RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 7 de mayo de 2010. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 101 segundo párrafo del Reglamento de la Ley en cita; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-0376-SOT-150, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de marzo de 2010, 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 mediante el cual denuncia que (...) en Frente 9, Av. Humberto G. Tamayo Mz. (sic) 18 [Colonia Chinampac de Juárez, Delegación Iztapalapa] se encuentra un vecino (...) que se dedica a trabajos de herrería generando ruido de lunes a domingo, tapan el paso peatonal, trabajan de 8 a 10:30 de la noche (...). ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN.

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-1316-2010, de fecha 29 de marzo del año en curso, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2010-0376-SOT-150; el acuerdo se notificó en los estrados de esta Unida Administrativa, el día 19 de abril de 2010. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1316-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble ubicado Humberto G. Tamayo andador 9, lote 8, manzana 18, Unidad Habitacional Chinampac de Juárez, Delegación Iztapalapa, los días 14 de abril y 7 de mayo de 2010, a efecto de realizar el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas en las que se hace constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 14 de abril de 2010.

(...) desde el espacio público se observa un inmueble de tres niveles que colinda con un andador sin nombre que se presume es de uso común, en el cual se observa material de herrería acumulado, así como una puerta y una reja que obstruyen el paso peatonal. Asimismo, se advierte una mesa de trabajo, un tambo al parecer con residuos de la herrería y cuatro charolas de lámina recién pintadas. ----------
Adicionalmente, se observó en el piso del andador así como en la barda del inmueble manchas de pintura. ----------
En relación al ruido este no se constata toda vez que durante la presente diligencia no se advierte la realización de los trabajos. ----------
Cabe señalar que dicho predio no cuenta con anuncio, o letrero que indique nombre comercial, razón o denominación social, sin embargo no se constata la realización de actividades en el interior del inmueble (...). ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 7 de mayo de 2010.

(...) desde el espacio público y constituidos frente al inmueble materia de la presente diligencia se advierte en el andador la existencia de una mesa de trabajo de fierro que contiene pedacería de varilla y tubulares, así mismo se observa la existencia de cinco charolas de lámina apiladas y estructuras de herrería. ----------
Por otra parte, se advierte la existencia de una lona instalada que cubre el área donde se encuentran los objetos antes referidos. ----------
No se constata la realización de trabajos de herrería durante la presente diligencia (...). ----------

A través del oficio número PAOT-05-300/310-187-2010, dirigido al Propietario, Responsable y/o Poseedor del inmueble ubicado en Calle Humberto G. Tamayo, andador 9, lote 8, manzana 18, Unidad Habitacional Chinampac de Juárez, Delegación Iztapalapa, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial informó lo relativo a la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que se deben cumplir en materia de uso de suelo, obstrucción del paso peatonal y ruido, a efecto de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho conviniera. ----------

Al respecto, con fecha 15 de abril del año en curso, se presentó en las instalaciones de esta Unidad Administrativa quien dijo tener como apellido Tapia, y ser el responsable de las actividades de herrería a quien se le explicó que el uso de suelo para herrería se encuentra prohibido de conformidad con lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, así como lo establecido por la normatividad respecto a la obstrucción del paso peatonal y generación de ruido, manifestando que dejará de realizar las actividades en el predio y que estas las llevará a cabo en los lugares donde se requieran sus servicios. ----------

Con fecha 6 de mayo del año en curso, la persona denunciante vía telefonica manifestó que fue retidado material y trabajos de herreria del andador, que despues de la visita realizada por personal de esta Unidad Administrativa se realizó un trabajo, sin embargo dicha actividad ya no se ha realizado posteriormente. ----------

Por otra parte, personal de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial consultó el Sistema de Información Geografía de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, en la pagina web localizada en http://www.seduvi.df.gob.mx, desprendiéndose que al predio relacionado con los hechos denunciados le aplica una zonificación H3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre). ----------

El día 9 de abril de 2010, vía telefónica se solicitó a la persona denunciante acudiera a las instalaciones de esta Unidad Administrativa para notificarle el Acuerdo de Admisión, toda vez que solicitó la confidencialidad de sus datos personales; manifestando que se presentara el día 13 del abril del año en curso. ----------

