Expediente: PAOT-2009-402-SOT-193

Folio Número: PAOT-05-300/300-3991-2009

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiuno de octubre de dos mil nueve.----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 91 segundo párrafo del Reglamento de la Ley en cita, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-402-SOT-193, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha quince de abril del año en curso, una persona que en apego al artículo 38 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 mediante el cual denuncia "(...) *la construcción de una barda en un área verde de uso común* (...) *no cuenta con los permisos y autorizaciones correspondientes ni con la autorización del Comité de Vigilancia y Administración de la Unidad Habitacional* (...)", lo anterior, a cargo del C. Jesús Romero Bucio, con domicilio en el Edificio 81, entrada A, departamento 101, manzana 3, Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Colonia Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-1511-2009, de fecha veinticuatro de abril de dos mil nueve, admitió a trámite la denuncia en lo que se refiere a los posibles incumplimientos en materia de afectación de áreas verdes de uso común, con motivo de la construcción de una barda en el Edificio 81, entrada A, manzana 3, Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Colonia Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero; radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias del Ordenamiento Territorial bajo el expediente PAOT-2009-402-SOT-193; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico el día once de mayo de dos mil nueve.----------

Esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT-05-300/310-192-2009, de fecha veinticuatro de abril de dos mil nueve, dirigido al C. Jesús Romero Bucio, propietario del inmueble ubicado en el Edificio 81, entrada A, departamento 101, manzana 3, Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Colonia Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, a efecto de hacerle del conocimiento las obligaciones a las que está sujeto en materia de construcción y áreas verdes, de conformidad con la legislación ambiental y urbana vigente en el Distrito Federal; a fin de remitir y manifestar ante esta Subprocuraduría las pruebas que a su derecho convinieren; dicho oficio lo recibió quien dijo ser su esposa el día trece de mayo de dos mil nueve, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento, el C. Jesús Romero Bucio, se haya manifestado ante esta Entidad, respecto de los hechos objeto de investigación.----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/300-1511-2009, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el día trece de mayo de dos mil nueve, en el Edificio 81, entrada A, departamento 101, manzana 3, Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Colonia Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, en cuya Acta Circunstanciada de la misma fecha se hace constar: ----------

"(...) nos constituimos en la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo en el área común que se encuentra frente al edificio 81 entrada A, identificado con la nomenclatura de la zona, se constata

*una barda en construcción hecha a base de tabique rojo la cual tiene una altura aproximada de un metro de altura, dicha barda bordea un área jardinada de uso común, misma que se encuentra cubierta de pasto, frente a este espacio se observan costales de rafia llenos de residuos de la construcción y sobrantes de ladrillo rojo, asimismo, se encuentran cuatro hileras de ladrillo rojo, para sostener los muros de la barda ya se encuentran colocados castillos hechos de varillas de acero sin colar (...) Se constata que el área verde o jardinada de uso común que está siendo limitada, está cubierta de pasto que luce en buen estado y con algunas plantas ornamentales, no obstante se aprecia una parte de la misma con afectación en la que el pasto que se encontraba ha sido enterrado por arena que se ha vertido en ese lugar y por algunos polines de madera que se han utilizado para la construcción de la barda (...) Con el objeto de notificar el oficio número PAOT-05-300/310-192-2009 (...) nos identificamos con la persona que nos atiende y le informamos el motivo de la visita, sin mostrar identificación alguna, dice ser la esposa del C. Jesús Romero Bucio, y se niega dar su nombre y a firmar de recibido el oficio antes mencionado, argumenta que como en otras áreas se han estado haciendo bardas para proteger las áreas jardinadas, pues que ellos decidieron hacer lo mismo, que en efecto no tienen autorización de nadie, pero que es necesario para mantener el lugar libre de excrementos de animales domésticos y proteger más su vivienda, ya que se han dado robos a habitación en esa zona (...)".----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-2204-2009, de fecha dieciocho de junio de dos mil nueve, esta Subprocuraduría solicitó al Procurador Social Interino del Distrito Federal, instrumentar acciones necesarias a efecto de solucionar la problemática objeto de la presente investigación, lo anterior, de conformidad con las atribuciones de esa Procuraduría en torno al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento la Procuraduría Social del Distrito Federal hubiere atendido la solicitud referida anteriormente.----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-2209-2009, de fecha dieciocho de junio de dos mil nueve, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, realizar visita de verificación en materia en materia de construcción, a afecto de iniciar el procedimiento administrativo e imponer las sanciones correspondientes.----------

