EXPEDIENTE: PAOT-2005-743-SOT-363 Y ACUMULADOS PAOT-2005-744-SOT-364, PAOT-2005-745-SOT-365, PAOT-2005-746-SOT-366 Y PAOT-2005-753-SOT-367

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

México, Distrito Federal, a veinte de junio del dos mil cinco.

V I S T O para resolver el expediente citado al rubro dentro del procedimiento administrativo instaurado con motivo de la denuncia presentada ante esta Procuraduría por una persona que no otorgó su consentimiento para la publicación de sus datos personales, y ----------

---------- **R E S U L T A N D O** ----------

P R I M E R O.- Que mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día diez de diciembre de dos mil cinco, a través del cual la C. Yolanda Manzanares Salazar, denuncia que "*se está realizando una construcción de un condominio vertical, el cual se edifica con 9 niveles y un semisótano, con uso habitacional*" en el predio ubicado en la calle de Nebraska número 42, colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, que presumiblemente viola la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal, en virtud de que *"dicha construcción acumula todo tipo de residuos en la banqueta que se encuentra frente al predio"* y (sic) *"el horario en el que se realizan los trabajos de construcción abarca desde las 6:30 am a las 11:30 pm de lunes a sábado y a veces los domingos, realizando fuerte emisiones de ruido*" (*sic*). ----------

S E G U N D O.- Que mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día diez de diciembre de dos mil cinco, a través del cual la C. Yolanda García Coronado, denuncia que "*se está realizando una construcción de un condominio vertical, el cual se edifica con 9 niveles y un semisótano, con uso habitacional*" en el predio ubicado en la calle de Nebraska número 42, colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, que presumiblemente viola la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal, en virtud de que *"dicha construcción acumula todo tipo de residuos en la banqueta que se encuentra frente al predio"* y (sic) *"el horario en el que se realizan los trabajos de construcción abarca desde las 6:30 am a las 11:30 pm de lunes a sábado y a veces los domingos, realizando fuerte emisiones de ruido*" (*sic*)----------

T E R C E R O.-Que mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día diez de diciembre de dos mil cinco, a través del cual el C.

Carlos Núñez Traslosheros, denuncia que "*se está realizando una construcción de un condominio vertical, el cual se edifica con 9 niveles y un semisótano, con uso habitacional*" en el predio ubicado en la calle de Nebraska número 42, colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, que presumiblemente viola la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal, en virtud de que *"dicha construcción acumula todo tipo de residuos en la banqueta que se encuentra frente al predio*" y (sic) *"el horario en el que se realizan los trabajos de construcción abarca desde las 6:30 am a las 11:30 pm de lunes a sábado y a veces los domingos, realizando fuerte emisiones de ruido*" (*sic*). ----------

C U A R T O.- Que mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día diez de diciembre de dos mil cinco, a través del cual la C. María Victoria Chávez Manifacio denuncia que "*se está realizando una construcción de un condominio vertical, el cual se edifica con 9 niveles y un semisótano, con uso habitacional*" en el predio ubicado en la calle de Nebraska número 42, colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, que presumiblemente viola la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal, en virtud de que *"dicha construcción acumula todo tipo de residuos en la banqueta que se encuentra frente al predio*" y (sic), *"el horario en el que se realizan los trabajos de construcción abarca desde las 6:30 am a las 11:30 pm de lunes a sábado y a veces los domingos, realizando fuerte emisiones de ruido*" (*sic*) ----------

Q U I N T O.- Que mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día catorce de diciembre de dos mil cinco, a través del cual una persona que no otorgó su consentimiento para la publicación de sus datos personales, denuncia que "*se lleva a cabo la construcción de un condominio de nueve pisos que constará de once departamentos*" en el predio ubicado en la calle de Nebraska número 42, colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, entre las calles de Alabama y Georgia, que presumiblemente viola la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal en virtud de que *"el uso permitido es H 4/25/90, sin embargo la construcción va mucho más allá de lo establecido"* y, *"que la obra no cuenta con tapiales y los residuos de la construcción caen hacia las casas aledañas y a la vía pública"*, asimismo el denunciante solicitó *"se pida un informe a la Delegación Benito Juárez, sobre el uso del suelo permitido, la manifestación de construcción de la obra, y en general se emprenda una investigación a consecuencia del incumplimiento de la ley y de las molestias que nos ocasiona toda esta situación"*. ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

S E X T O.- Que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, admitió a trámite las denuncias de méritos en los expedientes PAOT-2005-743-SOT-363 PAOT-2005-744-SOT-364, PAOT-2005-745-SOT-365 y PAOT-2005-746-SOT-366, con fecha diecinueve de diciembre de dos mil cinco y PAOT-2005-753-SOT-367, con fecha veinte de diciembre del mismo año, en virtud de que las mismas cumplen con los requisitos previstos en la legislación aplicable, las cuales fueron acumuladas al expediente PAOT-2005-743-SOT-363, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría. ----------

Lo anterior, fue informado a las personas denunciantes, así como el trámite seguido a sus denuncias, mediante los oficios números PAOTDF/SPOT/2791/2005, PAOTDF/SPOT/2792/2005, PAOTDF/SPOT/2793/2005, PAOTDF/SPOT/2794/2005, PAOTDF/SPOT/2817/2005 notificados en fecha veintitrés de diciembre de dos mil cinco. ----------

S É P T I M O.- Que con fecha diecinueve de diciembre de dos mil cinco, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos en el lugar objeto de la denuncia, levantando el acta circunstanciada correspondiente, a través del cual se constató lo siguiente: ----------

