Expediente: PAOT-2009-205-SOT-93

No. Folio: PAOT-05-300/300-3549-2010

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 de junio de 2010. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica y 91 segundo párrafo de su Reglamento, de conformidad con el artículo Quinto Transitorio del vigente Reglamento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 3 de noviembre de 2009; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-205-SOT-93, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha del 25 de febrero de 2009, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia el "(...) daño ecológico a un área verde común que se encuentra a espaldas del Edificio número 33 del Andador 20 casi esquina con Río San Javier, en la Supermanzana 8 de la Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, C.P. 07270 (...) [donde] llevaron a cabo una construcción (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-821-2009 de fecha 4 de marzo de 2009, admitió a trámite la denuncia por la afectación de un área verde con motivo de una construcción ejecutada a espaldas del edificio número 33 Andador 20 casi esquina San Javier, Supermanzana 8 de la Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2009-205-SOT-93, el acuerdo se notificó mediante correo electrónico en fecha 20 de agosto de 2009. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en fecha 27 de marzo de 2009, en las inmediaciones del lugar objeto de denuncia con la finalidad de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, en la que se hace constar lo siguiente: ----------

"(...) Se trata de una construcción reciente, totalmente consolidada, de aproximadamente de 6.00 X 1.50 m. sin repellar, con techo de losa, en la cual se aprecian cuatro ventanas, sin poder determinar que dicha construcción corresponda a un sólo departamento, no se observan puertas de acceso al área verde, es importante mencionar, que en dicha construcción se encuentran

colocados sellos de Clausura en perfecto estado, los cuales fueron colocados por la Delegación Gustavo A. Madero, Dirección Jurídica y de Gobierno, no obstante dicho (sic) sellos no abarcan la totalidad de la construcción ya que sólo están colocados en dos de las paredes es decir en la mitad de la construcción. Al dar la vuelta por la parte de enfrente del edificio se constató que se trata del edificio marcado con el número 33 A, ubicado en el Andador 20. ----------
Se infiere que dicha construcción amplia (sic) los dos departamento (sic) ubicados en la planta baja, no obstante solo se tocó a la puerta de uno de ellos el marcado con el número 001 en cuyo anexo se encuentran los sellos de clausura, nadie acudió al llamado, no obstante se dejo (sic) citatorio colocado en la puerta de entrada de dicho departamento sin poder determinar el número del mismo por no encontrarse determinado. ----------
Se agrega a la presente fotografías tomadas en el sitio objeto de este reconocimiento de hechos (...)." ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/310-140-2009, de fecha 24 de marzo de 2009, esta Subprocuraduría informó al Propietario, Poseedor y/o Responsable de la Construcción ubicada en el edificio objeto de denuncia, las obligaciones que debe cumplir en materia de uso de suelo y construcción, otorgándole un término de seis días hábiles a partir de la notificación, a efecto de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho convinieran, respecto de los hechos denunciados. ----------

Al respecto, en fecha 8 de abril de 2009, se recibió en esta Subprocuraduría escrito presentado por la C. María García Hernández, quien se ostentó como propietaria del Departamento 001, ubicado en Andador 20 del Temoluco, Edificio 33 entrada A departamento 001, Colonia Acueducto de Guadalupe, mediante el cual realizó diversas manifestaciones entre ellas, la siguiente: ----------

"(...) si bien es cierto existe la construcción sobre área común aproximadamente 10 metros cuadrados, dicha área no se le puede llamar área verde toda vez que ese espacio durante años fue prácticamente un basurero para los vecinos (...) entonces algo como área común si por el derecho de uso que tienen pero las obligaciones solo recaen en mi persona que siempre he tratado de mantener lo mejor posible para el beneficio no solo de mis vecinos si no del medio ambiente, por tal motivo se decidió llevar a cabo dicha construcción para lo cual se les comunico (sic) a los vecinos de los predios colindantes, sin que ellos se hayan inconformado por alguna afectación o perjurio algún, dado su consentimiento y conformidad de llevar a cabo dicha construcción como puede ser corroborada en el anexo señalado con la letra "B"(...) ." ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-1806-2009, de fecha 20 de mayo de 2009 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informara las acciones instrumentadas así como los argumentos de derecho y de derecho considerados para la colocación de sellos de clausura, y en su caso, el estado que guarda dicho procedimiento administrativo. ----------

Al respecto, el día 12 de junio de 2009, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGAM/DGJG/DJ/696/2009, de fecha 5 de junio de 2009, suscrito por el Director Jurídico adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, en el cual se señaló lo siguiente: ----------

"(...)

