ACUSE

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a once de febrero de dos mil ocho. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2007-1052-SOT-504, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintitrés de noviembre de dos mil siete una persona que no otorgó su consentimiento para que sus datos personales sean públicos, presentó escrito de fecha veintidós del mismo mes y año mediante el cual denunció que el establecimiento mercantil de computadoras localizado en el local número 1 del edificio denominada General Anaya, ubicado en calle San Juan de Letran número 479, Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, Delegación Cuauhtémoc, invade área de uso común. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOTDF/SOT/3306/2007 de fecha treinta de noviembre de dos mil siete admitió a trámite la denuncia referida respecto de presuntas contravenciones al uso del suelo, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2007-1052-SOT-504; dicho acuerdo se notificó mediante oficio número PAOTDF/SOT/DESSROT/883/2007. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo citado en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos el dieciocho de diciembre de dos mil siete levantando el acta circunstanciada respectiva donde se hace constar lo siguiente: ----------

> Se constató la existencia de un local comercial ubicado en la planta baja del edificio habitacional "General Anaya" de la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, dedicado a la compra de material de cómputo para su reciclaje, reparación y reutilización. El responsable del local comercial utiliza áreas comunes para almacenar cajas con desechos o residuos hasta que el servicio de limpia se los lleva. Cabe destacar, que tanto el local comercial como el área o espacio donde se encuentran las cajas con los residuos, forman parte de la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, sin tener frente a la vía pública. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Del estudio de los hechos narrados en el escrito inicial de denuncia, así como de la diligencia llevada a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables: ----------

RECIBIDO
21 FEB 2008
PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Respecto del uso del suelo

De la consulta efectuada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc se desprende que a la zona relacionada con los hechos denunciados le aplica la zonificación HC 8/40/90 (Habitacional con comercio, 8 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, 90 metros cuadrados de superficie mínima de vivienda), en donde la tabla de usos de suelo correspondiente señala que el uso para taller de reparación de maquinaria, lavadoras y refrigeradores se encuentra permitido. ----------

En este sentido, cabe señalar que el artículo 1 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que dicha Ley tiene por objeto determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; aunado a que el artículo 7 fracciones VII, LXXVI y LXXXII del mismo instrumento legal define, respectivamente, la "clasificación del suelo" como la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; los "Usos" como los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población; y la "zonificación" como la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas, constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. Además, el artículo 32 fracción III de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal refiere que la zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos, así como los destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, determinadas en los programas y en el reglamento de dicha Ley, además de aquellas que la evaluación de los programas determine necesarias para un adecuado funcionamiento y ordenamiento del territorio; dichas zonas podrán ser, para suelo urbano, la Habitacional con comercio, entre otras. ----------

Lo anterior, sumado a que el artículo 22 fracción I de la referida Ley de Desarrollo Urbano establece que todas las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. -------

En este orden de ideas, considerando el contenido del acta circunstanciada de fecha dieciocho de diciembre de dos mil siete, se desprende que en la planta baja del edificio habitacional "General Anaya" se encuentra un local comercial dedicado a la compra de equipo de cómputo para su reciclaje, o en su caso, su reparación y reutilización, el cual cumple con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. En tal virtud, esta Subprocuraduría no constató elementos, actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de disposiciones las jurídicas en materia del ordenamiento territorial y/o ambiental del Distrito Federal. ----------

Respecto de la ocupación del área de uso común

La persona denunciante señaló en su escrito que debido a las actividades realizadas por el local comercial referido, se invadía el área de uso común dentro la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco. Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento en la zona en cuestión, desprendiéndose de la información asentada en el acta circunstanciada correspondiente, que los residuos del equipo utilizado en las actividades propias del local comercial se encuentran en una zona dentro de la Unidad citada y no en la vía pública. ----------

En este sentido, los artículos 37 primer párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 7 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, determinan que vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de la Administración Pública del Distrito Federal, se encuentre destinado al libre tránsito, así como, todo inmueble que de hecho se destine para ese fin; aspecto que no se presenta en el expediente en el que se actúa debido a que el área afectada pertenece a la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, por lo que esta Subprocuraduría no constató elementos, actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de disposiciones las jurídicas en materia del ordenamiento territorial y/o ambiental del Distrito Federal. ----------

Por otra parte, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala en su artículo 2 que las áreas y bienes comunes son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la referida Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento del Condomino. ----------

Así las cosas, es de señalarse que la Procuraduría Social del Distrito Federal es la instancia competente para conocer de aspectos relacionados con el uso y aprovechamiento de bienes de propiedad común dentro de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, en términos de los artículos 3 párrafo segundo y 23 inciso B fracciones II y VI de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, y 25 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. ----------

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 la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

- El local comercial localizado en la planta baja del Edificio "General Anaya", Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, Delegación Cuauhtémoc, ubicado en zonificación HC (habitacional con comercio en planta baja), cumple con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, respecto del uso de suelo, por lo que esta Subprocuraduría no constató elementos, actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de disposiciones las jurídicas en materia del ordenamiento territorial y/o ambiental del Distrito Federal. ----------
- El área ocupada por los residuos de equipos de cómputo se encuentran dentro de la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, tratándose de un espacio privado y no de un espacio público. En tal virtud, esta Subprocuraduría no constató elementos, actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de disposiciones las jurídicas en materia del ordenamiento territorial y/o ambiental del Distrito Federal. ----------
- La actividad que se desarrolla en el local ubicado en la planta baja del Edificio "General Anaya", Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, Delegación Cuauhtémoc, se encuentra ocupando áreas de uso común lo cual puede ser constitutivo de una infracción a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por lo que corresponde a

la Procuraduría Social del Distrito Federal conocer de aspectos relacionados con el uso y aprovechamiento de bienes de propiedad común dentro de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, de conformidad a lo establecido en los artículos 3 párrafo segundo y 23 inciso B fracciones II y VI de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, y 25 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

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

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

PRIMERO.- El local comercial localizado en la planta baja del Edificio "General Anaya", Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, Delegación Cuauhtémoc, dedicado a la compra de equipo de cómputo para su reciclaje, o en su caso, su reparación y reutilización, cumple con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Procuraduría Social del Distrito Federal a fin de hacer de su conocimiento el caso para su atención respectiva en el ámbito de su competencia. -

TERCERO.- Que en virtud de lo expuesto en la presente Resolución, téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

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

QUINTO.- 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, 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 de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

VAA/RMR/JLMV