> *"La existencia de un predio de aproximadamente 15 metros de frente por 15 metros de largo aproximadamente, en el cual se encontró en proceso de construcción un inmueble, observándose en ese momento un semisótano y tres niveles en obra negra, tal como se muestra en las fotografías anexas a la presente acta."* ----------
>
> *"Durante la diligencia se observó en la colindancia norte la colocación de tápiales y de una cortina plástica y en la colindancia sur, una cortina de plástico transparente, con el fin de evitar en ambas colindancias la salida de polvos y residuos."* ----------
>
> *"Por otra parte, se constató que la banqueta de la calle de Nebraska, correspondiente al predio, no es ocupado con materiales de construcción, escombros u otros residuos, producto de la obra. Al respecto, se observó que el espacio para la disposición de dichos materiales son almacenados en el semisótano del inmueble."* ----------
>
> *"Durante la diligencia, se observó un letrero ubicado al frente del predio, en el cual se manifiesta la existencia de la manifestación de construcción tipo B No. RBJB-0492-04, con folio número FBJ-1158-04, la cual tiene una vigencia del 17 de diciembre del 2005 al 17 de diciembre del 2007 y cuyo el Director Responsable de Obra es el Ing. Víctor Manuel González Herrera, D.R.O. No. 1747."* ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

O C T A V O.- Que mediante oficio PAOTDF/SPOT/DAIDOT/6/2006, de fecha seis de enero de dos mil seis, esta Subprocuraduría informó al Director Responsable de Obra y/o representante legal y/o propietario del predio ubicado en Nebraska No. 42, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez que se recibió denuncia ciudadana por las obras que se realizan en dicho predio, y le manifestó que cuenta con 6 días hábiles para ofrecer las pruebas que estime pertinentes, con las cuales acredite la legalidad de la obra de construcción, así como el cumplimiento con lo establecido en los ordenamientos y disposiciones en materia de construcciones, pudiendo en caso contrario, hacerse acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y en Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, además de la responsabilidad civil que en su caso proceda. ----------

N O V E N O.- Que con fecha nueve de enero dos mil seis, mediante escrito de fecha cinco de enero del dos mil seis, los denunciantes presentaron copia simple de los siguientes documentos: ----------

- Escrito de fecha diecisiete de agosto del dos mil cinco, dirigido al Jefe Delegacional Benito Juárez. ----------
- Oficio No. CS/145/05 de fecha veinticuatro de agosto del dos mil cinco, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano del la Delegación Benito Juárez. ----------
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con No. folio 6923, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distritito Federal. ----------
- Casette de video formato VHS. ----------

D É C I M O.- Que con fecha once de enero de dos mil seis, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, a fin de consultar el expediente abierto por la citada Delegación con motivo del proyecto de obra para el predio denunciado, del cual se desprende la existencia de la Manifestación de Construcción Tipo B No. RBJB-0492-04 de fecha de expedición del diecisiete de diciembre del dos mil cuatro, para obra nueva consistente en diez viviendas en un predio de 287.90 m^2 de superficie, en nueve niveles, con una superficie total de construcción de 1,592.20 m^2, con un área de desplante de 192.80 m^2 y un área libre de 59.29 m^2 equivalente al 33% del predio, con estacionamiento en semisótano para 18 vehículos. ----------

D É C I M O P R I M E R O.- Que mediante oficio PAOTDF/SPOT/118/2006, de fecha trece de enero de dos mil seis, esta Subprocuraduría, solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas del

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Distrito Federal, informara respecto al uso del predio ubicado en la calle Nebraska No. 42, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, contenida en el padrón catastral del Distrito federal, de mil novecientos noventa a la fecha, remitiendo en su caso, la documentación soporte correspondiente. ----------

D E C I M O S E G U N D O.- Que con fecha dieciocho de enero dos mil seis, se recibió en esta Subprocuraduria por parte del C. Víctor Manuel González, representante del propietario del predio ubicado en la calle de Nebraska No. 42, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, el escrito de fecha diecisiete de enero del dos mil seis, que establece lo siguiente: ----------

"Que con fundamento en el artículo 34 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, vengo a dar contestación en tiempo y forma al oficio número PAOTDF/SPOT/DAIDOT/6/2006 de fecha 06 de enero de 2006, a través del cual se hace de nuestro conocimiento la denuncia ciudadana radicada en esa Dirección a su digno cargo, libelo del que se hacen las siguientes precisiones:" ----------

"1. Por lo que hace a la presunta infracción a lo establecido respecto de los niveles máximos permitidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes, me permito informar a usted que con fecha 11 de octubre de 2004, nos fue expedido a través del Sistema de Información Geográfica dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con número de folio 47481, (se adjunta en copia simple) el cual establece que la zonificación que corresponde al predio ubicado en la calle de Nebraska número 42, Colonia Nápoles es: Uso de Suelo Habitacional con comercio en planta baja, altura máxima en 6 niveles, 25% de área libre y con un superficie máxima de construcción de 1,300.50 m2." ----------

"En relación con lo anterior, es de destacar que al predio que nos ocupa, le aplica entre otras la siguiente norma particular:" ----------

"A) Para apoyar la reubicación de oficinas y otro usos diferentes a la vivienda." ----------

"A fin de apoyar la reubicación de oficinas y servicios ubicados en zonas habitacionales, hacia zonas compatibles con genero, que tengan certificados de uso del suelo por derechos adquiridos para usos diferentes a la vivienda, podrán aumentar tres niveles mas a los autorizados en la zonificación si se dedica el predio al uso habitacional con un área libre del 33% sin límite mínimo de área de vivienda, debiendo además cumplir con la norma tres en cuanto a la reutilización de agua residual y de lluvia." ------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

