



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-556-SOT-167

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 ABR 2015**

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 y 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 I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-556-SOT-167, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de febrero de 2015, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) El probable derribo de 8 individuos arbóreos (...) así como la afectación al área verde común que se encuentra en la Avenida Texcoco número 1268, Manzana A, Condominio 3B, atrás del edificio 8, U.H. Solidaridad El Salado, Colonia Santa Martha Acatitla Norte, Delegación Iztapalapa (...) Lo anterior a efecto de llevar a cabo la ampliación de la vivienda ubicada en Avenida Texcoco número 1268, Manzana A, Condominio 3C, edificio 13, departamento 101, de la misma Unidad Habitacional (...) no se han iniciado los trabajos de construcción, sin embargo se teme que en cualquier momento sean derribados los árboles (...) de llevarse [a cabo] este proyecto, el mismo se ubicaría sobre los registros de drenaje. Lo que demás implicaría un riesgo, ya que además existe hundimiento de suelo en esa zona. (...)", en Avenida Texcoco número 1268, manzana A, Condominio 3C, edificio 13, departamento 101, U.H. Solidaridad el Salado, Colonia Santa Martha Acatitla Norte, Delegación Iztapalapa.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 20 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada por las posibles irregularidades en materia de construcción (ampliación) y en materia ambiental (derribo de árboles y afectación de área verde), en el inmueble ubicado en Avenida Texcoco número 1268, manzana A, Condominio 3C, edificio 13, departamento 101, U.H. Solidaridad el Salado, Colonia Santa Martha Acatitla Norte, Delegación Iztapalapa, mismo que fue notificado el 16 de abril de 2015, mediante correo electrónico y mediante cédula el día 28 de mismo mes y año.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 23 de febrero de 2015: "(...) desde uno de los andadores de la Unidad Habitacional se puede observar la parte posterior del departamento 101 del condominio 3-C 13 el cual colinda al poniente con el condominio 3-B. Observando la existencia de un área aproximadamente de 12.5 m² cubierta de tierra en el que se encuentran plantados un nopal (*Opuntia* sp.), un Plátano (*Musa ensete*), un Durazno (*Prunus persica*), dos Yuca (*Yucca elephantipes*), dos Rosa



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-556-SOT-167

laurel (nerium oleander) y un Huiguerilla (Ricinus sp.), con alturas promedio de 1.20 m a 3.00 aproximadamente. Cabe señalar que no se observan trabajos de construcción ni remoción o derribo de las especies antes señaladas (...).-----

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de febrero de 2015: "(...) Se observa un área de aproximadamente 2 metros, la cual se encuentra delimitada mediante malla ciclónica, el área referida se encuentra libre de cualquier material de construcción o cualquier otro material o equipo, tampoco se observa ningún tipo de actividades de construcción ni persona alguna en el área investigada [ni el] derribo de árboles (...).-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o Responsable del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, el cual fue notificado en el inmueble de mérito, en fecha 6 de abril de 2015, sin que se haya desahogado el requerimiento.-----

Por su parte, la persona denunciante, mediante escritos de fecha 10 de marzo de 2015 y 23 de abril de 2015, aportó lo siguiente: -----

- A. 20 fotografías a color, en las que se observa material de construcción consistentes en varillas, alambre recocido, así como la excavación de una cepa.-----
- B. Solicitud de Vía de Conciliación ante la Unidad Departamental de la Oficina Delegacional en Iztapalapa de la Procuraduría Social del Distrito Federal.-----
- C. Acuerdo emitido el día 13 de marzo de 2015, por el Jefe de Unidad Departamental de Iztapalapa de la Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio de la Procuraduría Social.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-359-2015, de fecha 16 de abril de 2015, notificado mediante correo electrónico y personalmente mediante cédula en fecha 28 del mismo mes y año, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia, así como previniéndola para que aportara las pruebas que estimara pertinentes en la investigación de los hechos, lo que fue atendido mediante escrito de fecha 23 de abril de 2015.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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.-----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-556-SOT-167

Construcción y derribo de arbolado.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 72, que cuando una obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor.-----