- ✓ Con fecha 5 de noviembre de 2008, se realizó la visita de verificación al inmueble citado, procedimiento al cual le correspondió el expediente número SVR/O/107/08; señalándose que en la misma fecha se impuso estado de suspensión de trabajos. ----------

- ✓ Mediante resolución administrativa de fecha 14 de enero de 2009, esta autoridad administrativa determinó imponer a la propietaria del inmueble diversas sanciones; en virtud de que conforme al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, no exhibió documento que acreditase la legalidad de los trabajos de construcción en el inmueble citado, sanciones consistentes en: ***multa del 5%*** del valor de las construcciones realizadas consistentes en la zotehuela y comedor en la parte posterior de un departamento en un área aproximada de 15.00 metros cuadrados; así como la ***clausura total*** de dichos trabajos; asimismo, se ordenó se retiraran los sellos de suspensión de trabajos, para imponer el estado de clausura. ----------

- ✓ Al momento del presente informe, el estado que guarda el expediente es que el inmueble verificado se encuentra clausurado, toda vez que no se ha presentado ante esta autoridad la documentación que requiere acreditar la legalidad de los trabajos de construcción realizados, y no se ha realizado el pago de la multa impuesta (...)." ----------

Al oficio antes referido se anexaron copias de la Resolución Administrativa de fecha 14 de enero de 2009, en la cual se determinó lo siguiente: ----------

"(...)

PRIMERO.- (...) SE IMPONE A LA **C. MARÍA GARCÍA HERNÁNDEZ**, PROPIETARIA DEL INMUEBLE EN DONDE SE REALIZAN LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN **ANDADOR 20 DE TEMOLUCO, EDIFICIO 33, ENTRADA A, DEPARTAMENTO 001, COLONIA UNIDAD HABITACIONAL ACUEDUCTO DE GUADALUPE, CODIGO POSTAL 07220, DELEGACIÓN GUSTACO A. MADERO**, UNA **MULTA CONSISTENTE EN 5% DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES REALIZADAS CONSISTENTES EN AMPLIACIÓN DE ZOTEHUELA Y COMERDOR EN LA PARTE POSTERIOR DE UN DEPARTAMENTO EN UN ÁREA APROXIMADA DE 15.00 METROS CUADRADOS** (...)." ----------

SEGUNDO.- (...) SE ORDENA LA **CLAUSURA TOTAL DE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN REALIZADOSEN EL INMUEBLE CITADO, CONSISTENTES EN AMPLIACIÓN DE ZOTEHUELA Y COMEDOR EN LA PARTE POSTERIOR DE UN DEPARTAMENTO EN UN ÁREA APROXIMADA DE 15.00 METROS CUADRADOS** (...). POR LO QUE LA CLAUSURA PERSISTIRÁ HASTA EN TANTO SE SUBSANEN LAS IRREGULARIDADES DETECTADAS AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN,

SE EXHIBAN LOS DOCUMENTOS QUE AMPAREN LA LEGALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES REALIZADAS EN EL INMUEBLE Y SE HAYA PAGADO LA MULTA DERIVADA POR LA VIOLACIÓN AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL (...)." ----------

Mediante el oficio PAOT-300/300-1807-2009, de fecha 20 de mayo de 2009 esta Subprocuraduría solicitó al Subprocurador Social Interino de la Procuraduría Social del Distrito, la realización de acciones en materia de su competencia. ----------

