**Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial**

***"2011 Año del Turismo"***

**Expediente: PAOT-2010-0456-SOT-199**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 18 de noviembre de 2011. ----------

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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-0456-SOT-199, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

### ANTECEDENTES

Con fecha 8 de abril de 2010, una persona que omitió manifestarse respecto de la confidencialidad de sus datos personales, presentó ante este organismo descentralizado escrito de fecha 27 de febrero de 2010, mediante el cual denuncia la "[...] *Ocupación ilegal de áreas verdes comunes para construcción de una ampliación de un departamento, retiraron la vegetación, esta se encuentra en la Sección VI de la Unidad Habitacional San Marcos, Colonia el Mirador, Deleg.* (sic) *Iztapalapa* (sic) *entre las calles Neptuno y Plutón* [...]". ----------

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT-05-300/300-1689-2010, de fecha 16 de abril de 2010, admitió a trámite la denuncia presentada respecto de las presuntas irregularidades en materia de construcciones y afectación de área verde por la ampliación de un departamento en la sección VI de la Unidad Habitacional San Marcos, colonia El Mirador, Delegación Iztapalapa, radicándose en esta unidad administrativa bajo el expediente número PAOT-2010-0456-SOT-199; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día 28 de abril de 2010, como consta en la cédula de notificación correspondiente. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1689-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones de la zona objeto de interés, levantando al efecto el acta circunstanciada respectiva, en la que se hace constar, entre otra información, la siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha 28 de abril de 2010**: [...] *se observa que sobre un área verde común se encuentra una construcción consolidada de un nivel, ocupando una superficie de 12 m², en obra negra, misma que colinda a un costado del Edificio E-VI de dicha Unidad, en particular con el departamento E-102. Asimismo, a un lado de dicha construcción se observa el vertimiento de cemento sobre el área verde común, así como la existencia de materiales de la construcción tales como piedra brasa, grava y tezontle almacenados en costales de 50 kg.* ----------

A través del oficio número PAOT-05-300/300-5743-2010 de fecha 16 de diciembre de 2010, esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informara si para las obras motivo de denuncia obran antecedentes en sus archivos del Registro de Licencia de Construcción y/o Manifestación de Construcción emitido por esa Delegación; Constancia de alineamiento y número oficial; memoria descriptiva del proyecto, y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, presentado para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción, y, de ser el caso, remitiera copia simple de la documentación citada. -

En respuesta, el día 26 de enero de 2011 se recibió el oficio número 12.230.58/2011 de fecha 19 de iguales mes y año, mediante el cual el Coordinador de Licencias y Uso de Suelo, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informó lo siguiente: ----

> [...] *en los archivos de la Unidad Departamental de Normatividad y Dictámenes dependiente de esta Coordinación, no se cuenta con antecedente alguno de Licencia de Construcción o Manifestación de Construcción para la ejecución de las obras que se realizan con motivo de la ampliación del departamento que usted refiere, en consecuencia tampoco se cuenta, con Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ni Memoria Descriptiva del Proyecto.* ----------

Por medio del oficio número PAOT-05-300/300-5794-2010 de fecha 16 de diciembre de 2010, esta Subprocuraduría solicitó a la Subprocuraduría de Defensa y Exigibilidad de Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, instrumentar las acciones procedentes en el ámbito de su competencia a fin de que se cumpla la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles del Distrito Federal, respecto a la construcción de un nivel sobre un área de uso común, la cual colinda a un costado del Edificio E-VI, en particular con el departamento E-102 de la Unidad Habitacional San Marcos, colonia El Mirador, Delegación Iztapalapa, informando a esta Subprocuraduría sobre las acciones que al respecto se lleven a cabo. ----------

Al respecto, el 17 de febrero de 2011 se recibió el oficio número JAO/032/2011 de fecha 16 de iguales mes y año, mediante el cual el Jefe de la Unidad Departamental de Atención y Orientación, adscrita a la Subprocuraduría de Defensa y Exigibilidad de Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, informó que se solicitó a la Oficina Delegacional Iztapalapa que informara si existen quejas por las afectaciones descritas en el oficio referido en el párrafo que antecede, a lo cual esa oficina contestó mediante el oficio número ODIZ/0071/2011 de fecha 27 de enero de 2011, del cual se adjuntó copia simple, en el que se indica que *"Se informa que nos* (sic) *consta antecedente de queja por invasión de área común de la Unidad Habitacional 'San Marcos' registrada en el libro de gobierno de queja condominal de esta Oficina Delegacional Iztapalapa."* ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-568-2010 de fecha 16 de diciembre de 2010, 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. El oficio referido fue notificado al interesado el día 15 de febrero de 2011, como consta en el acuse de recibo correspondiente. ----------

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con los capítulos Antecedentes y Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en las presuntas irregularidades en materia de construcciones y afectación de área verde por la ampliación de un departamento en la sección VI de la Unidad Habitacional San Marcos, colonia El Mirador, Delegación Iztapalapa. ----------