"H9/33 (Habitacional, 9 niveles máximos de construcción, 33% mínimo de área libre), superficie máxima de construcción 1742.67 m2." ----------

"Soporta lo anteriormente plasmado el Certificado de Derechos Adquiridos, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, de fecha 30 de julio de 2004, con número de folio TYDOO291/2004, mismo que en copia simple se adjunta." ----------

"Asimismo y a mayor abundamiento, en fecha 17 de diciembre del año 2004, la Delegación Benito Juárez registró bajo el número RBJB-0492-04 la Manifestación de Construcción Tipo B a favor de mi representada, amparando con ella la construcción de una obra nueva constante de 9 niveles con una superficie de 1,592.20 m2 y 33.03% de área libre, la cual se adjunta en copia simple." ----------

"2. Respecto a la acumulación de residuos sólidos en vía pública, le comento de que en la obra que se esta ejecutando en la calle de Nebraska 42, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, se han tomado las medidas necesarias para no alterar de manera alguna la accesibilidad y el funcionamiento de edificaciones instalaciones en predios colindantes o en la vía pública , acatando en todo momento lo establecido por el Reglamento Construcciones del Distrito Federal, situación que respaldo con fotografías del inmueble en donde se muestran diferentes aspectos de obra tanto de limpieza como de protección a obras colindantes." ----------

"3. Por las condiciones poblacionales y urbanas de la Colonia en donde se ubica la obra, se eligió un procedimiento de construcción en donde no se emplea maquinaria pesada a fin de no transgredir los límites permisibles de emisión de ruido asimismo, es de hacer notar que el Director Responsable de la Obra ha dado instrucciones precisas respecto a la prohibición de trabajos nocturnos, con la finalidad de dar debido cumplimiento a lo preceptuado por el numeral 151 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, así como a la Norma Oficial Mexicana número NOM-081-ECOL-1994 publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 13 de enero de 1995."

"En esta misma tesitura, es menester precisar que dadas las condiciones en materia de desarrollo urbano de la zona que nos ocupa y siendo que la autoridad la ha privilegiado para la construcción de vivienda, se han autorizado en ésta, conjuntos habitacionales en condiciones similares a nuestra obra, las cuales pueden presentar ruidos y condiciones ambientales como el polvo que afecten a los quejosos, cabe hacer mención de que por nuestra parte, se han tomado medidas precautorias tales como la colocación de tapiales, además de la organización de brigadas de personal utilizadas para barrer las partículas de polvo que se generan." ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

"4.- Ahora bien, respecto de los horarios en los que se ejecuta la multicitada obra, son de lunes a viernes de las 08:00 a las 18:00 horas y los días sábados de 08:00 a las 13:00 horas, esto es así toda vez que se llegó a un acuerdo verbal con los propios vecinos de la Colonia Nápoles." --

D E C I M O T E R C E R O.- Que mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/277/2006, de fecha siete de febrero de de dos mil seis, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara las razones por las que se expidió el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiriros para oficinas, con folio No. TYD00291/2004, sin haberse acreditado adecuadamente la continuidad anual del uso solicitado, tal y como lo exige el artículo 22 fracción IV de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

D E C I M O C U A R T O.- Que con fecha veintidós de febrero dos mil seis, se recibió oficio No. 72300/0182/2006, de fecha dos de febrero del dos mil seis, a través del cual la Directora de Control Técnico Catastral de la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, informó lo siguiente: ----------

"...le comunico que se realizó una revisión en los archivos electrónicos de esta Subtesorería no localizándose información alguna sobre un edificio en la dirección señalada;... sin embargo el número 38 de Nebraska que se encuentra a un lado del anterior sí es un edificio, con uso habitacional por lo que la mayor referencia se anexa fotografías y planos de ambos." ---------

D E C I M O Q U I N T O.- Que con fecha dos de marzo dos mil seis, la C. Claudia Islas Licona compareció ante esta Subprocuraduría en relación al uso de suelo del predio motivo de la denuncia, levantando el acta correspondiente: ----------

"...declarando el compareciente que es vecina de la colonia Nápoles y tiene seis años de vivir en su domicilio actual, por lo que respecto al predio objeto de la denuncia indica que ha sido casa habitación siendo destinada únicamente para este uso, así como que en el lugar nunca existieron oficinas; que desde el mes de febrero del año 2000 y hasta el primer semestre del 2004, le consta que la dueña de la casa era visitada por familiares, situación que generaba conflictos por los lugares de estacionamiento sobre la calle, así como recibía sus hijas, y en el lugar se realizaban fiestas los fines de semana; indicando que era una casa habitación como cualquier otra sin que existieran actividades de renta ni para fines habitacionales ni para oficinas ya que la dueña era la que habitaba el lugar." ----------

"Continúa manifestando que en la casa, tres meses antes de ser demolida, esto fue el primer semestre de 2004, se coloco un anuncio que indicaba un

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

bufete Jurídico; sin embargo, durante estos meses la casa estuvo abandonada..." ----------

D E C I M O S E X T O.- Que con fecha dos de marzo dos mil seis, el C. Carlos Núñez Trasloshero compareció ante esta Subprocuraduría en relación al uso de suelo del predio motivo de la denuncia, levantando el acta correspondiente: ---------

