RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de agosto de dos mil diez. ----------

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 esta Entidad, y 101 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-0210-SOT-81, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: --------

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de febrero de dos mil diez, 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 la confidencialidad de sus datos personales, ratificó ante este organismo descentralizado la denuncia presentada vía correo electrónico en la misma fecha, mediante la cual manifiesta que "[...] *LOS VECINOS* [ZURY ESPINOZA BRACAMONTES Y SAMIA BRACAMONTES PADILLA] [...] *RENTA DEPTO PARA USO COMERCIAL .- TIENDA DE CELULARES. CUANDO EL USO DEL SUELO ES HABITACIONAL UNIFAMILIAR. ALTERAN CON LA PUBLICIDAD LA FACHADA DEL CONDOMINIO. TIENEN EN SUS 3 DEPTOS BASURA DE AÑOS QUE OCASIONAN PLAGAS DE RATONES AL CONDOMINIO ASI COMO CUCARACHAS.* [...] *RENTAN EL ESPACIO DE CAJON DE ESTACIONAMIENTO DE UNA FORMA IRRESPONSABLE.* [...] *SEÑALAN QUE TIENEN LOS PERMISOS CORRESPONDIENTES LOS CUALES NUNCA HAN MOSTRADO. Y SE ESTA PENDIENTE SU CASO TANTO EN LA DELEGACION COMO EN LA PROSOC DEDES EL 2007 Y 2008 RESPECRIVAMENTE.- HAN MODIFICADO LA ESTRUCTURA DE LOS DEPARTAMENTOS, INVADEN LAS AREAS COMUNES, ALTERARON TOTALMENTE LA FACHADA DEL CONDOMINIO CON LAS MODIFICACIONES HECHAS EL DEPTO J. PUSIERON UNA CORTINA DE HIERRO COMO ACCESORIA. MI INTENCION ES QUE EL CONDOMINIO SEA RESPETADO COMO UNA UNIDAD HABITACIONAL NO QUERMOS COMERCIOS* [...] *TODO ELLO EN CALIDAD DE ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ASI COMO RESIDENTA DEL MISMO* [...]". (sic) ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT-05-300/300-986-2010, de fecha nueve de marzo de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas irregularidades en materia de uso del suelo, disposición inadecuada de residuos sólidos, construcción por la modificación a la estructura, colocación de publicidad exterior en el inmueble ubicado en Boulevard Puerto Aéreo número 80, departamentos 13, "J" y "K", Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza; radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2010-0210-SOT-81. El Acuerdo de referencia se notificó a la persona denunciante el día 18 de marzo del presente año, mediante mensaje de correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-986-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del sitio objeto de la denuncia, levantando al efecto el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hace constar, entre otros puntos, lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha 19 de marzo de 2010: [...] *se hace constar que desde el espacio público constituidos frente al predio marcado con el número 80, se observa que se trata de una unidad habitacional constituida por 12 cuerpos de edificios de dos niveles, los cuales cuentan con cuatro departamentos en planta baja, por lo que procedimos a localizar los departamentos objetos* (sic) [...] *de denuncia.* ----------

[...] *Departamento 13: se identifica el mismo por el número exterior visible, el cual se encuentra al interior de la unidad, a traves* (sic) *de la ventana se observa que se encuentra en estado de abandono debido al estado sucio.* ----------

Se toca en el lugar sin que nadie atienda al llamado. ----------

En el momento de la diligencia nos atiende el C. Alejandro Ruiz Olvera quien dice ser el portero de la unidad y nos indica que el propietario de dicho departamento acude esporádicamente, que esta (sic) *deshabitado.* ----------

No se observan caracteristicas que hagan presumir que se trate de establecimiento mercantil, no cuenta con letrero, ni rótulo. ----------

[...] *Departamento J, este se ubica en la planta alta, del primer cuerpo de departamentos a un costado derecho de la entrada principal del predio sobre Avenida Boulevard Puerto Aéreo, con la letra "J" visible al exterior, la puerta de acceso al mismo tiene un letrero que dice "ELECTRODOMESTICOS: HORARIO DE 10:00 AM A 19:00 HRS". Asimismo desde la vía pública se observa a traves* (sic) *de las ventanas que el mismo esta completamente vacío. No se constata generación de residuos; en materia de construcción no se observa modificación o trabajos en proceso, no existe obstrucción del paso peatonal.* ----------