Al respecto, con fecha veintiocho de julio de dos mil nueve, se recibió en las instalaciones de esta Subprocuraduría el oficio número DGAM/DGJG/DJ/831/2009, de fecha veintitrés del mismo mes y año, a través del cual, el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, hizo del conocimiento de esta Entidad lo siguiente:----------

"(...) *le comunico, que se comisiono* (sic) *a personal adscrito a la Subdirección de Verificación y Reglamentos, dependiente de está a mi cargo; a efecto de que se apersonara en el domicilio referido y corroborara la existencia de la obra materia del presente; no omito señalar, que derivado de esta diligencia se constato* (sic) *que existe una barda; sin que al momento se apreciasen trabajos de construcción en proceso. Por lo que está a mi cargo no cuenta con elementos necesarios para ordenar visita de verificación administrativa (...) Al tenor de lo anterior, y toda vez que el inmueble en comento se encuentra bajo el* ***régimen de propiedad en condominio****, mismo que entre otras características, debe contar con una administración representativa, cuyas decisiones se protocolicen en Asamblea tal y como lo prevé la* ***Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*** *(...) En este sentido, la Unidad Administrativa encargada de dar seguimiento a las denuncias que versen sobre estos inmuebles, es la Procuraduría Social del Distrito Federal (...)".*-----

Asimismo, con fecha diecinueve de agosto de dos mil nueve, personal adscrito a esta Entidad, acudió nuevamente al sitio de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la cual se hace constar lo siguiente: ----------

"(...) nos constituimos en la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo en el área común que se encuentra frente al Edificio 81 entrada A, frente al Departamento 101, a afecto de constar que la barda denunciada, todavía existe aunque no se ha concluido, como único cambio importante que se observa es que la barda que se encuentra en frente del departamento mide aproximadamente un metro con treinta centímetros y está terminada aunque los castillos que la sostendrán no están colados ni preparados para ese trabajo, otro cambio importante que se observa es que la cubierta vegetal del área jardinada que pretende limitarse empieza a mostar (sic) *un deterioro importante, a grado tal que el pasto en algunos lugares a* (sic) *desaparecido en su totalidad (...)".*----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-287-2009, de fecha dieciocho de junio de dos mil nueve, 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, dicho oficio se notificó vía correo electrónico el día diez de julio de dos mil nueve.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a presuntos incumplimientos en materia de afectación de áreas verdes derivado de la construcción de una barda en áreas verdes de uso común, frente al departamento 101, del Edificio 81, entrada A, manzana 3, Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Colonia Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero.----------

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 de referencia, 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. ----------

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 en cita.----------

Al respecto, el artículo 18 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, 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, de conformidad con el artículo 23 de la Ley en mención, en las fracciones que se señalan a continuación, 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.----------

Asimismo, en el artículo 27 de la referida Ley, se 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. ----------

En consecuencia, 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.----------

Cabe mencionar que el órgano supremo del condominio es la Asamblea General de condóminos, quienes a través de una asamblea general extraordinaria acordaran lo conducente en caso de pretender realizar alguna una obra nueva en el condominio, lo anterior de conformidad con el artículo 31 fracción II de la Ley en cita.---

Es por ello que en los artículos 87 fracción II y 89, de la Ley de referencia, se indica que en caso de contravenir lo dispuesto en alguno de los artículos 16, 18, 19, 23 y 27, se sancionará a quien impida u obstaculice el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o afecte el funcionamiento del condominio, con una multa equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, para lo cual, la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá adoptar las medidas y elementos de juicio, así como implementar las acciones de verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones, de conformidad al procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.----------

En razón de lo descrito anteriormente, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que una vez citada la normatividad aplicable, en este caso concreto, a la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, ubicada en la Delegación Gustavo A. Madero, en virtud de ser un conjunto condominal vertical, se procede a analizar en los apartados siguientes los presuntos incumplimientos en materia de afectación de áreas verdes y construcción, esto, sin dejar de observar en todo momento, que la afectación del área verde de uso común, objeto del presente instrumento se ubica dentro de un conjunto condominal.----------