"Hago constar que tengo viviendo desde el marzo del 2003, en el domicilio de Nebraska No. 38 depto. 2, que la casa que existía en el predio Nebraska 42 era habitacional de dos niveles, en donde vivía la Sra. Marina, la cual se observó como uso habitación, sin embargo la Sra. colocó un anuncio pequeño de cartón en la fachada del inmueble, que indicaba un "bufette Juridico", esto sucedió pocos antes de que se demoliera la casa." -

"Durante el tiempo de existencia de la casa antes de que se iniciara su demolición, siempre se observó que era casa habitación, nunca se constató alguna actividad de oficinas..." ----------

D E C I M O S E P T I M O.- Que con fecha dos de marzo dos mil seis, la C. Yolanda García Coronado compareció ante esta Subprocuraduría en relación al uso de suelo del predio motivo de la denuncia, levantando el acta correspondiente:

"...tengo viviendo en el condominio de Nebraska 38 en el departamento 5, colindante con Nebraska 42, barda con barda, 22 años, como consta en mis pagos prediales. Yo llegué ahí justo en 1984, la Señora Orellana ya vivía ahí, y me consta que la Señora siempre la habitó como casa habitación, me consta también que periódicamente o muy seguido se hacían fiestas familiares, en las que se contrataban servicios de banquetes, con toda la familia, mariachis, etc, hasta muy altas horas de la noche, y su familia la visitaba por lo menos una vez la semana. Ella vivía sola, con una sirvienta o dos. Las muchachas tenían niños, lo que indicaba que el uso era habitación. Atrás de la casa donde ella habitaba, había una casita en donde vivía el servicio doméstico..." ----------

D E C I M O C T A V O.- Que con fecha dos de marzo dos mil seis, la C. Yolanda Manzanares Salazar compareció ante esta Subprocuraduría en relación al uso de suelo del predio motivo de la denuncia, levantando el acta correspondiente: ---------

"....hago constar que el predio marcado como Nebraska No. 42, la Señora Marina Orellana siempre lo habitó como casa habitación. Tengo 3 años viviendo en el edificio marcado con número 38 y en la colonia tengo 20 años. Durante 17 años siempre fue mi camino al Superama, que está ubicado en la calle de Georgia, y por eso me consta que la Señora Marina siempre lo habitó como casa habitación. Durante los 3 años que colindo con este predio me consta que la Señora se reunía con su familia a celebrar cumpleaños, fiestas, etc. En el año de 2004, aproximadamente en

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

el mes de septiembre, desocupó la casa habitación y puso en letrero que decía 'buffete jurídico' y el día 2 de enero de 2005 empezaron a demoler dicha casa habitación. Sospecho que ese letrero nada más lo pusieron para argumentar que eran oficinas, y hago constar categóricamente que nunca se ocupo ducha casa como oficinas..." ----------

D E C I M O N O V E N O.- Que mediante los oficios No. PAOTDF/SPOT/DAIDOT/33/2005, PAOTDF/SPOT/DAIDOT/40/2005, PAOTDF/SPOT/DAIDOT/41/2005, PAOTDF/SPOT/DAIDOT/42/2005 de fecha diez de marzo de dos mil seis, con fundamento en los artículos 25 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial y 83 último párrafo de la Ley Ambiental del Distrito Federal, la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, por instrucciones del suscrito, informó a las personas denunciantes, el avance de la investigación realizada para la atención de sus denuncias.----------

V I G É S I M O.- Que mediante oficio PAOTDF/SPOT/648/2006, de fecha diecisiete de marzo del dos mil seis, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, visita de verificación, con el fin de constatar que los trabajos de construcción en el predio ubicado en la calle de Nebraska No. 42, colonia Nápoles, cumplan con las medidas necesarias para la protección a los inmuebles colindantes, remitiendo un informe acerca de los resultados de dicha visitas y en su caso, de las medidas de seguridad y sanciones impuestas. ----------

V I G É S I M O P R I M E R O.- Que con fecha veinte de abril de dos mil seis, se recibió oficio No. D-96/DRPP/2.0.0/00351, de fecha dieciocho de abril del dos mil seis, a través del cual la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó lo siguiente: ----------

"...como resultado de la búsqueda, se encontró que se ha emitido un Certificado de Acreditación de Uso del suelo por derechos Adquiridos que concuerda con el folio y fecha de expedición anteriormente descritos para el predio en cuestión, el cual con fecha 7 de diciembre de 2005, se resuelve mediante expediente No. RR-BJ-08-05 de asunto de resolución Definitiva, ***la nulidad y revocación del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos en comento****, por no contar con elementos que contemplen el origen y continuidad del giro manifestado. Con fecha 20 de enero de 2006 se presentó Recurso de Inconformidad, desechado por extemporáneo por acuerdo de fecha 22 de febrero de 2006. Actualmente el caso en mención ya causó ejecutoria de la mencionada revocación."* ----------

Medellin 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Que mediante oficio PAOTDF/SPOT/865/2006, de fecha veinte de abril del dos mil seis, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, con el fin de garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable, se realizara con carácter urgente orden de verificación, para constatar que el número de niveles construidos no rebasen los 6 establecidos en la zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, y en su caso, ordene como resultado de la visita, la clausura de lo obra, como medida cautelar en base al artículo 106 de la Ley de Procedimientos Administrativos para el Distrito Federal, en relación al 249 fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, remitiendo un informe sobre las acciones realizadas. ----------

VIGÉSIMO TERCERO.- Que mediante oficio PAOTDF/SPOT/866/2006, de fecha veinte de abril del dos mil seis, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, con el fin de garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable, se iniciara el procedimiento de nulidad del registro de manifestación de construcción No. RBJB-0492-04, con base al artículo 256 fracción II del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, remitiendo un informe de las acciones realizadas. ----------

