RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiuno de enero dos mil nueve.----------

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 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, en apego al artículo Cuarto Transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008, 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-1148-SOT-571, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintinueve de septiembre de dos mil ocho, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, presentó, ante este Organismo Descentralizado escrito de la misma fecha mediante el cual denuncia "(...) *Que en el predio ubicado en la Calle de Filadelfia no. 42, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, se esta* (sic) *realizando una construcción de un edificio que presumo se encuentra en contravención al uso de suelo de la zona, los niveles permitidos y la legislación aplicable* (...)"----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT/300-3884-2008, de fecha tres de octubre de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia, respecto a las posibles violaciones en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en la Calle Filadelfia número 42, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez; radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente PAOT-2008-1148-SOT-571, dicho acuerdo se notificó el día quince de octubre de dos mil ocho, mediante cédula. ----------

Asimismo, esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT/300.2-762-2008, de fecha seis de octubre de dos mil ocho, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio materia de la presente indagatoria a efecto de hacer del conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones a las que está sujeto en materia de uso de suelo y construcción; notificándose el día trece de octubre del año dos mil ocho, al C. Jorge Arteaga, encargado de la obra, mediante cédula.----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/300-3884-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el día trece de octubre de dos mil ocho, en la Calle Filadelfia número 42, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hace constar: ----------

> "(...) *la existencia de una obra en construcción materia de la presente investigación, misma que cuenta con aproximadamente 18 metros de frente; al momento se realizaba el cimbrado y colado de la cubierta del tercer nivel, en el extremo inferior derecho del predio se encontraba un sótano, al parecer de más de un nivel de profundidad y por lo que hace al lado extremo inferior izquierdo, se pudo observar una rampa que iba del nivel de la calle al primer nivel; asimismo se observaron diversos materiales de construcción tales como arena, tabicón, costales de cemento, polines y*

*adicionalmente estructuras metálicas; en el lugar se encontraban laborando aproximadamente doce trabajadores, todos ellos usando el casco protector; asimismo, al exterior del predio se encontraba un letrero que señalaba: NOMBRE DE LA OBRA: RESIDENCIAL FILADELFIA, DIRECCIÓN FILADELFIA NO. 42, COL. NÁPOLES, DEL. BENITO JUÁREZ, NO. DE LICENCIA: FBJ0186-07, FECHA DE EXPEDICIÓN 16 DE MARZO DE 2007 Y FECHA DE VENCIMIENTO: 16 DE MARZO DE 2010 (...) por último, al solicitar la presencia del Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, el C. Jorge Arteaga, encargado de la obra, quien atendió la diligencia en que se actúa, refirió que la obra de mérito tenia tiempo de haber iniciado, toda vez que la cimentación de dicho proyecto se prolongó bastante. Por nuestra parte, le hicimos mención de las obligaciones a las que están sujetos en materia de uso de suelo y construcción, para que en un término de seis días, manifestaran y aportaran las pruebas que a su derecho convinieran en las instalaciones de esta Procuraduría (...)".----------

Mediante solicitud en línea de fecha veintiuno de noviembre de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si esa Dirección General, ha expedido algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, para el predio de referencia, y enviara en su caso, el archivo electrónico de dicho instrumento.----------

Al respecto, con fecha veintinueve de octubre de dos mil ocho, personal adscrito al Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Administración Urbana, informó a esta Entidad, lo siguiente:----------

"(...) *Me permito informar que una vez terminada la investigación y el análisis de los antecedentes que obran en el archivo del área se constató la existencia de la constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con Folio 24772 expedida el 8 de junio de 1994, donde se acredita el uso de suelo para Oficinas en una Superficie ocupada de 391.00 m2. la cual si fue expedida por este Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano (...) se anexa archivo electrónico (...)*".----------

Mediante el oficio número PAOT/300-4173-2008, de fecha veintiuno de octubre de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, la consulta del expediente formado con motivo de la obra de mérito. ----------

Al respecto, el día primero de diciembre se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número UDMLEC/3025/2008, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho, mediante el cual el Subdirector de Normatividad y Licencias adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó lo siguiente:----------