Por otra parte, respecto a la ocupación de un área verde de uso común, de conformidad con el artículo 16 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio deberán usar todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, **conforme a su naturaleza y destino**, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esa Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir; asimismo el artículo 21 Fracción VII y VIII de la misma Ley establece que queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio, delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar **o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, y hacer uso de las áreas de uso común, para fines distintos.**-----

Al respecto, la persona denunciante presentó ante esta Subprocuraduría, escrito de fecha 10 de marzo de 2015, 20 fotografías a color, en las cuales se observa que en el área verde común, aledaña al departamento 101, edificio 13, manzana A de la U.H. Solidaridad el Salado, ubicada en la Colonia Santa Martha Acatitla Norte, Delegación Iztapalapa, se encontraban realizando actividades de excavación de una cepa, en las que también se identificó material consistente en varillas y alambre recocido, con el objeto de ampliar el inmueble investigado, con la posible afectación de los individuos arbóreos aledaños a esa zona.-----

En relación con lo anterior, en fecha 23 de febrero y 6 de abril de 2015, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, en el que se constató que los trabajos de construcción habían sido suspendidos en el lugar, así como la existencia de 8 individuos arbóreos en pie, sin constatar su derribo.-----

No obstante lo anterior, mediante oficio número PAOT-05-300/310-293-2015, notificado el día 6 de abril de 2015, se solicitó al propietario, representante, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, manifestarse de los hechos denunciados y aportar las pruebas consistentes en:-----

1. Título de propiedad en el que se acredite que la zona en donde se ejecuta la ampliación objeto de denuncia es de su propiedad. -----
2. Licencia de Construcción y/o Registro de Manifestación ante la Delegación de Iztapalapa.-----
3. En su caso, autorización para el derribo de árboles, por parte de la Delegación Iztapalapa, conforme a la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2006.-----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-556-SOT-167

Lo que no fue desahogado por el propietario, representante, poseedor y/o director responsable de la obra, es decir, no acreditó que el área donde pretendía llevar a cabo la ampliación del inmueble investigado formara parte de su propiedad ni la legalidad de esos trabajos.-----

Finalmente, corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal, atender la audiencia de conciliación, promovida por la personan denunciante, bajo el número de expediente 202/ODIZ-Q/2015, en razón de la problemática generada por la posible continuación de las actividades de construcción en el sitio investigado.-----

Resultado de la Investigación

1. La zona aledaña al departamento 101, edificio 13, manzana A de la U.H. Solidaridad el Salado, ubicada en la Colonia Santa Martha Acatitla Norte, Delegación Iztapalapa, constituye un área común, que forma parte de la Unidad Habitacional en referencia.-----
2. Se iniciaron actividades de construcción en el área común, mismas que fueron suspendidas, sin afectar arbolado.-----
3. El propietario, representante, poseedor y/o director responsable de la obra, no presentó el desahogo de pruebas, con el fin de acreditar que el área común, lugar donde se pretendía llevar a cabo la ampliación, es de su propiedad, ni demostró la legalidad de esos trabajos de construcción.-----
4. Al tratarse de una área común el sitio denunciado, no se permiten construcciones.-----
5. Corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal, atender lo relativo al cambio de destino del área común aledaña al departamento 101, edificio 13, manzana A de la U.H. Solidaridad el Salado, ubicada en la Colonia Santa Martha Acatitla Norte, Delegación Iztapalapa, dentro del expediente 202/ODIZ-Q/2015, de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. -----

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: -----

RESUELVE

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 del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer hechos, actos u omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-556-SOT-167

territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.-----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Procuraduría Social del Distrito Federal.-----

CUARTO.- 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. Rosa Elena Morán Granados, Directora Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, en suplencia por ausencia temporal del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción IV y 15 Bis 4 fracción I de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV, 52 fracción XVIII de su Reglamento, lo anterior conforme a lo previsto en el artículo 57 en relación con el artículo 15 Bis 6 de la misma Ley y el artículo 5 de su Reglamento.-----

EMG/JELN/SABE