Con fecha 14 de abril del año en curso, se hizo constar que la persona denunciante no se presentó a esta Unidad Administrativa, ni señaló nueva fecha y hora para notificarle el Acuerdo de Admisión. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, obstrucción del paso peatonal y ruido, derivado de las actividades de herrería que se realizan el Calle Humberto G. Tamayo andador 9, lote 8, manzana 18, Unidad Habitacional Chinampac de Juárez, Delegación Iztapalapa. ----------

Del uso de suelo

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 14 de abril del año en curso, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 90 fracción I y 94 del Reglamento de la Ley en cita, durante dicha diligencia el

personal actuante no constató actividad de herrería, letrero o anuncio que indique nombre comercial, razón o denominación social en el inmueble objeto de denuncia; sin embargo, se advirtió en el área que se presume es de uso común la existencia de material de herrería, una puerta, reja, mesa de trabajo, un tambo con residuos de herrería y cinco charolas pintadas.-----

En razón de lo anterior, toda vez que en el lote 8, manzana 18, andador 9 de la Calle Humberto G. Tamayo, Unidad Habitacional Chinampac de Juárez, Delegación Iztapalapa, no se constató actividad de herrería, el uso de suelo no es materia de la presente investigación. ----------

De la obstrucción del paso peatonal y ocupación de área común

Como fue referido en el apartado "Uso de suelo" las actividades de herrería se realizan en área común de una unidad habitacional, en este sentido resulta pertinente señalar el marco normativo aplicable para áreas comunes en unidades habitacionales. ----------

Al respecto, el artículo 1 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, señala que sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del Régimen de Propiedad en Condominio. Dicha ley regula las relaciones entre los condóminos, y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas. --

En relación con lo anterior, el artículo 7 de la Ley de referencia señala que un conjunto condominal es toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condóminos conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia. ----------

Se denomina condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenece a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute, lo anterior de conformidad con el artículo 3 de la Ley en cita. ----------

Asimismo, el artículo 25 fracción I del ordenamiento en comento establece que son objeto de propiedad común, entre otros los siguiente: ----------

> "(...) El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, **corredores,** escaleras, patios, jardines, plazas, **senderos, calles interiores,** instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general (...)." ----------
>
> El resaltado es nuestro

Adicionalmente, el artículo 27 establece lo siguiente: ----------

> "(...)
> En los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos (...)". ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días 14 de abril y 7 de mayo de 2010, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, documentales públicas que se valoran en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 90 fracción I y 94 del Reglamento de la Ley en cita, diligencias durante las cuales se constató la existencia de una mesa de trabajo, material acumulado, una puerta y reja ubicados en el andador y que obstruye el paso peatonal.

Asimismo, la persona denunciante, con fecha 6 de mayo de 2010, vía telefónica, manifestó que fue retirado material y trabajos de herrería el andador después de la visita realizada por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, sin embargo las actividad objeto de la denuncia ya no se realizó posteriormente. ----------

En razón de lo anterior, con fecha 7 de marzo de 2010, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que en el andador aún se encuentra la mesa de trabajo que contiene pedacería y tubulares, cinco charolas y estructuras metálicas. ----------

En razón de lo anterior, debido a que existe una mesa de trabajo que contiene pedacería y tubulares, cinco charolas y estructuras metálicas en el andador 9 colindante con el lote 8, manzana 18, Unidad Habitacional Chinampac de Juárez, Delegación Iztapalapa, le corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal, en caso de contar con elementos suficientes, iniciar el procedimiento correspondiente en el ámbito de su competencia y

En este sentido, el artículo 15 de la referida Ley, señala como condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario. El condominio tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condómino que en la escritura constitutiva se consideren comunes. ----------

Al respecto, cada condómino, y en general los habitantes del condominio deberán usar su unidad de propiedad exclusiva de forma ordenada y tranquila, y no podrán destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva, lo anterior, de conformidad con el artículo 19 de la Ley en estudio. -----

Por áreas y bienes comunes, se entienden aquellas áreas que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la Ley de la materia, la escritura constitutiva y el reglamento, lo anterior en relación con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal. ----------

Al respecto, el artículo 18 de la Ley de referencia, dispone que cada condómino y en general los habitantes del condómino, podrán usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino original, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir, lo anterior, toda vez que el derecho exclusivo de propiedad del condómino, incluye únicamente aquellos anexos, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común, esto último en relación con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley en cuestión. ----------

