonio No. 808, colonia Del Valle, vigente del veinticuatro de mayo de dos mil cinco al veinticuatro de mayo de dos mil ocho, referente al proyecto de construcción para obra nueva de veinte viviendas en un predio con superficie de 698.00 m^2, cuatro niveles, superficie total por construir de 2,094.00 m^2, en un desplante de 523.50 m^2, presentando el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidad folio 38063, con fecha de expedición dos de julio de dos mil cuatro y vigencia al tres de julio de dos mil cinco. ----------

Por su parte, el artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, prevé que corresponde a la Delegación velar por el cumplimiento de las Leyes, Reglamentos, Decretos, Acuerdos, Circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, así como emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan. ----------

En este sentido, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó mediante oficio N° DJ/070/2007 que realizó una verificación al predio en cuestión, la cual tuvo por objeto y alcance verificar que se exhibiera manifestación de construcción, planos autorizados, bitácora actualizada

y letrero de obra visible, así como que lo físicamente construido correspondiera con la manifestación de construcción, específicamente el número de niveles, número de viviendas, número de cajones de estacionamiento y el área libre permeable; y en caso de contar con sistema Alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, que fuera acorde con los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales, con la aprobación del Sistema de Aguas de la Ciudad de México; y que la construcción fuera acorde con las disposiciones y obligaciones que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y lo que señalen los ordenamientos legales y reglamentarios aplicables, constatando la existencia de un inmueble edificado en planta semisótano, planta baja y tres niveles totalmente concluido, el cual según con lo informado por la propia Delegación, coincide físicamente con lo autorizado en planos, por lo que emitió el dieciséis de octubre de dos mil seis resolución administrativa sin sanción.----------

Asimismo, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó mediante oficio N° DDU/242/07 que el predio ubicado en Diagonal San Antonio N° 808 en la colonia del Valle cuenta con la licencia de fusión N° 010/2005 para los lotes marcados con los números 808 y 810, así como con su correspondiente constancia de alineamiento y número oficial con folio 1636.----------

En este sentido, considerando que la construcción que nos ocupa se realizó con el Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente y que el proyecto respetó lo autorizado por la zonificación y uso de suelo aplicable al lugar de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, no se encuentran elementos que acrediten alguna violación o incumplimiento a la legislación en la materia. ----------

Omisión para colocar una jardinera frente a la construcción. Respecto al escrito presentado, en donde se indica que se encontraba una jardinera frente al predio objeto de la denuncia, se carece de elementos que permitan desprender fehacientemente la existencia de la misma antes de la construcción ejecutada; por lo que no se puede determinar si existieron violaciones al respecto.----------

Modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. Aún y cuando, como ya quedó señalado en el apartado de uso de suelo de la presente resolución, si bien el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez es el publicado el seis de mayo de dos mil cinco, no fue aplicado a la construcción objeto de la denuncia; siendo aplicable la zonificación y el uso de suelo establecidos por el Programa publicado en mil novecientos noventa y siete; es cierto que el programa vigente continúa reconociendo la aplicación de la norma de vialidad en la calle objeto de la denuncia, no obstante que se trata de una calle cerrada, que cuenta con un módulo de vigilancia en la entrada, que controla el acceso. ----------

Al respecto, esta autoridad considera conveniente que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, analice la posibilidad de que la calle en la que se encuentra el predio objeto de la denuncia en el tramo comprendido entre avenida División del Norte y Luz Saviñón, se excluya de la aplicación de la norma de validad que permite, entre otros, el aumento de niveles, ello en consideración de que, como quedó acreditado en el expediente en que se actúa, dicho espacio presenta características peculiares que difieren del resto, al tratarse de un calle cerrada. ----------

Independientemente de lo anterior, se hace del conocimiento de las personas denunciantes interesadas en la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de que se trata que en el Capítulo VI "De la revisión, modificación o cancelación de los programas" de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se establecen los supuestos de procedencia para la modificación de los Programas, y que de conformidad con el artículo 26 de la Ley de la materia, la modificación de los programas, puede ser solicitada por particulares o por las instancias de representación vecinal reconocidos por ley, no siendo competencia de

la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial realizar el procedimiento de modificación de los programas de desarrollo urbano.----------

Responsabilidad administrativa de los servidores públicos. En relación a la solicitud de las personas denunciantes relativa a que se "finquen responsabilidades [...a] servidores públicos que afectaron rotundamente nuestra calidad de vida...´", es de indicar que esta Subprocuraduría no encuentra elementos de los que se desprendan acciones u omisiones por parte de algún servidor público, por lo que no es posible solicitar a la autoridad competente el inicio de algún procedimiento con el fin de establecer responsabilidades administrativas de conformidad con la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, aplicable al Distrito Federal.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que:

1 La nomenclatura de la calle en donde se ubica el predio objeto de la denuncia es independiente de la zonificación y uso de suelo que se aplicó a la construcción ejecutada en el lugar, que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez publicado en Gaceta Oficial para el Distrito Federal en fecha diez de abril de mil novecientos noventa y siete y el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades presentado para el predio que nos ocupa, con folio 38063, expedido el dos de julio de dos mil cuatro con vigencia al tres de julio del mismo mes y año, es H 3/20, al que le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Tramo B"-C" HC4/25/90, Habitacional con Comercio en Planta baja, 4 Niveles máximos de construcción, 25% mínimos de área libre 90m^2, con superficie máxima de construcción 2,094.00 m^2.----------

2. El predio cuenta con la Manifestación de Construcción con folio FBJB-II-039-05, vigente del veinticuatro de mayo de dos mil cinco al veinticuatro de mayo de 2008, para el predio ubicado en Av. Diagonal San Antonio No. 808, colonia Del Valle, para la construcción 20 viviendas en 4 niveles, en un predio de 698.00 m^2, con una superficie de desplante de 523.50m^2, y de conformidad con el procedimiento de verificación realizado en materia de construcciones por la Delegación así como de los autos que integran el expediente que nos ocupa no se desprenden violaciones o incumplimientos a la legislación aplicable. ----------

3. Respecto a que se retiró una jardinera frente al predio objeto de la denuncia, se carece de elementos que permitan desprender fehacientemente la existencia de la misma antes de la construcción ejecutada; por lo que no se puede determinar si existieron violaciones al respecto.----------

4. Consideramos conveniente que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, analice la posibilidad de que la calle en la que se encuentra el predio objeto de la denuncia en el tramo comprendido entre avenida División del Norte y Luz Saviñón, se excluya de la aplicación de la norma de validad que permite, entre otros, el aumento de niveles, ello en consideración de que, como quedó acreditado en el expediente en que se actúa, dicho espacio presenta características peculiares que difieren del resto, por tratarse de un calle cerrada. Sin que esto sea obstáculo para que las personas denunciantes que estén interesadas en alguna modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, de conformidad con el artículo 26 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, puedan solicitar la modificación correspondiente.----------

5. De la investigación de la denuncia que nos ocupa, no se desprenden elementos de los que se derive alguna acción u omisión por parte de servidores públicos que se deba hacer del conocimiento de la autoridad competente de conformidad con el régimen de responsabilidades de los servidores públicos aplicable en el Distrito Federal.----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- No existen elementos de los que se desprenda alguna violación a la normatividad en materia ambiental y del ordenamiento territorial, por lo que en virtud de lo expuesto en la presente Resolución, téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Delegación Benito Juárez y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, para los efectos a que haya lugar.----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. –

C.c.p.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

LVAA/CMRR/MVS