Al respecto, el día 8 de julio de 2009, se recibió en esta Subprocuraduría oficio JAO/137/2009, de fecha 3 de julio de 2009, suscrito por el J.U.D. de Atención y Orientación adscrito a la Subprocuraduría de Defensa y Exigibilidad de Derechos Ciudadanos, de la Procuraduría Social del Distrito Federal, en el cual indica, entre otras cosas que el asunto contenido en el expediente (...) PAOT-2009-205-SOT-93 esta propuesto para intervención de oficio" (...)." ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-224-2009, de fecha 20 de mayo de 2009, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia; oficio notificado el día 22 de junio de 2009, como consta en la cédula de notificación correspondiente. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Como se mencionó en el apartado intitulado "ANTECEDENTES" del presente instrumento, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a la afectación de un área verde con motivo de una construcción ejecutada a espaldas del edificio número 33 Andador 20 casi esquina San Javier, Supermanzana 8 de la Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Por tanto, considerando que los hechos denunciados se encuentran al interior de una Unidad Habitacional, le aplica la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en los términos que a continuación se precisan.----------

Respecto al régimen de propiedad en condominio

El artículo 1° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala que las disposiciones de esa Ley 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. Asimismo; 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.----------

En relación con lo anterior, el artículo 7 de la Ley en comento, 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 condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.----------

Denominándosele 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 pertenecen 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.----------

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 condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio 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 en 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 esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento, lo anterior, en relación con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio 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 condominio, podrán usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esa Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir, lo anterior, toda vez que el derecho exclusivo de propiedad del condómino, incluye únicamente aquellos elementos 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. ----------

En este sentido, son objeto de propiedad común, de conformidad con el artículo 25 fracción I, de la citada Ley, 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.----------

Al tenor de lo descrito anteriormente, el artículo 23 de la Ley en mención, señala en las siguientes fracciones que queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio: --------

VI. Derribar o transplantar árboles, **cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes** en contravención a lo estipulado en la Ley Ambiental del Distrito Federal y en la Escritura Constitutiva del condominio.-----

VII. **Delimitar con cualquier tipo de material** o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o **realizar construcciones que indiquen exclusividad**, en el área de estacionamiento de uso común o **en cualquier otra área de destino común del condominio**, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la Asamblea o quien esta designe.----------

IX. **Realizar obras** en la propiedad exclusiva que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio; las **que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común**, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal. ----------

Adicionalmente, el artículo 27 de la Ley referida, dispone que 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, sin embargo, salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, **los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos**, los vestíbulos, sótanos, **jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes**, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.----------

En relación con lo anterior, el artículo 9 fracción IV, de la Ley en cita, estipula que en caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades privativas o **ampliación o reducción o destino de áreas comunes,** quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público, o la Asamblea a través de la persona que la misma designe, ello se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.----------

Por otra parte, la Ley en comento en su artículo 23 fracción VI establece la prohibición expresa a los condóminos y en general a los habitantes del condominio entre otras a cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley Ambiental del Distrito Federal y en la Escritura Constitutiva del condominio. ----------

Por otra parte, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal en el artículo 28 establece lo siguiente: ----------

> Artículo 28.- La Procuraduría, dentro del ámbito de su competencia, iniciará sus actuaciones a instancia de la parte interesada; o de oficio en aquellos casos en que el Procurador así lo determine. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 30 de junio de 2009, 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 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, en apego al artículo Quinto Transitorio del vigente Reglamento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 3 de noviembre de 2009, diligencia en la que se constató que en área común a espaldas del edificio número 33, Andador 20 de Temoluco, Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe una construcción de aproximadamente 6 mts por 1.50 mts con techo de losa, sin repellar, con cuatro ventanas , asimismo se encuentran colocados sellos de clausura por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero.