"(...) *con fecha 24 de noviembre de 2008 (...) personal adscrito al área a su cargo, realizó la consulta al expediente del Registro de Manifestación de Construcción con folio de ingreso número FBJ-0186-07 y registro número RBJB-0058-07 para Obra nueva del inmueble de referencia, proporcionándoles copia simple de documentación que ellas mismas seleccionaron (...)*".----------

En relación con lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó el acta circunstanciada de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil ocho, mediante la cual se hace constar que constituido en las instalaciones de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, se proporcionó copia simple de la siguiente documentación:----------

"(...) Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-2589-93, folio número 24772, expedida el día ocho de junio de mil novecientos noventa y cuatro, por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal; Manifestación de Construcción tipo "B" o "C", número de folio FBJ-0186-07, de fecha doce de marzo de dos mil siete, expedida por la Delegación Benito Juárez; Solicitud de Licencia de Construcción Especial, con folio número FBJ-151-07, de fecha veintiséis de febrero de dos mil siete, recibida en la Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez el día seis de marzo de dos mil siete; Licencia de Construcción Especial número 16/14/039/2007 para Demolición Total, folio número FBJ-0151-2007, expedida el día doce de marzo de dos mil siete por la Delegación Benito Juárez (...)".----------

Al acta en cuestión, se agregaron copias simples de las documentales señaladas, mismas que se incorporan al expediente de mérito.----------

Mediante el oficio número PAOT/300.2-813-2008, de fecha catorce de noviembre de dos mil ocho, notificado mediante cédula el veintiuno del mismo mes y año, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta el momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a las posibles violaciones en materia de uso de suelo, por cuanto hace al número de niveles y construcción, respecto de la obra ubicada en el predio ubicado en la Calle Filadelfia número 42, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez.----------

Respecto al Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 7 fracción XLIX, que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal.----------

Asimismo, el artículo 22 fracción I de la Ley en cita, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano, aplicando al caso concreto el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez.----------

La Ley en referencia, establece en su artículo 57, que todas las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas, de lo contrario se considerará una infracción a la normatividad.----------

Por zonificación, se entiende la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos de suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; lo anterior de conformidad con el artículo 7 fracción LXXXII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

Al respecto, el predio objeto de esta denuncia, se encuentra al interior del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Nápoles, publicado el día veintisiete de agosto de dos mil dos en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, al cual le corresponde la zonificación HO 6/20 (Habitacional con Oficinas 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre).----------

En dicho programa, se contempla la aplicación de las Normas de Ordenación Particulares, entre las cuales se encuentra la Norma para impulsar la construcción de vivienda en la Zona del Programa Parcial, misma que dispone que con el propósito de impulsar la construcción de vivienda, en los predio con zonificación H, se autorizan hasta 2 niveles adicionales, únicamente para los proyectos que construyan vivienda siempre y cuando se cumpla con el 20% adicional al requerimiento de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, y el número de niveles y el área libre se sujeta a lo siguiente: ----------

Superficie del predio en m²	Número máximo de niveles	Porcentaje de área libre %
Hasta 250 m	Es el indicado en el plano de zonificación	
Mas de 250 y hasta 500	4	30
Mas de 500 y hasta 750	5	30
Mas de 750 y hasta 1000	6	35

Adicionalmente, específicamente al tramo de la Calle Filadelfia, con zonificación HO, en el tramo de Dakota y hasta Avenida de los Insurgentes, donde se ubica la obra de mérito aplica la Norma de Ordenación por Vialidad contemplada en el Programa Parcial en cita; donde se establece que los proyectos que se ubiquen sobre dicha vialidad, deberán añadir un 20% a la demanda reglamentaria de estacionamiento destinado a visitantes.----------

