Expediente: PAOT-2008-574-SOT-276
Acumulado PAOT-2008-627-SOT-311

Folio número: PAOT/SOT/3137/2008

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a ocho de agosto de dos mil ocho. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 91 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-574-SOT-276 y su acumulado PAOT-2008-627-SOT-311, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Expediente PAOT-2008-574-SOT-276

Con fecha doce de junio de dos mil ocho, el C. Armando Callejas presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de fecha diez del mismo mes y año mediante el cual denuncia que se está realizando una (...) *construcción de dos bardas con el objeto de instalar una tienda de Abarrotes en un área común destinada para estacionamiento, sin contar con las autorizaciones de ley* (...) en el predio ubicado en Calle Cresón frente al edificio 67, Unidad Habitacional La Draga, Delegación Tlahuac, Código Postal 13200 (...).-

Expediente PAOT-2008-627-SOT-311

Con fecha diecinueve de junio de dos mil ocho, una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales ratificó la denuncia presentada vía telefónica el dieciséis del mismo mes y año, ante este Organismo Descentralizado, respecto de la (...) *construcción de dos bardas con el objeto de ampliar una miscelánea denominada "LILI" misma que se encuentra dentro de un departamento, por lo que se presume contraviene el uso de suelo de la zona* (...) *al momento de hacer la construcción reubicaron parte de la tubería que abastece a los departamentos de Cresón 67, además del acceso a los medidores de luz y a las* (sic) *cisterna de los edificios, y reduciendo el espacio de áreas comunes* (...). ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Expediente PAOT-2008-574-SOT-276

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300-2139-2008 de fecha veintitrés de junio de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia respecto de la presunta falta de permisos de construcción para dos bardas en el predio ubicado en Calle Cresón frente al número 67, Unidad Habitacional La Draga, Delegación Tláhuac, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2008-574-SOT-276. ----------

Expediente PAOT-2008-627-SOT-311

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300-2189-2008 de fecha veinticinco de junio de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia respecto de obras de construcción y supuestas contravenciones en materia de uso de suelo en el inmueble ubicado en la Calle Cresón número 67, departamento 102, Colonia La Draga, Delegación Tláhuac, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2008-627-SOT-311; y considerando que de las constancias que obran en el expediente PAOT-2008-574-SOT-276, y el expediente PAOT-2008-627-SOT-311, se desprendió que ambos expedientes tuvieron su origen en los mismos hechos, a fin de evitar duplicidad de actuaciones; atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, resultó procedente acumular el expediente PAOT-2008-627-SOT-311 al expediente PAOT-2008-574-SOT-276, por ser este último el primero que se inició, para que las denuncias ciudadanas se tramitaran en un solo expediente. ----------

En atención a lo instruido en los numerales QUINTO y SÉPTIMO de los Acuerdos PAOT/300-2139-2008 y PAOT/300-2189-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimientos el primero de julio de dos mil ocho, levantando al efecto el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hace constar lo siguiente: ----------

> (...) *que en el edificio 67, en el área de estacionamiento existe una construcción de un nivel con dos muros de tabique con techo de lámina galvanizada y cubierta al frente con una lona roja, no se observan al interior actividades de ningún tipo ni construcción ni venta de abarrotes* (...).----------

Mediante oficio PAOT/300-2140-2008 de fecha veintitrés de junio de dos mil ocho, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano, adscrito a

la Delegación Tláhuac, proporcionara copia certificada del Registro de alguna Manifestación de Construcción en cualquiera de las modalidades señaladas por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para la realización de obras de construcción en el domicilio ubicado en Calle Cresón edificio 67, Unidad Habitacional La Draga, así como del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo para el citado predio. ----

Al respecto, con fecha treinta de julio de dos mil ocho se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DGODU/2464/2008 de fecha veinticinco del mismo mes y año, mediante el cual el Director General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tláhuac, informó lo siguiente:----------

> (...) *se realizó la búsqueda en los archivos de esta Dirección General, no encontrando antecedente alguno relativo a la manifestación de construcción para la edificación de la barda de referencia* (...). ---