VIGÉSIMO CUARTO.- Que con fecha veinticinco de mayo de dos mil seis, se recibió ante esta Subprocuraduría el oficio No. DV/084/2006 de fecha veinticuatro de mayo, a través de la cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó lo siguiente: ----------

> *"En fecha 23 de mayo del año 2006, se realizó Visita de verificación Administrativa No.* ***DV/OV/159/06*** *al predio de referencia, la cual tuvo por y alcance verificar que* ***'la obra de referencia exhiba Manifestación de construcción, planos autorizados, bitácora y letrero de obra; que lo físicamente construido se apegue a la Manifestación de construcción; que corresponda con el número de niveles conforme a lo establecido en la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, para las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena; que cuente con los tapiales adecuados para la protección a predios colindantes y vía pública, que las medidas de seguridad para proteger a los trabajadores, terceras personas , edificaciones colindantes y vía pública sean los adecuados; en caso de contar con sistema alternativo de captación y aprovechamientos de aguas pluviales, deberá ser acorde con los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales, con la aprobación de 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 y***

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

lo que señalen los ordenamientos legales y reglamentos aplicables', *misma que se turnó a la Subdirección Calificadora de infracciones dependiente de la Dirección Jurídica, para que emita la Resolución Administrativa correspondiente."* ----------

V I G É S I M O Q U I N T O.- Que con fecha treinta y uno de mayo de dos mil seis, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos en el lugar objeto de la denuncia, levantando el acta circunstanciada correspondiente, a través del cual se constató lo siguiente: ----------

"Un inmueble en obra negra de nueve niveles, con tapiales de madera en el primer, asimismo se observaron diez sellos distribuidos en el acceso del predio, en los que indican suspensión de actividades, emitidos por la Delegación General Jurídica y de gobierno de la delegación Benito Juárez."

V I G É S I M O S E X T O.- Que con fecha treinta y uno de mayo de dos mil seis, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, en donde el Subdirector Calificador de infracciones de la misma Dirección General proporcionó copia simple del acuerdo No. DV/OV/159/2006 de fecha veintinueve de mayo del dos mil seis, a través del cual se impuso la suspensión inmediata y urgente de los trabajos de construcción para obra nueva para el predio ubicado en la calle de Nebraska No. 42, Colonia Nápoles, en el cual, indica lo siguiente: ----------

"Gírese oficio al director de verificación de esta Delegación a efecto de que proceda a emitir la correspondiente orden de ***suspensión de trabajos*** *en términos de lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento de Verificación para el Distrito Federal y conforme al manual Administrativo de Organización de esta Delegación página 49 publicado en la gaceta del Distrito Federal el diecisiete de abril del año dos mil tres y autorice a personal a su cargo a efecto de que procedan a* ***ejecutar*** *en términos de la ley la misma y de ser necesario para la ejecución de dicha diligencia en términos del artículo 3 fracción XV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal proceda llevar a cabo con auxilio de la fuerza pública para hacer cumplir esta determinación administrativa, designado personal a su cargo para llevar a cabo la* ***notificación*** *del presente proveído, existiendo urgencia para proteger la integridad de los bienes y personas, conforme a lo previsto en el artículo 51 fracción IV en relación con el 53 del ordenamiento legal citado con antelación y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 222, 223 y 224 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal,* ***ya que la urgencia es derivada de la contravención a la ley por tratarse de cuestiones de orden e interés público al carecer de uso de suelo, siendo obvio que no se tiene la certeza ni seguridad de que dichos trabajos fueron llevados conforme lo indica el Reglamento citado con antelación y la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento***

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

***territorial del Distrito Federal solicitó a esta instancia se llevaran a cabo además del procedimiento de nulidad de uso de suelo con el cual se autorizó la manifestación de construcción tipo B RBJB-0492-04**, la realización de acciones como lo es en este asunto la suspensión de actividades como medida precautoria tendiente a cumplir con la normatividad aplicable."* ----------

"Asimismo, gírese oficio al Director de Desarrollo Urbano de esta Delegación para que de considerarlo procedente no se autorice el uso y ocupación al inmueble que nos ocupa por los motivos antes expuestos, al tratarse de cuestiones de orden e interés públicos, toda vez que se infringen los ordenamientos aplicables a la materia." ----------

V I G É S I M O S É P T I M O.- Que con fecha primero de junio de dos mil seis, se recibió copia simple del oficio No. D-96/DRPP/2.0.0/00517, de fecha veintinueve de mayo del dos mil seis, a través del cual el Director de Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó al Jefe Delegacional en Benito Juárez lo siguiente: --------

"....en virtud de que queda anulado y revocado el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, Folio 40948/2004, debido a que no demuestra su origen legítimo, continuidad y aprovechamiento del uso de oficinas; no es aplicable la Norma de ordenación Particular 'para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda', ...'que tengan Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para uso diferentes a la vivienda, podrán aumentar tres niveles más a los autorizados en la zonificación si se dedica el predio al habitacional...'; por lo cual, sólo están permitidos seis niveles (ya que el predio se ubica en zonificación Habitacional con Comercio, 6 niveles y 25% de área libre, HC 6/25), y no los 9 que se registraron a través de la Manifestación de Construcción No. RBJB-0492-04; por lo que corresponde a la Delegación hacer la verificación y en su caso suspender de inmediato los trabajos de construcción; así como la anulación de la Manifestación y demolición correspondiente." ----------