Asimismo, el ordenamiento en comento en el artículo 23 fracciones I y II prohíbe entre otras cosas lo siguiente: ----------

> "(...)
> I.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados; ----------
>
> II.- Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes (...)." ----------

considerar incluso la imposición de las sanciones que resulten procedentes por el uso distinto del área común de conformidad con lo establecido por los artículos 17,18 y 23 fracciones I y II y 27, 87 fracción I y II, 89, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, informando a esta Entidad sobre el resultado de las determinaciones que se tomen respecto al asunto que nos ocupa. ----------

De la generación de ruido

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días 14 de abril y 7 de mayo de 2010, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 90 fracción I y 94 del Reglamento de la Ley en cita, diligencias durante las cuales no se constataron trabajos de herrería y como consecuencia tampoco generación de ruido. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial se encuentra imposibilitada materialmente y legalmente para proseguir con la investigación, toda vez que en el inmueble ubicado en Calle Humberto G. Tamayo andador 9, lote 8, manzana 18, Unidad Habitacional Chinampac de Juárez, Delegación Iztapalapa, así como en el referido andador en el que se advirtió la existencia de material, trabajos terminados y una mesa de trabajo, no se constató la generación de ruido, no obstante no se descarta que en algún momento el ruido se generara derivado de las actividades de herrería en el área de uso común.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1.- Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal de esta Subprocuraduría los días 14 de abril y 7 de mayo, ambos del año en curso, no se constataron actividades de herrería en el interior del inmueble identificado como lote 8, manzana 18, andador 9 de Humberto G. Tamayo, Unidad Habitacional Chinampac de Juárez, Delegación Iztapalapa, por lo que el uso de suelo no es materia de la presente investigación. ----------

2.- En el andador 9 colindante con el lote 8, manzana 18, Unidad Habitacional Chinampac de Juárez Delegación Iztapalapa, área presumiblemente de uso común se constató la existencia de una mesa de trabajo que contiene pedaceria y tubulares, cinco charolas y estructuras metálicas, por lo que corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal en caso de contar con elementos suficientes, iniciar el procedimiento correspondiente en el ámbito de su competencia y considerar incluso la imposición de las sanciones que resulten procedentes por el uso del área común, con la finalidad de que no sea restringida, se realicen actos que afecten

la tranquilidad y comodidad de los condóminos; efectúe actos en el exterior o interior de la unidad que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales y/o estorbe o dificulte el uso de la áreas comunes, lo anterior de conformidad con lo establecido por los artículos 18 y 23 fracciones I y II y 27, 87 fracción I y II, 89 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, informando a esta Entidad las determinaciones que se tomen al respecto. ----------

3.- Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal de esta Unidad Administrativa los días 14 de abril y 7 de mayo, ambos del año en curso, no se constató la realización de actividades de herrería y como consecuencia tampoco ruido derivado de las mismas en el andador 9 colindante con el lote 8, manzana 18, Unidad Habitacional Chinampac de Juárez Delegación Iztapalapa, por lo que esta Unidad Administrativa se encuentra imposibilitada materialmente y legalmente para seguir con la investigación, de conformidad con el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

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

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

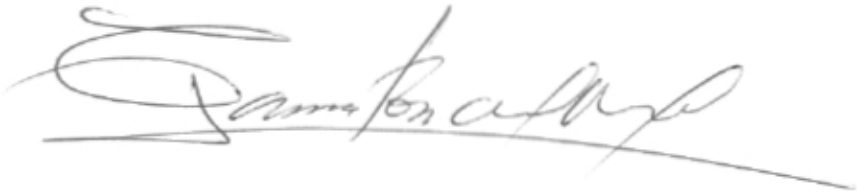
PRIMERO.- Corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal, en caso de contar con elementos suficientes, iniciar el procedimiento correspondiente en el ámbito de su competencia y considerar incluso la imposición de las sanciones que resulten procedentes por el uso del área común localizada en el andador 9 colindante con el lote 8, manzana 18, Unidad Habitacional Chinampac de Juárez, Delegación Iztapalapa, en donde persisten materiales y herramientas para la actividad de herrería, debiendo informar a esta Subprocuraduría las determinaciones que se tomen al respecto. ----------

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 la Procuraduría Social del Distrito Federal. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral Titular de la Subprocuraduría 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 conocimiento.- Presente.

JJGV/CMRR/CVGA