Durante el reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, día trece de octubre de dos mil ocho, en el predio objeto de esta denuncia se constató, la existencia de una obra en proceso de construcción, donde entre otros elementos se observó un letrero en el cual se señaló: "(...) *NOMBRE DE LA OBRA: RESIDENCIAL FILADELFIA, DIRECCIÓN FILADELFIA NO. 42, COL. NÁPOLES, DEL. BENITO JUÁREZ, NO. DE LICENCIA: FBJ0186-07, FECHA DE EXPEDICIÓN 16 DE MARZO DE 2007 Y FECHA DE VENCIMIENTO: 16 DE MARZO DE 2010* (...)".----------

Sin embargo, de los documentos que obran en autos destaca la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-2589-93, folio número 24772, expedida el día ocho de junio de mil novecientos noventa y cuatro, por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal; el cual, señala que el uso de suelo para el predio objeto de esta denuncia únicamente podrá ser destinado para Oficinas en una superficie de 391.00 m².----------

Cabe mencionar, que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, es el documento oficial, por medio del cual se reconoce el derecho de los propietarios, poseedores o sus causahabientes respecto de los usos de suelo para un predio, que de manera legítima y continua han aprovechado respecto de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste; siempre y cuando se sujeten a alguno de supuestos contemplados en el artículo 22 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

Para el caso concreto resulta, aplicable la fracción b), primer párrafo del artículo señalado con anterioridad, mismo que señala: que **los derechos adquiridos prescriben** por la falta de continuidad en el aprovechamiento del uso del suelo que se haya acreditado, durante un periodo de un año, sin razón legal para interrumpir este plazo en los términos del Código Civil, o **por aprovechar el inmueble o unidad identificable de éste con un uso del suelo diferente al acreditado**. En el caso de prescripción de derechos adquiridos, serán aplicables la zonificación y las normas de ordenación que determine el programa en vigor en donde se ubique el inmueble o unidad identificable de que se trate.----------

Asimismo, consta la Manifestación de Construcción tipo "B", número de FOLIO FBJ-0186-07, de fecha doce de marzo de dos mil siete, expedida por la Delegación Benito Juárez, en la cual se señala que al predio objeto de esta denuncia, le corresponde la zonificación **HO/6/20** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), para ser destinado al **uso Habitacional**, a realizar una obra nueva, en un predio con una superficie de 278.56 m², **9 niveles de construcción**, para 16 viviendas, construyendo una superficie total de 1505.80 m², con 1 sótano y 92.92 m² de área libre, correspondiente al 33%, esto último, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Nápoles. ----------

En este sentido, toda vez que para obtener la Manifestación de Construcción referida con anterioridad, es un requisito presentar la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, misma que en este caso, acredita en dicho predio el uso de suelo para **Oficinas**, la construcción objeto de esta denuncia contravendría lo dispuesto en dicha constancia, ya que lo que se pretende realizar en el predio de mérito es un complejo residencial (Habitacional), cabe aclarar que no obstante que la zonificación del Programa Parcial de la Colonia Nápoles permite el uso HO 6/20 (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), pudiéndose aumentar 2 niveles más de altura, de conformidad con la Norma para impulsar la construcción de vivienda, contemplada en dicho programa; sin embargo, la constancia con la que se obtuvo el Registro de la Manifestación de Construcción, utilizada para el efecto, únicamente acredita el uso de suelo para oficinas en dos niveles, razón por la cual no se puede ejecutar ningún tipo obra destinada a un uso diverso, bajo el amparo de dicha constancia, por tratarse de la acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos. ----------

Por lo que, si en el predio objeto de esta denuncia se pretende realizar un complejo habitacional, hubiere sido necesario solicitar previo inicio de los trabajos de construcción, un nuevo Certificado de Uso de Suelo, que en cualquiera de sus modalidades acreditara el nuevo uso que se intenta obtener de dicho predio; sin embargo, en el caso concreto se registró la Manifestación de Construcción referida con la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 24772, expedida el día ocho de junio de mil novecientos noventa y cuatro por Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, por lo que la construcción objeto de esta denuncia se debe someter a los términos de la misma, respecto al uso de suelo y superficie acreditada.----------