"Cabe hacer mención que le día de hoy, se realizó visita ocular al predio referido, observándose que por parte del Director Responsable de Obra, no existen las medidas de seguridad relativas a terceras personas, sus colindancias y vía pública establecidas en el Artículo 35 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, lo anterior lo hago de su conocimiento para los efectos legales a que haya lugar, solicitando gire sus apreciables instrucciones a quien corresponda con el objeto de remitirnos la información correspondiente a las acciones realizadas al caso que nos ocupa." ----------

---------- **C O N S I D E R A N D O** ----------

I.- Que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial es competente para resolver el procedimiento administrativo en el que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 40, 47, 48 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 1°, 2°, 5° fracciones I, IV, X y XXVIII, 6° fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, II, XII, XVI y XVIII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS, 30 BIS 1 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; 1°, 5° fracción IV, y 12 fracciones I, II y XXI; y 36 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, y 6° fracción IV y 11 de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

II.- Que a través de la denuncia presentada ante esta Procuraduría, los denunciantes manifiestan su inconformidad porque "*se está realizando una construcción de un condominio vertical, el cual se edifica con 9 niveles y un semisótano, con uso habitacional*" en el predio ubicado en la calle de Nebraska número 42, colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez. ----------

Al respecto, cabe señalar que el predio ubicado en la calle de Nebraska No. 42, se encuentra en el ámbito de aplicación territorial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena, de acuerdo al cual le corresponde una zonificación HC6/25 (Habitacional con comercio en planta baja, seis niveles máximo de construcción, con un 25% de área libre mínima). ----------

Asimismo, es de indicar que de acuerdo a la información contenida en el expediente citado al rubro, para la construcción en el predio de referencia, la Delegación Benito Juárez registró con fecha diecisiete de diciembre de dos mil cuatro, la Manifestación de Construcción Tipo B N° RBJB-0492-04, a través del cual se autorizó la construcción de un inmueble plurifamiliar de 10 viviendas en nueve niveles y semisótano como estacionamiento, en una superficie total de construcción de 1,592.20 m^2, y un desplante de 192.80 m^2, con un área libre de 59.29 m^2 equivalente al 33% del predio, así como 18 cajones de estacionamiento.

Adicionalmente, es importante mencionar que se tramitó para el predio referido, el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para oficinas con folio de ingreso TYD00291/2004, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal con fecha treinta de julio de dos mil cuatro para la construcción del 7°, 8° y 9° nivel, utilizando para ello, la norma de ordenación particular para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda incluida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena en la que establece lo siguiente:

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

> *"A fin de apoyar la reubicación de oficinas y servicios actualmente ubicados en zonas habitacionales, hacia zonas compatibles con este genero, que tenga Certificados de Uso de Suelo por Derechos adquiridos para usos diferentes a la vivienda, podrán aumentar tres niveles más a lo que se autorizo en la zonificación si se dedica al predio al uso habitacional, con un área libre del 33% sin límite mínimo de área de vivienda, debiendo además cumplir con la Norma 3 en cuanto a reutilización de agua residual y de lluvia."*

En este orden de ideas, cabe mencionar que de conformidad con el artículo 49 fracción XVII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal es la encargada de expedir el certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos y todos aquellos actos que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ordena que sean inscritos en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano. ----------

III.-Que toda vez que los testimonios de los vecinos denunciantes establecen que por lo menos desde hace aproximadamente veinte años el predio ubicado en la calle de Nebraska No. 42, Colonia Nápoles, se encontraba utilizado para uso habitacional, esta Subprocuraduría analizó el contenido del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para oficinas con folio No. TYD00291/2004, respecto a la documentación presentada para acreditar el uso de suelo solicitado. ----------

Sobre el particular, cabe señalar que el solicitante presentó para el trámite del citado Certificado, la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 8174 de fecha siete de mayo de mil novecientos noventa, expedida por el entonces Jefe del Registro del Programa de Desarrollo Urbano, confirmando derechos adquiridos para uso de suelo de oficinas en una superficie de 254 m^2; contrato de arrendamiento con número de folio 1522782, con vigencia de dos años con una actividad predominante de oficinas, con sello de recibido de la Tesorería del Distrito Federal el catorce de mayo de mil novecientos ochenta y dos; contrato de arrendamiento con número de folio 380 con vigencia de tres años, con una actividad predominante de "oficinas", con sello recibido por la Tesorería del Distrito Federal el cinco de julio de mil novecientos ochenta y cuatro; contrato de arrendamiento con número de folio 43702, con vigencia de tres años, con una actividad predominante de "oficinas", con sellos recibidos por la Tesorería del Distrito el primero de julio de mil novecientos ochenta y siete, declaración de valor catastral y pago del impuesto predial con número de cuenta 038-292.03-000-4 con usos diferentes al habitacional para los años mil novecientos setenta y siete, mil novecientos setenta y ocho, mil novecientos setenta y nueve, mil novecientos ochenta, mil novecientos noventa y nueve, dos mil, dos mil uno, dos mil dos, dos mil tres y dos mil cuatro. ----------

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Cabe mencionar, que el artículo 22 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece lo siguiente: ----------