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

**Respecto al régimen de propiedad en condominio**

Del acta circunstanciada de fecha 28 de abril de 2010 se desprende que el área objeto de investigación es parte de una unidad habitacional y corresponde a un área de uso común, por lo que resulta procedente hacer precisiones con respecto al régimen de propiedad en condominio, teniendo en cuenta que es aplicable al presente caso la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1998, en virtud de que la investigación de los hechos denunciados inició con fecha 8 de abril de 2010. ----------

Al respecto, el artículo 1° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece que tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio, así como regular las relaciones entre los condóminos y entre estos 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. Por su parte, en el artículo 4° de la Ley citada, se determina que la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble instrumentan ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas con un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. ----------

Asimismo, el ordenamiento jurídico antes referido señala en sus artículos 18 y 19, 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; en caso contrario se aplicarán las sanciones previstas en esa Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden en civil o penal en que pueda incurrir. En este sentido, en el artículo 25 fracción I del ordenamiento en cita, se dispone que son objeto de propiedad común 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. ----------

Al respecto, de acuerdo con el acta circunstanciada de fecha 28 de abril de 2010, durante el reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la afectación de área verde común que colinda con el departamento E-102 del edificio E-VI de la Unidad Habitacional San Marcos, colonia El Mirador, Delegación Iztapalapa, toda vez que en la diligencia señalada se observó que existe una construcción concluida de 12 metros cuadrados de un nivel, sobre un área verde común, además de que sobre la misma se vertió cemento. ----------

En razón de lo anterior, se configuran incumplimientos a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, toda vez que de acuerdo con el artículo 23 fracciones I, V, VI, VII y IX de la Ley de referencia, establece que en los condominios se prohíben, entre otras conductas, realizar actos que afecten la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes; realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores, en discordancia con el conjunto; el derribo o trasplante de árboles, así como el cambio del uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley Ambiental del Distrito Federal; delimitar con cualquier tipo de material, así como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en cualquier área de destino común del condominio, así como realizar obras en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común. -
----------

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Subprocuraduría de Defensa y Exigibilidad de Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, instrumentar las acciones procedentes en el ámbito de su competencia a fin de que se cumpla la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal respecto de los hechos denunciados; no obstante lo anterior, el Jefe de la Unidad Departamental de Atención y Orientación, adscrita a la Subprocuraduría de Defensa y Exigibilidad de Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, informó la Oficina Delegacional Iztapalapa comunicó que en el libro de gobierno de queja condominal de esa Oficina no consta antecedente de queja por invasión de área común de la Unidad Habitacional San Marcos. ----------

En tal orden de ideas, los hechos objeto de denuncia constituyen posibles contravenciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por la afectación del área verde común que colinda con el departamento E-102 del edificio E-VI de la Unidad Habitacional San Marcos, colonia El Mirador, Delegación Iztapalapa, por lo que si es del interés de la persona

denunciante que la Procuraduría Social del Distrito Federal, al ser la autoridad competente de conformidad con el artículo 1° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente al momento de recepción de la denuncia que mediante este instrumento se resuelve, así como con el artículo 1° de la Ley en vigor; y, 29 y 92 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal vigente, instrumente las acciones que considere procedentes a efecto de resolver y, en su caso, sancionar al propietario y/o representante legal y/o encargado de los trabajos realizados, deberá acudir a dicha Procuraduría a presentar la denuncia correspondiente, toda vez que esa Entidad cuenta con competencia para dirimir controversias por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada, por la vía del arbitraje y por la vía del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones. No obstante, la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá valorar si existen elementos suficientes para iniciar una actuación de oficio, de conformidad con el artículo 29 de la de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal vigente. ---

**En materia de construcciones**

Durante el reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 28 de abril de 2010, se constató la existencia de una construcción concluida de 12 metros cuadrados de un nivel sobre el área verde común que colinda con el departamento E-102 del edificio E-VI de la Unidad Habitacional San Marcos, colonia El Mirador, Delegación Iztapalapa. ----------

Al respecto, e independientemente de que la construcción observada se realice en un área de uso común, los artículos 47 y 61 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal apuntan que, previamente al inicio de los trabajos, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsales, deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente; asimismo, el artículo 51, fracción I, inciso b del mismo instrumento legal, señala que para realizar obras consistentes en ampliación de vivienda que cuente con licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de manifestación de construcción siempre que no se rebase el área total de 200 m2 de construcción incluyendo la ampliación, dos niveles, 5.5 m de altura y claros libres de 4 m, se requiere registrar manifestación de construcción tipo A. El Reglamento referido señala además, en su artículo 253, que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción. ----------

Al respecto, el Coordinador de Licencias y Uso de Suelo, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informó que en los archivos de la Unidad Departamental de Normatividad y Dictámenes, adscrita a esa Coordinación no hay antecedente de Licencia de Construcción o Manifestación de Construcción para la ejecución de las obras que se realizan en el área objeto de denuncia. ----------

