Expediente: PAOT-2011-408-SOT-244

No. Folio: PAOT-05-300/300-4198-2011

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintisiete de julio de dos mil once. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción 1 y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-408-SOT-244, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintidós de febrero de dos mil once, 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, ratificó ante esta Entidad la denuncia presentada vía correo electrónico el diecisiete de febrero de dos mil once, mediante el cual denuncia que en calle La Turba, número 595, edificio 7-A, departamento 204, Colonia Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, Delegación Tláhuac, "(...) *el vecino denunciado (...) coloco (sic) una malla ciclónica en un área verde común al lado de su edificio (...) arranco (sic) de raiz un árbol de durazno que crecía en el área. Argumentando que quería convertir el espacio en un estacionamiento. Además de que tiene una construcción en obra negra para ampliar su departamento la cual no cuenta con permisos* (...)".-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-1121-2011, de fecha diez de marzo de dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto a los presuntas contravenciones en materia de construcción e invasión de un área verde de uso común ubicada en calle La Turba, número 595, edificio 7-A, departamento 204, Colonia Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, Delegación Tláhuac, dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante el día treinta de marzo de dos mil once, a través del correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1121-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó, entre otros, lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha quince de abril de dos mil once.** "(...) *se observa una malla ciclonica, con estructura tubular y alambre de púas, colocada a lo largo de una longitud aproximada de 40 m y ancho de 9 m presumiblemente, desde el departamento 7-A que da el estacionamiento hasta el departamento 7-B que da a un andador de la Unidad Habitacional, dicha malla cubre una superficie de un área común, donde ha sido habilitada en el caso del departamento 7-B como un área de juegos, infantiles y en los otros departamentos como jardines. Así también en el departamento 7-B la malla ciclónica presenta sellos de clausura por parte del INVEA (Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal) siendo esta la única malla ciclonica que presenta tales sellos. Asi mismo frente al*

www.paot.org.mx

departamento 7-A se observa el alambre de púas sobre el pasto el cual fue colocado en la parte superior de la malla ciclónica para cubrir una altura aproximada de 2.10 m. En el departamento 7-A se observó una construcción en 2do Nivel, en obra negra con un avance del 80%, sin losa, ni ventanas. Tampoco se observó ningun letrero de identificación de la obra, al momento del Reconocimiento no se encuentra nadie trabajando en esta obra. Por otro lado no se observaron indicios de material vegetal en ninguno de los departamentos que presentan esta malla ciclonica. La vegetación presente consta de arbustos 1 palma y 4 arboles de eucalipto (...)".----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-2033-2011, de fecha dos de mayo de dos mil once, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac, realizar las acciones de verificación en materia de construcción para el inmueble ubicado en calle La Turba, número 595, edificio 7-A, departamento 204, Colonia Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, Delegación Tláhuac.----------

Al respecto, el ocho de junio del dos mil once se recibió el oficio DVR/0875/2011, de fecha seis de junio del mismo año, mediante el cual, la Dirección de Verificación y Reglamentos de la Delegación Tláhuac, informó lo siguiente: "(...) *con fecha 04 de abril de 2011, se ejecutó la Visita de Verificación Administrativa número de folio 13 O/DVR/015/2011, en la Construcción ubicada la Unidad Habitacional Villa Centro Americana, Manzana 1, Edificio 7-A, Departamento 204. Se anexan copias certificadas de la Orden de Visita de Verificación 13 O/DVR/015/2011, de fecha 01 de marzo de 2011, Citatorio por Instructivo, de fecha 01 de abril de 2011, Carta de Derechos y Obligaciones. Acta de Visita de verificación de Obras y Acta Circunstanciada, documentos de fecha 04 de abril de 2011 y Oficio número DVR/506/11 de fecha 06 de abril de 2011* (...)".----------

Por otro lado, mediante los oficios PAOT-05-300/300-2034-2011 y PAOT-05-300/300-3042-2011, de fechas dos de mayo y trece de junio, ambos de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tláhuac, que informara si existen antecedentes para el inmueble de referencia, proporcionando copia de lo siguiente: Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Certificado de Uso del suelo, en cualquiera de sus modalidades, Memoria descriptiva y Plano de conjunto, cortes y fachadas. Asimismo, se solicitó que en caso de no contar con antecedente alguno, se realicen las gestiones necesarias ante las instancias correspondientes de esa demarcación territorial, con la finalidad de que se inicien los procedimientos administrativos de verificación procedentes.----------