Mediante escritos de fecha veinticuatro de julio de dos mil ocho, las personas denunciantes manifestaron que (...) *EL DIA 12 DE JULIO DEL PRESENTE* (...) *VIOLARON POR SEGUNDA VEZ LOS SELLOS DE CLAUSURA DE LAS BARDAS DEDICÁNDOSE A SACAR Y LIMPIAR TODO EL ESCOMBRO DE LA CONSTRUCCIÓN, PARA DESPUÉS PINTAR LAS BARDAS POR DENTRO DE COLOR AMARILLO Y UNA VEZ QUE TERMINARON DE PINTAR SE DEDICARON A FIJAR LAS LAMINAS DEL TECHO DE LA CONSTRUCCIÓN YA QUE ESTAS SOLO ESTABAN SOBRE PUESTAS* (...) *POR ESTA RAZON EL LUNES 14 DE JULIO ACUDIMOS A INFORMAR SOBRE ESTO A LA DIRECCIÓN DE UNIDADES HABITACIONALES DE LA DELEGACIÓN TLAHUAC ENTREGANDO TAMBIEN LAS FOTOGRAFIAS Y UN VIDEO COMO PRUEBA DE LOS HECHOS, POR LO QUE EL PERSONAL DEL AREA DE VERIFICACIÓN DE LA DELEGACIÓN TLAHUAC EL DIA 16 DE JULIO ACUDIERON A RESELLAR LA CLAUSURA DE LAS BARDAS POR TERCERA VEZ* (...), en dichas promociones se agregaron como anexos impresiones fotográficas de lo antes referido.----------

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió los acuerdos número de folio PAOT/300/3053/2008 y PAOT/300/3054/2008 de fecha cuatro de agosto del año en curso, mediante los cuales se tienen por hechas las manifestaciones señaladas y por presentadas las impresiones fotográficas anexas. ----------

Mediante oficios PAOT/300.3-574-2008 y PAOT/300.3-580-2008 de fechas primero y cinco de agosto de dos mil ocho, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas por parte de este Organismo Descentralizado, a fin de estar en posibilidad de emitir la Resolución que conforme a Derecho corresponda.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Como se refirió en el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos admitidos para la substanciación de la denuncia consisten en la presunta construcción de dos bardas sin autorización y supuestas contravenciones en materia de uso de suelo por el funcionamiento de una tienda de abarrotes en el inmueble ubicado en la Calle Cresón número 67, departamento 102, Unidad Habitacional La Draga, 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. ----------

Respecto de la construcción de dos bardas

En cumplimiento a lo instruido en los numerales QUINTO y SÉPTIMO de los Acuerdos número de folio PAOT/300-2139-2008 y PAOT/300-2189-2008 personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el primero de julio del año en curso el reconocimiento de los hechos denunciados en el que constató que del edificio 67 en la Calle Cresón, Unidad Habitacional La Draga, Delegación Tláhuac, en el área de estacionamiento, existe una construcción de 16 m^2 aproximadamente, con dos muros de tabique con techo de lámina galvanizada y cubierta al frente con una lona roja. ----------

Derivado de lo anterior, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General de Obras de la Delegación Tláhuac, remitir la Manifestación de Construcción y el Certificado de Zonificación correspondiente, a fin de acreditar que la construcción que se observó cuente con los permisos y autorizaciones que el Reglamento de Construcciones estipula; al respecto, informó que después de realizar una búsqueda en sus archivos no encontró antecedente alguno relativo a la manifestación de construcción, en este sentido, esta Subprocuraduría colige que la construcción que se llevó a cabo en el área de estacionamiento del edificio 67 de la Calle Cresón, Unidad Habitacional La Draga, fue realizada sin el registro que señala el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, el cual prescribe que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, 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, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, llevar a cabo las acciones de verificación e imponer en su caso las medidas y sanciones correspondientes, de conformidad con el artículo 124

fracciones III y IV del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.----------