En relación con el número de niveles de altura, es pertinente analizar lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B, folio número FBJ-0186-07, de fecha doce de marzo de dos mil siete, expedida por la Delegación Benito Juárez, la cual señala que al predio objeto de esta denuncia le aplica la zonificación (HO 6/20), no obstante, en dicho predio se pretenden construir 9 niveles para un total de 16 viviendas, con 18 cajones de estacionamiento, en una superficie de 278.56 m², dejando un área libre de 92.92 m² equivalentes al 33% de área libre de construcción; sin embargo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Nápoles y la Norma para impulsar la construcción de vivienda, dispuesta en dicho Programa Parcial, en el predio objeto de esta denuncia se pueden construir únicamente hasta 8 niveles, no 9 como se tienen registrados; esto siempre y cuando se obtuviera un nuevo Certificado de Uso de Suelo que lo acreditara.----------

En este sentido, las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Benito Juárez, deberán en el ámbito de sus atribuciones iniciar a la brevedad el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar la violación manifiesta, respecto a la utilización de una constancia de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, que únicamente avala el uso de suelo para oficinas, en dos niveles, con una superficie de 391.00 m², para la construcción de un complejo habitacional de nueve niveles, en una superficie de 278.56 m², por consiguiente, la construcción de mérito excede en siete niveles, de acuerdo con la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos utilizada; y en 1 nivel, siempre y cuando el propietario y/o poseedor obtuviera un Certificado de

Uso de Suelo diverso que acreditara el nuevo uso que se pretenda dar, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Nápoles y la Norma para impulsar la construcción de vivienda, en Benito Juárez, contenida en el programa en cita. ----------

Respecto a la Construcción

De conformidad con los artículos 47, 51 fracción II y 53 de Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, los cuales precisan que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. Asimismo, el artículo 55 del Reglamento en cita, establece que para la ejecución de los trabajos de Demolición, es necesario tramitar la Licencia de Construcción Especial para demoliciones.---------

Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 57, que todas las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas, de lo contrario se considerará una infracción a la normatividad.----------

En el mismo orden de ideas, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 248, las siguientes sanciones: ----------

I. Amonestación por escrito;----------
II. Multa que podrá ser de 50 a 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
III. Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;--------
IV. Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;----------
V. Clausura, parcial o total;----------
VI. Revocación;----------
VII. Nulidad, y ----------
VIII. Demolición, parcial o total.----------

El Reglamento en cita en su artículo 253, señala además que **se sancionará al propietario o poseedor** con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, previo, avalúo registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando: ----------

II. **Las obras o instalaciones** no concuerden con el proyecto autorizado y no se cumpla con las disposiciones contenidas en las Normas de Ordenación de los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, o **no** se **respeten las características señaladas en** el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica, **certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o con la constancia de alineamiento y número oficial. ----------

Al respecto, del análisis de la información contenida en autos, se desprende la existencia de la Licencia de Construcción Especial número 16/14/039/2007 para Demolición Total, folio número FBJ-0151-2007, expedida el día doce de marzo de dos mil siete por la Delegación Benito Juárez, para llevar a cabo la demolición total del inmueble consistente en dos niveles con una superficie de 391.00 m², señalando que el proceso de demolición se llevaría a cabo por los medios manuales. Asimismo, consta la Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio FBJ-0186-07, de fecha doce de marzo de dos mil siete, expedida por la Delegación Benito Juárez; en la cual se estipula que al predio objeto de esta denuncia, le corresponde la zonificación de conformidad con el Programa Delegacional **HO/6/20**, **uso habitacional**, para realizar una obra nueva, en una superficie de 278.56 m², **9 niveles de construcción**, para 16 viviendas, con 1 sótano y

92.92 m² de área libre, correspondiente al 33%, documento para cuya obtención presentó la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 24772, de fecha 8 de junio de 1994, expedida por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal.----------