> *"IV. El reconocimiento de los derechos adquiridos por los propietarios, poseedores, o sus causahabientes respecto de los usos del suelo; 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 estén en alguno de los siguientes supuestos:* ----------
>
> *"a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el año de 1982, debiendo además cumplir con las disposiciones legales vigentes en la fecha en que se inició el uso; incluyendo el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, o* -----
>
> *"b) Para usos que se hayan determinado como permitidos en los planes o programas parciales de desarrollo urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en este periodo. El reconocimiento del uso no exime el cumplimiento de las demás disposiciones vigentes en la fecha en que se inicio el uso, incluyendo el Reglamento de Construcciones."* ----------
>
> ***"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."***----------
>
> *"La documentación para reconocer los derechos adquiridos, respecto de los usos del suelo, deberá ser original o copia certificada de la misma, que pruebe fehacientemente su uso y aprovechamiento legítimo y continuo. En el caso de documentación apócrifa, se actuará conforme lo señala el artículo 87 de esta Ley."* ----------

De esta manera, para acreditar la continuidad y aprovechamiento del uso solicitado, se presentaron únicamente pagos del impuesto predial para uso distinto al habitacional para el predio objeto de la denuncia entre mil novecientos noventa y nueve y dos mil tres, sin presentar documentación que acredite el uso como

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

oficinas del predio referido, en los nueve años comprendidos entre mil novecientos noventa y uno y mil novecientos noventa y nueve. ----------

Asimismo, es importante señalar que los denunciantes, a través de la comparecencia que realizaron ante esta Subprocuraduría, mencionan en sus testimonios que el predio ubicado en la calle de Nebraska No. 42, Colonia Nápoles, siempre ha tenido un uso habitacional y nunca se ha utilizado como oficinas. ----------

Además, esta Subprocuraduría solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, informara sobre el uso de suelo para el predio objeto de la denuncia dentro del padrón catastral del Distrito Federal desde mil novecientos noventa a la fecha, por lo que a través del oficio No. 72300/0182/2006, de fecha dos de febrero del dos mil seis dicha Subtesorería remitió copia simple del plano con los datos del predio referido y fotografías, en el que indica un uso habitacional para el predio objeto de la denuncia. ----------

Por lo anterior, esta Subprocuraduria solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal citado en el Resultando Décimo Tercero de la presente Resolución, informara las razones por las que expidió el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiriros para oficinas, con folio No. TYD00291/2004, **sin haberse acreditado adecuadamente la continuidad anual del uso solicitado, tal y como lo exige el artículo 22 fracción IV de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, para el predio motivo de la denuncia.----------

En respuesta de dicha solicitud, la Dirección de Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, citado en el Resultando Vigésimo Primero de la Presente Resolución, informó a esta Subprocuraduría que con fecha siete de diciembre del dos mil cinco, se resolvió mediante la resolución en el expediente No. RR-BJ-08-05, la nulidad y revocación de dicho Certificado, por no contar con elementos que contemplen el origen y continuidad del giro manifestado. ----------

IV.- Resulta procedente señalar que de conformidad con el artículo 12 fracciones III y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Delegación Benito Juárez es la responsable de verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, ya que entre sus atribuciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de esa demarcación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos, según lo establecido en el artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal. ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Asimismo y toda vez que fue revocado el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para oficinas, con folio No. TYD00291/2004 para el predio ubicado en la calle de Nebraska No. 42, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, mediante el oficio citado en el Resultando Vigésimo Segundo de la presente Resolución, que con el fin de garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable, se realizara con carácter urgente orden de verificación, para constatar que el número de niveles construidos no rebasen los 6 establecidos en la zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, y en su caso, ordene como resultado de la visita, la clausura de la obra, como medida cautelar en base al artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal, en relación al 249 fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, remitiendo un informe sobre las acciones realizadas. ----------

En respuesta a dicha solicitud, con fecha veintinueve de mayo de dos mil seis, la Dirección Jurídica de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, emitió acuerdo de suspensión de manera inmediata y urgente los trabajos de construcción para obra nueva en el predio ubicado en la calle de Nebraska No. 42, colonia Nápoles, por lo que personal adscrito a esta Subprocuraduría constató con fecha del treinta y uno de mayo del presente año sellos de suspensión de actividades en la construcción en el predio motivo de la denuncia, así como la construcción total de nueve niveles en obra negra. ----------

Igualmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, se iniciara el procedimiento de nulidad del registro de manifestación de construcción No. RBJB-0492, conforme a lo establecido en el artículo 256 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Asimismo, y toda vez que se constató una infracción al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes, y al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal al presentar documentación no válida para el incremento de tres niveles en el predio motivo de la denuncia, la Delegación Benito Juárez deberá realizar las acciones correspondientes, consistentes en declarar la nulidad de la manifestación de construcción conforme a lo dispuesto en el artículo 256 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como imponer y ejecutar la demolición de los niveles 7°, 8° y 9°.----------

V.- Que a través de las denuncias presentadas ante esta Subprocuraduría, los vecinos manifiestan también que *"dicha construcción acumula todo tipo de*

Medellin 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

residuos en la banqueta que se encuentra frente al predio" (sic), y *"el horario en el que se realizan los trabajos de construcción abarca desde las 6:30 am a las 11:30 pm de lunes a sábado y a veces los domingos, realizando fuerte emisiones de ruido*" (*sic*). ----------

Cabe señalar, que derivado del reconocimiento de hechos citado en el Resultando Séptimo de la presente Resolución se constató en el predio motivo de la denuncia la colocación de tapiales y una cortina de plástico en la parte colindante sur, con el propósito de evitar la salida de polvos y residuos, así como también no se constató materiales de construcción, escombro u otros residuos sobra la banqueta. ----------

Asimismo, se le informó al Director Responsable de Obra del predio objeto de las denuncias, a través del oficio citado en el Resultando Octavo de la presente Resolución presentara ante esta Institución las pruebas pertinentes con las cuales acredite la legalidad de la obra de construcción, así como el cumplimiento con lo establecido en los ordenamientos y disposiciones en materia de construcciones. –