Aunado a lo anterior, de la evidencia fotográfica integrada al expediente en el que se actúa, tomadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que el área motivo de denuncia consiste en un espacio con cubierta de pasto, observando que la un lado de la construcción se encuentra un árbol, así como arbustos. ----------

Por otra parte, no pasa desapercibido para esta Subprocuraduría la manifestación expresa de la C. María García Hernández, propietaria del departamento 001, ubicado en Andador 20 del Temoluco, planta baja del Edificio 33, Colonia Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, en la cual indicó que si bien es cierto **existe la construcción sobre área común aproximadamente 10 metros cuadrados**, dicha área no se le pude llamar área verde toda vez que dicha área durante años fue prácticamente un basurero para los vecinos (...) por tal motivo se decidió llevar a cabo dicha construcción para lo cual se les comunico a los vecinos de los predios colindantes, sin que ellos se hayan inconformado por alguna afectación o perjurio algún, dado su consentimiento y conformidad de llevar a cabo dicha construcción como puede ser corroborada en el anexo señalado con la letra "B"(...) ."(el subrayado es nuestro) ----------

Por otro lado, mediante el oficio JAO/137/2009, de fecha 3 de julio de 2009, la J.U.D de Atención y Orientación de la Procuraduría Social del Distrito Federal informó respecto al expediente que nos ocupa que estaba propuesto para intervención de oficio. ----------

En razón de lo anterior, es de indicar que los hechos objeto de denuncia se tratan de controversias entre condóminos, por apropiación y construcción en área verde común para uso exclusivo, ubicadas a espaldas del edificio número 33 Andador 20 casi esquina San Javier, Supermanzana 8 de la Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, lo cual actualiza contravención al artículo 23 fracciones VI, VII y IX de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, toda vez que se encuentra prohibido realizar construcciones en áreas verdes comunes así como cambiar la naturaleza de las mismas en beneficio exclusivo, por lo que la Procuraduría Social del Distrito Federal al ser la autoridad competente de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, debe instrumentar las acciones que considere procedentes en materia de su competencia respecto de estos hechos, sancionando a la C. María García Hernández, propietaria del departamento 001, ubicado en Andador 20 del Temoluco, planta baja del Edificio 33, Colonia Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, por el incumplimiento a dicho ordenamiento o en su caso requiriéndola para el efecto de que restituya el área objeto de denuncia de acuerdo a las condiciones originales de conformidad con el Acta constitutiva de la Unidad Habitacional, informando a esta Subprocuraduría sobre el resultado de tales acciones, asimismo deberá informar a esta Entidad sobre las acciones que se realizaran para atender esta problemática, lo anterior, para el caso de que no haya iniciado la intervención de oficio respecto de estos hechos. ----------

De la construcción

A este respecto, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que quienes pretendan llevar a cabo obras y/o trabajos de construcción, el Propietario, Poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente ante la Delegación Político Administrativa respectiva. ----------

En relación con lo anterior, el artículo 248 fracción VIII, de dicho Reglamento estipula como una de las sanciones aplicables por infracción a ese Reglamento la demolición.----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 30 de junio de 2009, 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 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, en apego al artículo Quinto Transitorio del vigente Reglamento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 3 de noviembre de 2009, diligencia en la que se constató que en área común a espaldas del edificio número 33, Andador 20 de Temoluco, Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe una construcción de aproximadamente 6 mts

por 1.50 mts con techo de losa, sin repellar, con cuatro ventanas, asimismo se encuentran colocados sellos de clausura por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero.

Por otra parte, no pasa desapercibido para esta Subprocuraduría la manifestación expresa de la C. María García Hernández, propietaria del departamento 001, ubicado en Andador 20 del Temoluco, planta baja del Edificio 33, Colonia Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, en la cual indicó que realizó la construcción referida, sin que haya aportado elemento alguno con el cual acreditar la legalidad de la misma. ----------

Derivado de la gestión realizada por esta Subprocuraduría, mediante el oficio número DGAM/DGJG/696/2009, de fecha 5 de junio de 2009, el Director Jurídico adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informó y anexó documentación de la que se desprende que en fecha 5 de noviembre de 2008 se llevó a cabo la visita de verificación en el lugar objeto de denuncia, se substanció el Procedimiento Administrativo SVR/O/107/08, y se dictó Resolución Administrativa de fecha 14 de enero de 2009, en la cual se determinó imponer a la C. María García Hernández sanción pecuniaria y se ordenó la clausura total por los trabajos edificados en el lugar. -------