Cabe destacar que de las constancias que integran el expediente se desprende evidencia que indica que la obra realizada en el área de estacionamiento del edificio 67 de la Calle Cresón, Unidad Habitacional La Draga, fue clausurada; no obstante, los sellos colocados aparentemente fueron quebrantados para continuar con las obras, en este orden de ideas, si los sellos fueron quebrantados, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlahuác, presentar la denuncia penal procedente.----------

Respecto al Uso de Suelo

Por lo que hace a los hechos denunciados relativos al uso del suelo esta Subprocuraduría no constató los hechos referidos en esta materia, debido a que durante el reconocimiento efectuado no se apreció que en la construcción objeto de la denuncia se realizara algún tipo de actividad o venta de abarrotes, por lo que esta autoridad no cuenta con elementos que determinen la existencia de actos, hechos u omisiones, en este rubro, que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal.----------

Respecto al área común

Finalmente en relación a los hechos referidos a la instalación de (...) *una tienda de Abarrotes en área común* (...) *a la reubicación parte de la tubería que abastece a los departamentos* (...) *además del acceso a los medidores de luz y a las (sic) cisterna de los edificios y reduciendo el espacio de áreas comunes* (...); esta Institución constató una construcción con dos muros de tabique con techo de lámina galvanizada en un área destinada a estacionamiento, por lo que esta Entidad estima necesario señalar que se encuentra prohibido a los condóminos y en general a los habitantes de los condominios 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, así como que por ningún motivo se podrá hacer uso de los estacionamientos en las áreas de uso común, para fines distintos, de conformidad con el artículo 23 fracción VII de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en este orden de ideas corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal asesorar, opinar y procurar el cumplimiento de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal cuando así lo soliciten las partes interesadas, así como substanciar los procedimientos administrativos, conciliatorio o arbitral, en las controversias

que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la citada Ley, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 23 letra B fracciones II y VI de la Ley de la Procuraduría Social de esta Ciudad.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. En el área de estacionamiento del edificio 67 de la Calle Cresón, Unidad Habitacional La Draga, Delegación Tláhuac, se llevaron a cabo obras sin el registro de la Manifestación de Construcción que indica el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, además de que aparentemente se quebrantaron los sellos de clausura que se encontraban colocados en el lugar.-------

2. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac, llevar a cabo las acciones de verificación e imponer en su caso las medidas y sanciones correspondientes.----------

3. No se observaron actividades relacionadas a la venta de abarrotes, en la obra objeto de la denuncia por lo que en materia de uso del suelo, no existen elementos que puedan determinar la existencia de actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

4. Corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal asesorar, opinar y procurar el cumplimiento de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal cuando así lo soliciten las partes interesadas, así como substanciar los procedimientos administrativos, conciliatorio o arbitral, en las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la citada Ley.----------

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.- En el área de estacionamiento del edificio 67 de la Calle Cresón, Unidad Habitacional La Draga, se llevaron a cabo obras sin el registro de la Manifestación de Construcción.----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac, para que valore la información existente en el presente instrumento y continúe las acciones necesarias dentro del ámbito de sus atribuciones, para imponer, en su caso, las medidas y sanciones correspondientes. ----------

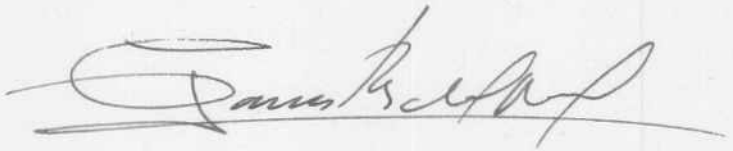
TERCERO.- Gírese oficio a la Procuraduría Social del Distrito Federal para que conozca la información existente en el presente instrumento y si las partes lo solicitan aplique las acciones necesarias dentro del ámbito de sus atribuciones.----------

CUARTO.- En virtud de lo expuesto en la presente Resolución, 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. -

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 53 fracción XVII del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

SEXTO.- 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 triplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------



c.c.p. **Mtra. Diana Ponce Nava**.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

VAA/RRR/MLL