En razón de lo anterior, el cinco de julio de dos mil once se recibió el oficio DGODU/1895/2011, de fecha veintisiete de junio del año en curso, mediante el cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tláhuac señalo lo siguiente: "(...) *no se encontró ningún antecedente relacionado con el domicilio antes señalado, cabe mencionar que se turna la queja a la Dirección de Verificación y Reglamentos con el oficio DMLUS/0911/2011* (...)".----------

De igual manera, mediante los oficios PAOT-05-300/300-2035-2011 y PAOT-05-300/300-3043-2011 de fechas dos de mayo y trece de junio respectivamente, ambos del dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Tláhuac, que informara si existen antecedentes para el inmueble motivo de la denuncia, proporcionando en su caso, copia certificada de Autorización para la poda, trasplante o derribo de árboles, Dictamen técnico que avale la autorización expedida y sitio designado para la disposición del producto derivado de las actividades autorizadas.----------

Expediente: PAOT-2011-408-SOT-244

No. Folio: PAOT-05-300/300-4198-2011

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2533-2011, de fecha veintiséis de mayo de dos mil once, 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.-------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales fue admitida la denuncia ciudadana, se refiere a presuntas contravenciones en materia de construcción e invasión de un área verde de uso común ubicada en calle La Turba, número 595, edificio 7-A, departamento 204, Colonia Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, Delegación Tláhuac.----------

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

De la construcción

El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal señala en su artículo 47 lo siguiente:----------

> "(...) *ARTÍCULO 47.- Para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo* (...)".----------

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio de referencia, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, 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, diligencia en la cual se constató lo siguiente: "(...) *En el departamento 7-A se observó una construcción en 2do Nivel, en obra negra con un avance del 80%, sin losa, ni ventanas.* (...)".----------

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, informó que para el predio motivo de la denuncia no se encontró ningún antecedente, turnando el asunto a la Dirección de Verificación y Reglamentos de la Delegación Tláhuac.----------

Asimismo, la Dirección de Verificación y Reglamentos de la Delegación Tláhuac, informó que ejecutó la Visita de Verificación Administrativa número de folio 13 O/DVR/015/2011, respecto a la construcción ubicada en el predio de referencia.----------

Por lo tanto, la construcción ubicada en calle La Turba, número 595, edificio 7-A, departamento 204, Colonia Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, Delegación Tláhuac, no está autorizada, violentando lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal; asimismo le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac

www.paot.org.mx

informar a esta Unidad Administrativa sobre el resultado del procedimiento administrativo iniciado, proporcionando copia simple de la Resolución Administrativa respectiva.----------

De la invasión a un área común

El artículo 1° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala que las disposiciones de dicha 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/o poseedores 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 través de la Procuraduría Social del Distrito Federal.----------

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

En virtud de lo anterior, le corresponde a la persona denunciante presentar su denuncia ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, para que la misma inicie procedimiento e imponga las sanciones y medidas de seguridad procedentes.

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:----------

- La construcción ubicada en calle La Turba, número 595, edificio 7-A, departamento 204, Colonia Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, Delegación Tláhuac, no esta autorizada y está violentando lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.----------

- Le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac continuar con el procedimiento administrativo iniciado, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes.----------

- Corresponde a la persona denunciante presentar su denuncia ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, para que la misma inicie procedimiento e imponga las sanciones y medidas de seguridad procedentes.----------

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 dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

Expediente: PAOT-2011-408-SOT-244

No. Folio: PAOT-05-300/300-4198-2011

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

PRIMERO.- La construcción ubicada en calle La Turba, número 595, edificio 7-A, departamento 204, Colonia Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, Delegación Tláhuac, contraviene lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac impuso una clausura a las obras.----------

SEGUNDO.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac, deberá analizar la información señalada en el presente documento, con la finalidad de que lleve a cabo las acciones que en Derechos correspondan, e informe a esta Subprocuraduría el resultado del procedimiento iniciado.----------

TERCERO.- 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 Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo.----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac.----------

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. **Lic. Miguel Ángel Cancino Águilar.-** Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

JLGM/RRR/AMPR

www.paot.org.mx