En razón de lo anterior, se actualiza contravención al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal por la edificación realizada en Andador 20 del Temoluco, parte trasera del Edificio 33, entrada A, Colonia unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, por la propietaria del Departamento 001; siendo que al respecto la autoridad delegacional en el ámbito de sus atribuciones realizó el procedimiento en materia de construcción y sancionó a la responsable de los trabajos de construcción realizados en área común, con pena pecuniaria y ordenó la clausura total de los trabajos; sin embargo, es de indicar que esa Dirección General, en ocasiones subsecuentes deberá considerar que tratándose de edificaciones en áreas de uso común en unidades habitacionales, independientemente de las demás sanciones que le apliquen en otras materias debe ordenar la demolición de los trabajos realizados, toda vez que son espacios de uso general y no de propiedad exclusiva, que de ninguna forma pueden ser regularizados. Asimismo, deberá informar si dicha Resolución Administrativa fue recurrida, o en su caso si ha quedado firme. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Los hechos objeto de denuncia se tratan de controversias entre condóminos, por apropiación y construcción en área verde común para uso exclusivo, ubicada a espaldas del edificio número 33 Andador 20 casi esquina San Javier, Supermanzana 8 de la Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, se actualiza contravención al artículo 23 fracciones VI, VII y IX de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por lo que la Procuraduría Social del Distrito Federal al ser la autoridad competente de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, debe instrumentar las acciones que considere procedentes en materia de su competencia respecto de estos hechos, sancionando a la C. María García Hernández, propietaria del departamento 001,

ubicado en Andador 20 del Temoluco, planta baja del Edificio 33, Colonia Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, para el efecto de que se restituya el área objeto de denuncia de acuerdo a las condiciones originales de conformidad con el Acta constitutiva de la Unidad Habitacional, informando a esta Subprocuraduría sobre el resultado de tales acciones, asimismo debe informar a esta Entidad sobre las acciones que se realizaran para atender esta problemática, lo anterior, para el caso de que no haya iniciado la intervención de oficio respecto de estos hechos. ----------

2. Se actualiza contravención al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, no obstante que la autoridad delegacional en el ámbito de sus atribuciones realizó el procedimiento correspondiente y sancionó a la responsable de los trabajos de construcción, realizados en área verde común ubicada en Andador 20 del Temoluco, parte trasera del Edificio 33, Colonia Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, es de indicar que esa Dirección General, en ocasiones subsecuentes deberá considerar que tratándose de edificaciones en áreas de uso común en unidades habitacionales, independientemente de las sanciones pecuniarias debe ordenar la demolición de los trabajos realizados, toda vez que son espacios de uso general y no de propiedad exclusiva, que de ninguna forma pueden ser regularizados. Asimismo, deberá informar si dicha Resolución Administrativa fue recurrida, o en su caso si ha quedado firme. ----------

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.- La Procuraduría Social del Distrito Federal es la autoridad competente de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por lo que debe instrumentar las acciones que considere procedentes, a efecto de resolver y en su caso, sancionar a la C. María García Hernández, por la apropiación y construcción en área verde común para uso exclusivo, ubicada en el Andador 20 del Temoluco, planta baja del Edificio 33, Colonia Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, informando a esta Subprocuraduría sobre el resultado de tales acciones. ----------

SEGUNDO.- Existe contravención en materia de construcción en el área objeto de denuncia, al respecto la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, en el ámbito de sus atribuciones realizó el procedimiento correspondiente y sancionó a la responsable de los trabajos de construcción, realizados en área verde común ubicada en Andador 20 del Temoluco, parte trasera del

Edificio 33, Colonia Unidad Habitacional Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, es de indicar que esa Dirección General, en ocasiones subsecuentes deberá considerar que tratándose de edificaciones en áreas de uso común en unidades habitacionales, independientemente de las sanciones pecuniarias debe ordenar la demolición de los trabajos realizados, toda vez que son espacios de uso general y no de propiedad exclusiva, que de ninguna forma pueden ser regularizados. ----------

TERCERO- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero y a la Procuraduría Social del Distrito Federal. ----------

QUINTO.- Remítase el expediente al área correspondiente, para su archivo y resguardo, una vez que se dé cumplimiento a los resolutivos Primero y Segundo. ----------

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

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

JJGV/CMRR/IMAH