Respecto a la afectación de áreas verdes

La Ley Ambiental del Distrito Federal, en sus artículos 5 y 87 fracción IV, refieren que es área verde toda aquella superficie o zona cubierta de vegetación, natural o inducida que se localice el Distrito Federal.----------

En este sentido, el artículo 87, de la Ley de referencia dispone que se consideran áreas verdes: parques y jardines; plazas jardinadas o arboladas; jardineras; zonas con cualquier cubierta vegetal en la vía pública; alamedas y arboledas; promontorios, cerros, colinas, elevaciones y depresiones orográficas, pastizales naturales y áreas rurales de producción forestal, agroindustrial o que presten servicios ecoturísticos; zonas de recarga de mantos acuíferos; y demás áreas análogas.----------

En relación con lo anterior, el artículo 88 Bis 1 en sus respectivas fracciones, señala que en los parques y jardines, plazas jardinadas o arboladas, zonas con cualquier cubierta vegetal en la vía pública, alamedas y arboledas, jardineras y barrancas, es decir, áreas verdes, queda prohibido:----------

I. **La construcción de edificaciones**, y de cualquier obra o actividad que tengan ese fin.---------

III. La extracción de tierra y cubierta vegetal, así como **el alambrado o cercado**, siempre que ello no sea realizado por las autoridades competentes o por persona autorizada por las mismas, para el mantenimiento o mejoramiento del área respectiva.----------

IV. **El depósito de cascajo y de cualquier otro material proveniente de edificaciones** que afecte o pueda producir afectaciones a los recursos naturales de la zona.----------

Por lo que en caso de dañar un área verde, el responsable deberá reparar los daños causados, restaurando el área afectada; o bien, llevando a cabo las acciones de compensación que se requieran a efecto de que se restituya un área equivalente a la afectada, en el sitio más próximo posible a ésta, lo anterior, de conformidad con el artículo 90 de la Ley en cita.----------

Adicionalmente, cabe mencionar lo dispuesto en el artículo 15 fracción XIII, de la Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal, misma que señala que la Cultura Cívica, garantiza la convivencia armónica de sus habitantes, sustentándose en el cumplimiento, entre otros, del deber ciudadano de proteger y preservar la flora y fauna en áreas verdes, áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas y suelo de conservación del Distrito Federal.----------

Al respecto, la Ley en cita menciona en sus artículos 5 fracción VI y 24 fracción IV, que se comete infracción cuando se impide el uso de los bienes del dominio público de uso común, en sitios tales como plazas, áreas verdes, jardines, senderos, calles, avenidas interiores y áreas deportivas, de recreo o esparcimiento, que formen parte de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, conforme a lo dispuesto por la ley de la materia, pudiendo sancionarse con multa equivalente de once a veinte días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal o con arresto de trece a veinticuatro horas.----------

En este sentido, de la información aportada por las Actas Circunstanciadas de fechas trece de mayo y diecinueve de agosto de dos mil nueve, mismas que como documentos públicos se valoran en términos de 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 34 y 35 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, personal adscrito a esta Entidad hizo constar que ubicados frente al departamento número 101, del Edificio 81, entrada A, manzana 3, Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Colonia Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, se observó en la primera oportunidad, un área jardinada de uso común, cubierta de pasto y con la existencia de algunas plantas ornamentales, cubierta vegetal sobre la cual se observaron residuos sólidos producto de la construcción de la barda que limita dicha área, posteriormente en el segundo reconocimiento de hechos, se constató que la cubierta vegetal referida mostraba deterioro.----------

Asimismo, cabe señalar que de las fotografías anexas a las Actas Circunstanciadas referidas, se observa que con la construcción de la barda objeto de esta denuncia, se delimita y restringe el área verde de uso común contigua al departamento número 101, del Edificio 81, de la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, y en virtud de que dicha unidad habitacional se encuentra bajo el régimen de propiedad condominal, se halla violación en materia de afectación de áreas verdes de uso común, toda vez que se limita permanentemente el derecho de uso, goce y disfrute de esta área a los demás condóminos, entendiéndose que al confinar dicha área común se materializa como de uso exclusivo, impidiendo con ello su conservación y mantenimiento.----------