En relación con el análisis efectuado en el apartado de uso de suelo, se desprende que la obra objeto de esta denuncia, excede por 7 niveles lo dispuesto en la constancia de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, que únicamente certifica el uso de suelo para oficinas en dos niveles con una superficie de 391.00 m², misma que fue utilizada para obtener la Manifestación de Construcción que ampara los trabajos tendientes a la construcción de un complejo habitacional en 9 niveles; razón por la cual viola lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, debido a que al registrar la Manifestación de Construcción, y comenzar los trabajos no se respeta las características señaladas en la constancia que acredita el uso de suelo, niveles y superficie.----------

En este sentido, se solicita a las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Benito Juárez, que en el ámbito de sus atribuciones inicien o turnen en su caso, el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar la violación a lo dispuesto en el artículo 253 fracción II del Reglamento de Construcción del Distrito Federal, para que de considerarlo pertinente se revoque la Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio FBJ-0186-07, de fecha doce de marzo de dos mil siete, expedida por la Delegación Benito Juárez, y de esta manera se sancionen y detengan los trabajos que se llevan a cabo en el predio de mérito, los cuales pretenden realizar un complejo habitacional de 16 viviendas en 9 niveles de construcción, bajo el amparo de una constancia de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos que únicamente certifica el uso de suelo para oficinas en dos niveles con una superficie de 391.00 m². ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto, y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de lógica, experiencia y legalidad se concluye que: ----------

La presente investigación, se realizó respecto a las posibles contravenciones en materia de uso de suelo, por cuanto hace al número de niveles permitidos y construcción, con motivo de la obra que se realiza en el predio ubicado en la Calle Filadelfia número 42, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, México, Distrito Federal, desprendiéndose violación en las siguientes materias:----------

1. **Uso de Suelo**: ya que, la obra objeto de esta denuncia pretende realizar un complejo habitacional para 16 viviendas en 9 niveles de construcción, acreditando el uso de suelo con la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 24772, expedida el día ocho de junio de mil novecientos noventa y cuatro por Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la cual certifica el aprovechamiento de uso de suelo para oficinas, en 2 niveles con una superficie de 391 m²; razón por la cual el Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra de mérito se debe someter a los términos de la Constancia utilizada, respecto al uso de suelo, superficie acreditada y número de niveles de construcción, o bien, tramitar un Certificado de Uso de Suelo que en alguna de sus modalidades se ajuste a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Nápoles y sus factibilidades.----------

2. **Construcción**: en relación con el análisis anterior, se concluye violación en esta materia, toda vez que la construcción ubicada en la Calle Filadelfia número 42, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez; objeto de esta denuncia, contraviene el uso, superficie y niveles de altura

certificados en la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos utilizada para registrar la Manifestación de Construcción tipo B, folio FBJ-0186-07, expedida el día doce de marzo de dos mil siete por la Delegación Benito Juárez, bajo la cual se amparan los trabajos de mérito; consideraciones por las cuales, a su vez viola lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, dado que la obra autorizada por la Delegación Benito Juárez no respeta las características señaladas en la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo referida, en cuanto al uso, niveles de construcción, superficie construida y cajones de estacionamiento. ----------

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.- Las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Benito Juárez, en el ámbito de su competencia, deberán valorar la información contenida en la presente Resolución Administrativa, a fin de iniciar a la brevedad el procedimiento administrativo en materia de uso de suelo, en contra del Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra ubicada en la Calle Filadelfia número 42, Colonia Nápoles, de esa Demarcación Territorial, en virtud de las violaciones contra lo dispuesto en la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, folio 24772, expedida el ocho de junio de mil novecientos noventa y cuatro por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, respecto al uso de suelo para oficinas acreditado para dicho predio, la superficie destinada al mismo y el número de niveles de construcción permitidos; así como al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por registrar la construcción de un complejo habitacional de 9 niveles de altura, contraviniendo lo certificado en la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo, presentada para obtener la Manifestación de Construcción utilizada para el efecto y expedida por la Delegación Benito Juárez; razonamientos por los cuales se solicita revocar la Manifestación de referencia, en su caso detener los trabajos de mérito e imponer las sanciones y/o medidas de seguridad que considere pertinentes.----------

SEGUNDO.- 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.----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo.----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Benito Juárez.----

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado 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.- Presente.
JJGV/LAM/MRO