Por lo expuesto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, llevar a cabo las acciones de verificación correspondientes, en el inmueble ubicado el departamento E-102 del edificio E-VI de la Unidad Habitacional San Marcos, colonia El Mirador, Delegación Iztapalapa, debido a que en el inmueble se ejecutó una obra de construcción sin contar con el registro de manifestación de construcción respectivo, imponiendo las sanciones que correspondan, con independencia de las actuaciones competencia de la Procuraduría Social del Distrito Federal. ----------

**Respecto de la afectación al área verde**

Durante el reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 28 de abril de 2010, se constató la afectación de área verde común que colinda con el departamento E-102 del edificio E-VI de la Unidad Habitacional San Marcos, colonia El Mirador, Delegación Iztapalapa, toda vez que en la diligencia señalada se observó que existe una construcción concluida de 12 metros cuadrados de un nivel, sobre un área verde común, además de que sobre la misma se vertió cemento. ----------

El artículo 87 de la Ley Ambiental dispone que se considerarán áreas verdes los parques y jardines, plazas jardinadas o arboladas, jardineras, zonas con cualquier cubierta vegetal en vía pública, áreas o estructuras con cualquier cubierta vegetal o tecnología ecológica instalada en azoteas de edificaciones, alamedas y arboledas, promontorios, cerros, colinas, elevaciones y depresiones orográficas, pastizales naturales y áreas rurales de protección forestal, agroindustrial o que presten servicios ecoturísticos, zonas de recarga de mantos acuíferos y las demás análogas.----------

Adicionalmente, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, establece que la sección VI de la Unidad Habitacional San Marcos, colonia El Mirador, Delegación Iztapalapa, le aplica la zonificación H/3/40 (Uso Habitacional, tres niveles máximos de altura y 40% de área libre de construcción) ----------

En virtud de lo anterior, puede afirmarse que no estamos en el supuesto de un área verde, toda vez que, si bien es cierto, los hechos objeto de denuncia se llevaron a cabo en un área con cubierta vegetal, ésta no está en vía pública por lo que para efectos de la Ley Ambiental, no se considera área verde, y, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, el predio se ubica en la zonificación H/3/40, mas no AV (área verde); por tal razón, no se considera área verde de acuerdo con la Ley Ambiental del Distrito Federal ni el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, y, en consecuencia, no se constató afectación de áreas verdes en los términos descritos. Aunque sí es un área con cubierta vegetal, que adicionalmente es de uso común de conformidad con las características observadas durante el reconocimiento de hechos efectuado en el lugar. ----------

## 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: ----------

1. Mediante el reconocimiento de los hechos denunciados se constató la afectación de área verde común y la existencia de una construcción concluida de 12 metros cuadrados de un nivel sobre esa área verde común, que colinda con el departamento E-102 del edificio E-VI de la Unidad Habitacional San Marcos, colonia El Mirador, Delegación Iztapalapa; asimismo, se observó que los hachos objeto de la presente resolución forman parte de un edificio sujeto al régimen de propiedad en condominio; por lo tanto, corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal, valorar si existen elementos suficientes para iniciar una actuación de oficio por los hechos constatados por esta Institución, de conformidad con el artículo 29 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal; asimismo, la persona denunciante puede acudir ante la Procuraduría Social del Distrito Federal a presentar la denuncia correspondiente a efecto de que esa instancia instrumente las acciones que procedan para resolver y, en su caso, sancionar al propietario y/o poseedor y/o responsable y/o representante legal y/o encargado de las obras de construcción realizadas, así como de la afectación del área verde sobre la que se llevó a cabo la edificación. ----------
2. Se constató que la construcción motivo de denuncia se ejecutó sin contar con el registro de manifestación de construcción respectivo, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa llevar a cabo las acciones de verificación correspondientes, con independencia de las actuaciones competencia de la Procuraduría Social del Distrito Federal. ----------
3. No se constató afectación de áreas verdes en los términos de la Ley Ambiental del Distrito Federal y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa. ----------

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 lo establecido 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**.- Corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal, valorar si existen elementos suficientes para iniciar una actuación de oficio, en virtud de que se constató la afectación de área verde común y la existencia de una construcción concluida de 12 metros cuadrados de un nivel sobre esa área verde común, que colinda con el departamento E-102 del edificio E-VI de la Unidad

Habitacional San Marcos, colonia El Mirador, Delegación Iztapalapa. No obstante, la persona denunciante solicitó la confidencialidad de sus datos personales, por lo que los mismos no pueden ser proporcionados a la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin embargo, puede acudir ante esa Procuraduría a presentar la denuncia correspondiente; asimismo toda vez que la construcción se ejecutó sin contar con el registro de manifestación de construcción respectivo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, llevar a cabo las acciones de verificación correspondientes. ----------

**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.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como, mediante oficio, a los titulares de la Subprocuradora de Defensa y Exigibilidad de los Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social Del Distrito Federal, y de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa. ----------

**CUARTO.**- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

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

C. c. p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal - Para su superior conocimiento - Presente

EMG/CVR/LRL