Al respecto, el C. Jesús Romero Bucio, quien fue señalado por la persona denunciante como responsable de la afectación del área verde común, objeto de esta denuncia, y al que con fecha trece de mayo de dos mil nueve, se le trató de hacer del conocimiento la denuncia que por esta vía se atiende, en dicha diligencia, quien dijo ser su esposa, expresó a personal adscrito a esta Entidad que a fin de mantener el área libre de residuos sólidos y proteger su departamento realizaron dicha modificación sin autorización alguna, debido a que en otras áreas, de igual manera, se protegían las áreas jardinadas, con la construcción de bardas.---------

En razón de lo anterior, es pertinente mencionar que esta Subprocuraduría solicitó la intervención del entonces Procurador Social Interino de Distrito Federal, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-2204-2009, de fecha dieciocho de junio del año en curso, recibido por la oficialía de partes de ese organismo el día quince de junio del año en curso, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se recibiera respuesta alguna, que permitiera a esta Entidad contar con mayores elementos a efecto de sustanciar el procedimiento al rubro citado, faltando a lo dispuesto en los artículos 20 y 25 Bis, cuarto párrafo, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Distrito Federal.----------

En este sentido, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicita a la Procuraduría Social del Distrito Federal, actúe de conformidad con las atribuciones dispuestas para ese Organismo Descentralizado, en el artículo 89 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, imponiendo las sanciones mencionadas en el artículo 87 fracción II del mismo ordenamiento, en contra del C. Jesús Romero Bucio, propietario del departamento marcado con el número 101, del Edificio 81, de la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, por afectar el estado de la cubierta vegetal del área verde de uso común contigua a su vivienda donde construyó una barda a afecto de limitar y restringir su uso, y en este tenor se le instruya a retirar dicha construcción, así como a reparar los daños ocasionados a la cubierta vegetal de la mencionada área, lo anterior en atención a lo indicado en el artículo 90 de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

Adicionalmente, proporcione, oriente y capacite a los habitantes, administrador, comité de administración y consejo de vigilancia de la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, para que en caso de conocer irregularidades y/o incumplimientos en materia de propiedad condominal, se hagan del conocimiento de esa Procuraduría, a efecto de dirimir los conflictos que se pudieren generar, de conformidad con los artículos 1° y 65, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. ----------

De igual forma, se hace del conocimiento de la persona denunciante que podrá acudir al Juzgado Cívico número 2 y 3, ubicado en la Calle Cerrada Sur 100 metros s/n, entre Vallejo y Avenida 100 metros, Colonia Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, a afecto de hacer del conocimiento de esa autoridad el incumplimiento manifiesto a los artículos 5 fracción VI y 24 fracción IV, de la Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal, para que en su caso proceda a interponer las medidas de apremio correspondientes.----------

Respecto a la construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en su artículo 61, menciona que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento.----------

Al respecto, el artículo 62 fracción II, del Reglamento de referencia dispone que requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar entre otras, la 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.----------

Sin embargo, el artículo 253 fracción I, del citado Reglamento menciona 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, 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, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en ese Reglamento.----------

Adicionalmente, el artículo 246 del Reglamento en cuestión señala que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, en los términos de ese Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte, sanciones que podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables, por lo que la imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.----------

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

Al respecto, para realizar la demolición de alguna construcción, previa obtención de la Licencia de Construcción Especial para Demolición, se deberá presentar un programa en el que se indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la edificación, asimismo, los materiales, desechos y escombros provenientes de la demolición deberán ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir del término de la demolición, lo anterior, de conformidad con los artículos 236 y 243 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

No obstante, en caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las órdenes de la Administración, la misma autoridad, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado cuando un inmueble se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, lo anterior, de conformidad con el artículo 254 fracción I, del citado Reglamento.----------

Adicionalmente, el artículo 1°, del mismo Reglamento, establece que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el mismo Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.----------

En relación con lo anterior, el artículo 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal menciona que se consideran conjuntos una o varias construcciones edificadas en un terreno, con usos y destinos homogéneos o heterogéneos, en el que se constituye un régimen de copropiedad o de propiedad en condominio, sobre los diversos departamentos, casas, locales o superficies, de conformidad con la legislación aplicable; pueden ser habitacionales, de servicios, industriales o mixtos.----------