En respuesta del oficio referido en el párrafo anterior el C. Víctor Manuel González representante del propietario del predio objeto de la denuncia, presentó escrito ante esta Subprocuraduría, en el cual cita respecto a la acumulación de residuos lo siguiente: ----------

> *"2.* ***Respecto a la acumulación de residuos sólidos en vía pública****, le comento de que en la obra que se está ejecutando en la calle de Nebraska 42, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, se han tomado las medidas necesarias para no alterar de manera alguna la accesibilidad y el funcionamiento de edificaciones instalaciones en predios colindantes o en la vía pública, acatando en todo momento lo establecido por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, situación que respaldo con fotografías del inmueble en donde se muestran diferentes aspectos de obra tanto de limpieza como de protección a obras colindantes."* ----------

Igualmente, respecto a los horarios en los que trabajan mencionan que:

> *"…se eligió un procedimiento de construcción en donde no se emplea maquinaria pesada a fin de no transgredir los límites permisibles de emisión de ruido asimismo, es de hacer notar que el Director Responsable de la Obra ha dado instrucciones precisas respecto a la prohibición de trabajos nocturnos, con la finalidad de dar debido cumplimiento a lo preceptuado por el numeral 151 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, así como a la Norma Oficial Mexicana número NOM-081-ECOL-1994 publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 13 de enero de 1995"*

Además, menciona que se tomaron las medidas precautorias tales como la colocación de tapiales, brigadas para realizar limpieza de partículas de polvo

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

PAOT

Benemérito de las Américas,
Don Benito Juárez García

generadas por la obra; y a decir del representante del predio objeto de la denuncia los horarios para la ejecución de dicha obra serán de lunes a viernes de 8:00 a las 18:00 horas y los días sábados de 8:00 a 13:00 horas. ----------

No obstante, lo anterior esta Subprocuraduría solicitó visita de verificación a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, con el fin de constatar que los trabajos de construcción en el predio motivo de la denuncia cumpla con las medidas necesarias para la protección a los inmuebles colindantes, por lo que la Dirección General referida, a través del oficio No. DV/084/2006 informó a esta Institución que con fecha veintitrés de mayo de dos mil seis realizó la Visita de Verificación Administrativa No. DV/OV/159/06 al predio objeto de la denuncia, misma que fue turnada a la Subdirección Calificadora de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, para que emita la resolución Administrativa correspondiente.---------

Por lo anterior se concluye lo siguiente: -------- ----------

a) Para el proyecto presentado para el predio ubicado en la calle de Nebraska No. 42, se presentó la Manifestación de Construcción Tipo B registrada por la Delegación Benito Juárez con el N° RBJB-0492-04 para obra nueva, destinada a un inmueble de nueve niveles, en una superficie de desplante de 192.80 m^2, 33% de área libre, para 10 viviendas y 18 cajones de estacionamiento, para la cual presentó Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para oficinas con folio No. TYD00291/2004 con fecha treinta de julio de dos mil cuatro, para la construcción del 7°, 8° y 9° nivel, utilizando para ello, la norma de ordenación particular para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda incluida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena. ----------

b) Que de las investigaciones y gestiones realizadas por esta Subprocuraduría se tiene que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal declaró la nulidad y revocación del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos adquiridos para oficinas con folio No. TYD00291/2004, en virtud de que no se contó con los elementos que acrediten el origen y continuidad del giro manifestado, en este caso para oficinas. ----------

c) Que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez impuso y ejecutó la suspensión de manera inmediata y urgente de los trabajos de construcción para obra nueva en el predio ubicado en la calle de Nebraska No. 42, colonia Nápoles. Al respecto, se deberán a cabo

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

las acciones que correspondan, a fin de que se demuelan los niveles 7°, 8°, y 9° de la obra en comento. ----------

d) Que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez deberá efectuar el procedimiento de nulidad del registro de manifestación de construcción No. RBJB-0492, conforme a lo establecido en el artículo 256 fracción II del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en virtud de que el proyecto presentado rebasa los niveles permitidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena. ------

e) Que esta Subprocuraduría constató que los trabajos de construcción en el predio de Nebraska No. 42, cuentan con protecciones a colindancias, y no se observaron materiales, ni escombros que estuvieran obstruyendo la vía pública. No obstante se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, acciones de verificación para el predio motivo de la denuncia, derivado de lo cual, con fecha veintitrés de mayo del dos mil seis, dicha Dirección General realizó Visita de Verificación Administrativa, la cual fue turnada a la Subdirección Calificadora de Infracciones de la misma Delegación para emitir la Resolución Administrativa. ----------

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

P R I M E R O.- Conforme a los motivos expuestos, se tiene por concluido el expediente en el que se actúa, en términos de la resolución, 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. ----------

S E G U N D O.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en caso de conocer hechos, actos y omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

T E R C E R O.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante personalmente o por correo certificado con acuse de recibo. ----------

C U A R T O.- Hágase de su conocimiento la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez por ser de su interés, y realice las acciones necesarias para la demolición del 7°, 8° y 9° nivel, ya que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles,

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena solo permite seis niveles sobre el predio motivo de la denuncia. ----------

Q U I N T O.- Hágase de su conocimiento la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez por ser de su interés, y se lleve a cabo la nulidad de la manifestación de construcción para el predio motivo de la denuncia. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Miguel Ángel Cancino, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6° fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 5° fracción IV del Reglamento del instrumento jurídico antes señalado. ----------

LMH/XMT/MBC

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302