



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4085-SOT-886

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 FEB 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4085-SOT-886, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de agosto de 2021, ésta Subprocuraduría recibió vía correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada en fecha 13 de septiembre de 2021, una persona que en auge al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación en área común), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Tamagno número 164, interior D 201, colonia Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a materia de construcción (ampliación en área común), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



En materia de construcción (ampliación en área común).

De conformidad con el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México prevé que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar obras de reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

Al respecto, el artículo 16 de la Ley de Propiedad en Condominios, dispone que cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes 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, toda vez que el derecho de propiedad y uso exclusivo del condómino, incluye únicamente aquellos elementos anexos, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa. Entendiéndose por áreas y bienes de uso común, aquellas que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esa Ley. -----

J En este sentido, son objeto de propiedad común, de conformidad con el artículo 23 fracción I, el terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa. Así mismo, en el artículo en comento se señala que los bienes de propiedad en común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de condóminos, poseedores o terceros y en ningún caso podrán enajenarse a un particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General. -----

C Asimismo, el artículo 25 de la multicitada Ley refiere que en los condominios verticales, horizontales y mixtos, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes, a lo que los condóminos o poseedores 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 áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. -----

A De igual forma, en el artículo antes citado señala que en el caso que los condóminos no respeten dicho precepto legal el administrador, condómino o cualquier poseedor deberá solicitar la intervención de la Alcaldía correspondiente. El Órgano Político Administrativo emitirá en un lapso no mayor de 10 días hábiles la orden de visita de verificación y medidas para evitar que continúe la construcción, término en que igualmente dará respuesta a la demanda ciudadana. Por lo que, si es de interés de la persona denunciante que la Procuraduría Social de la Ciudad de México conozca del asunto, podrá acudir ante la misma a interponer la queja correspondiente. -----

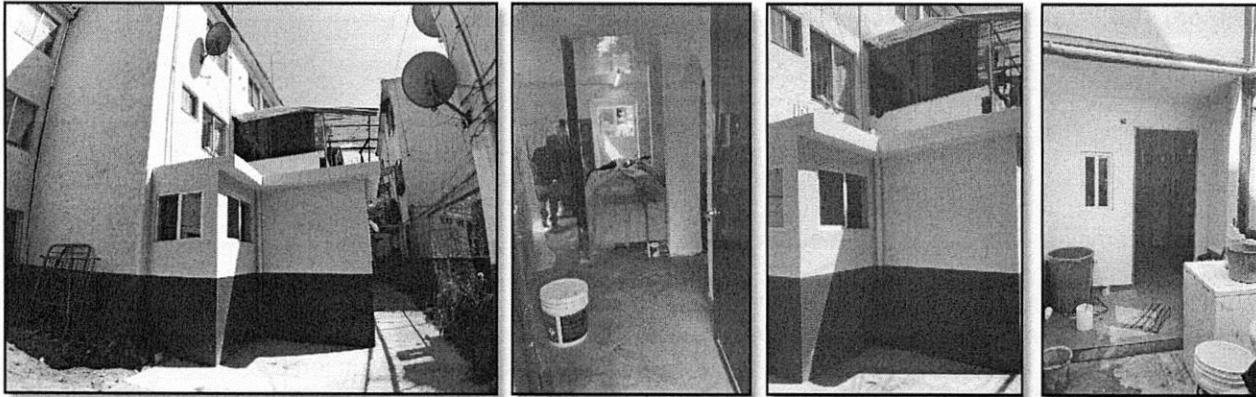
Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 10 de noviembre de 2021, se constató en el departamento D-101 un cuerpo constructivo que por sus características físicas es de reciente construcción, el cual sobresale del cuerpo constructivo preexistente aproximadamente 2 metros en el área común y en donde al interior se constataron trabajos de obra blanca consistentes en la colocación de acabados.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4085-SOT-886



RECONOCIMIENTO DE HECHOS: 10 DE NOVIEMBRE DE 2021

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; por lo que, mediante escrito presentado en fecha 17 de noviembre de 2021, una persona que se ostentó como representante de la propietaria del departamento informó que solo se hicieron trabajos de reparación y clausura de su zotehuela.

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio de referencia cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la obra en construcción; por lo que, mediante oficio AC/DGODU/630/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021 informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que se edificó una construcción de aproximadamente 2.00 metros en el área común, por lo que contraviene a los artículos 16, 23 fracción I y 25 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Servicios Jurídicos y Legales de esa Alcaldía, instrumentar acciones necesarias a fin de que se ordene la demolición de la ampliación al cuerpo constructivo preexistente, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 10 de noviembre de 2021, se constató en el departamento D-101 un cuerpo constructivo que por sus características físicas es de reciente construcción, el cual sobresale del cuerpo constructivo preexistente aproximadamente 2 metros en el área común y en donde al interior se constataron trabajos



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4085-SOT-886

de obra blanca consistentes en la colocación de acabados en el predio ubicado en calle Tamagno número 164, interior D 201, colonia Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc.-----

2. La construcción objeto de denuncia se edificó en un área de bien común, por lo que contraviene a los artículos 16, 23 fracción I y 25 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México. Corresponde a la Dirección General de Servicios Jurídicos y Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar acciones necesarias a fin de que se ordene la demolición de la ampliación al cuerpo constructivo preexistente, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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.- 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 de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Servicios Jurídicos y Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/MT/AMC