En este sentido, resulta evidente destacar que toda vez que las actividades de construcción de una barda se realizaron en el espacio común del Edificio número 81, de la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, la violación en esta materia guarda correspondencia primordial con las violaciones mencionadas en los apartados de afectación de áreas verdes de uso común y régimen de propiedad en condominio referidos anteriormente.----------

Al respecto, la existencia de la barda objeto de esta investigación, fue constatada por personal adscrito a esta Subprocuraduría los días trece de mayo y diecinueve de agosto del año en curso, observando en dichos reconocimientos de hechos la colocación de castillos aún sin colar y muros de tabique de aproximadamente un metro con treinta centímetros de altura, los cuales limitan el área jardinada de uso común denunciada, y contigua al departamento 101, mencionado anteriormente, en adición, frente a dicha área, es decir, sobre otra área verde de uso común se observó la existencia de costales llenos de residuos sólidos producto de la construcción, aunado a lo anterior, en las fotografías anexas al Acta Circunstanciada del trece de mayo de dos mil nueve, se puede observar la acumulación de aproximadamente 200 tabiques, polines, así como el vertimiento de arena en el área verde referida.----------

Al respecto, toda vez que la construcción referida se ubica en área verde de uso común de un conjunto condominal, debe atenderse en primera instancia lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por lo que para realizar trabajos de obra nueva y/o adecuaciones, en el caso concreto la delimitación de áreas verdes comunes, el C. Jesús Romero Bucio, quien señaló la persona denunciante como responsable de tales hechos, debió exponer los trabajos que pretendía realizar ante una asamblea general extraordinaria de condóminos, y en su caso, sujetarse a lo acordado, de conformidad con el artículo 31 fracción II, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y toda vez que el C. Jesús Romero Bucio, no tuvo a bien presentarse o comparecer ante esta Subprocuraduría a efecto de manifestar lo que a su derecho conviniese, se encuentra violación en materia de construcción, toda

vez que de conformidad con el artículo 88 Bis 1, fracciones I, III y IV, de la Ley Ambiental del Distrito Federal, en área verdes se prohíbe la construcción, alambrado o cercado de edificaciones, así como el depósito de cascajo y cualquier otro material relativo, en este caso, con la construcción de la barda en áreas verdes de uso común se restringe el derecho de uso, goce y disfrute de los demás condóminos respecto de dicha área común, modificando su naturaleza, lo anterior, en virtud de que ese espacio se destina exclusivamente para el uso de un solo condómino, en este caso el C. Jesús Romero Bucio, limitando además las acciones de mantenimiento, contraviniendo lo dispuesto en los artículos 23 y 27 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, aunado a que durante la construcción de la barda en cita, se colocaron sobre otra área verde de uso común, residuos sólidos producto de la construcción, así como diversos materiales de construcción, afectando con ello el estado de la cubierta vegetal existente, y contraviniendo el artículo 88 Bis 1, Fracción III, de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicita a la Procuraduría Social del Distrito Federal, como autoridad competente en materia de propiedad condominal, instruya al C. Jesús Romero Bucio, a demoler y/o retirar la barda objeto del presente aparatado, en observancia de lo dispuesto en los artículos 236, 243, 246, 248 fracción III y 254 fracción I, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como lo solicitado de igual manera en el apartado de afectación de áreas verdes del presente instrumento, lo anterior, a efecto de subsanar las afectaciones al área verde de uso común en la que se ubica la barda referida, y restaurar la misma al estado original que guardaba, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 90 de la Ley Ambiental del Distrito Federal.----------

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 lógica, experiencia y legalidad se concluye que: ----------

La presente investigación, se realizó respecto a los presuntos incumplimientos en materia de afectación de áreas verdes, derivado de la construcción de una barda en el área verde de uso común contigua al departamento número 101, del Edificio 81, entrada A, manzana 3, Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Colonia Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, por lo que se desprende lo siguiente: ----------

1. **Régimen de propiedad condominal:** se desprende incumplimiento en esta materia, toda vez que la barda construida por el C. Jesús Romero Bucio, en el área verde de uso común contigua a su departamento marcado con el número 101, del edificio referido en el párrafo anterior, coarta el derecho de los demás condóminos a usar, gozar y disfrutar de un área común, impidiendo con ello su conservación y mantenimiento. Al respecto, con fecha diecinueve de agosto del año en curso, personal adscrito esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, constató que el área verde ubicada dentro de la barda construida mostraba deterioro. En este sentido, se viola lo dispuesto en los artículos 16, 18, 19, 23, fracción VI, VII, IX, y 27 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.----------

2. **Afectación de áreas verdes:** por cuanto hace a este rubro, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial concluye que existe contravención al artículo 88 Bis 1, fracciones I, III y IV, de la Ley Ambiental del Distrito Federal, el cual establece que en áreas verdes se prohíbe la construcción, alambrado o cercado de edificaciones, así como el depósito de cascajo y cualquier otro material relativo, y personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, mediante las Actas Circunstanciadas de fechas trece de mayo y diecinueve de agosto de dos mil nueve, hace constar la existencia de la construcción de una barda en área jardinada de uso común, aunado a que durante la realización de dichos trabajos se colocaron sobre otra área verde de uso común, residuos sólidos producto de la construcción, así como diversos materiales de construcción, afectando con ello el estado de la cubierta vegetal existente.----------

3. **Construcción:** al respecto, se encuentra contravención por cuanto hace a las violaciones expresadas en los numerales precedentes, por lo cual, el C. Jesús Romero Bucio, propietario del departamento número 101, ubicado en el Edificio 81, entrada A, manzana 3, Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Colonia Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, deberá demoler y/o retirar la barda construida en el área verde de uso común contigua al departamento referido, de su propiedad, en observancia de lo dispuesto en los artículos 236, 243, 246, 248 fracción III y 254 fracción I, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, a efecto de subsanar las afectaciones al área verde de uso común, así como restaurar dicha área a su estado original, de conformidad con el artículo 90 de la Ley Ambiental del Distrito Federal.----------

4. Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial reitera sobre la falta de rendición del informe por parte de la Procuraduría Social del Distrito Federal, solicitado por esta Entidad a efecto de sustanciar la presente investigación, faltando así a lo dispuesto en el artículo 20 y 25 Bis, cuarto párrafo, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del 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 lo dispuesto 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.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Procuraduría Social del Distrito Federal, deberá valorar la información contenida en la presente Resolución Administrativa, con la finalidad de iniciar a la brevedad posible el procedimiento administrativo correspondiente en contra del C. Jesús Romero Bucio, en su carácter de propietario del departamento marcado con el número 101, del Edificio 81, entrada A, manzana 3, Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Colonia Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, en virtud de haber construido una barda que limita el área verde de uso común contigua a dicho departamento, instruyéndole realizar las acciones tendientes a retirar dicha barda y restaurar a su estado original dicha área de uso común; sírvase atender los señalamientos contenidos en los apartados de afectación de área verdes y construcción del presente instrumento, mantener informada a esta Entidad respecto de las acciones, procedimientos y sanciones que se instauren y/o impongan en contra del C. Jesús Romero Bucio, asimismo, haga del conocimiento las medidas que esa Autoridad señale para subsanar los daños o afectaciones causadas al área vede de uso común y de su cumplimiento.----------

SEGUNDO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que el Juez Cívico número 2 ó 3, en turno, de la Delegación Gustavo A. Madero, deberá valorar la información contenida en la presente Resolución Administrativa, con la finalidad de atender la queja ciudadana que en su caso, decida presentar la persona denunciante de la indagatoria que por esta vía se resuelve, a efecto de imponer las medidas de apremio y/o sanciones contempladas en los artículos 5 fracción VI y 24 fracción IV, de la Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal, en contra del C. Jesús Romero Bucio, quien en su carácter de propietario del departamento marcado con el número 101, del Edificio 81, entrada A, manzana 3, Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Colonia Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, construyó una barda que impide el uso a un área verde de uso común contigua a dicho departamento.----------

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 Procuraduría Social del Distrito Federal, con copia de conocimiento al Contralor Interno de ese Organismo Público Descentralizado, para su atención procedente.----------

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.------

JJGV/LAML/MRG

www.paot.org.mx