A decir de la persona con la que se atiende la presente, este departamento lleva desocupado 6 meses. ----------

[...] *Departamento K: este se localiza en la planta baja del lado derecho de la entrada principal de la unidad habitacional, con la letra exterior visible "K", los ventanales fueron modificados para instalar dos cortinas metálicas y sobre la marquesina tiene colocado un anuncio con la leyenda "telcel", dicho establecimiento se encuentra cerrado.* ----------

No se constata: generación de residuos, trabajos de construcción en proceso, ni obstrucción del paso peatonal. ----------

La persona que nos atiende dice que lleva vacio 3 meses. El C. Alejandro Ruiz Olvera, nos refiere que el dueño de los departamentos 13, J y K es el mismo, sin embargo manifiesta que no se encuentra autorizado para proporcionar datos, del propietario, recibir los oficios ni firmar documento alguno, así como la presente acta, por lo que no se notifican los oficios PAOT-05-300/310-128-2010, PAOT-05-300/310-129-2010 y PAOT-05-300/310-130-2010 [...]. (sic)----------

Solicitudes de información

A través de los oficios números PAOT-05-300/310-128-2010, PAOT-05-300/310-129-2010 y PAOT-05-300/310-130-2010, todos de fecha 9 de marzo de 2010, el Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, adscrito a esta Subprocuraduría, solicitó a los propietarios, poseedores y/o responsables y/u ocupantes de los inmuebles ubicados en Boulevard Puerto Aéreo número 80, departamentos 13, "J" y "K", Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, su comparecencia en las oficinas de esta Procuraduría dentro del plazo de seis dias hábiles, contados a partir de la notificación de los oficios señalados, con la finalidad de que realicen que manifestaciones y aporten los elementos de convicción que estimen conducentes en relación con los hechos denunciados, a fin de que sean considerados en la investigación; sin embargo, no fue posible notificar los oficios de mérito, en virtud de que, durante la visita de reconocimiento de hechos practicada por personal adscrito a esta unidad administrativa no se localizó a los responsables de los departamentos relacionados con los hechos denunciados y éstos se encontraban deshabitados. ----------

En fecha 14 de mayo de 2010, personal adscrito a esta Unidad Administrativa sostuvo una conversación telefónica con la persona denunciante, según consta en el acta de la misma fecha, durante la cual manifestó que "[...] *dichos departamentos* [13, "J" y "K"] *están desocupados, sin embargo los están ofreciendo para renta* [...]". ----------

Mediante oficio numero PAOT-05-300/300-2727-2010, de fecha 20 de mayo de 2010, esta Subprocuraduría hizo del conocimiento del Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, la existencia de dos accesorias y un rótulo con la leyenda "telcel" en el departamento "K", ubicado en Boulevard Puerto Aéreo numero 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza; asimismo, se solicitó la realización de acciones de verificación en materia de construcciones por la colocación de dos accesorias en lugar de ventanas a comparación de los demás departamentos y, en su caso, ordenar o requerir al propietario del departamento, la realización de reparaciones por las modificaciones estructurales realizadas, a efecto de que se restituyan las instalaciones de acuerdo con los planos originales de la edificación, imponiendo las sanciones que correspondan, e informando de los resultados a esta Subprocuraduría. ----------

Sobre el particular, con fecha 16 de junio del presente año se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DGJG/360/2010, del 11 del mismo mes y año, por medio del cual el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, informó lo que a continuación se transcribe: ----------

> [...] *personal debidamente acreditado, adscrito a la Subdirección de Verificación y Reglamento, se apersonó en el inmueble aludido, para constatar los hechos vertidos en la denuncia citada en su diverso, percatándose que no existe en el momento de la inspección ocular trabajos de construcción reciente, así como tampoco materiales de construcción invadiendo la vía pública, por lo que no habiendo materia a verificar, este Órgano Político Administrativo se ve imposibilitado a realizar gestiones mayores en materia de Verificación Administrativa en el rubro de Construcciones y Edificaciones.* ----------
>
> [...] *bajo este mismo tenor, esta autoridad no está facultada para conciliar problemáticas entre particulares* [...]. ----------

Por medio del oficio número PAOT-05-300/300-2728-2010, de fecha 20 de mayo de 2010, esta Unidad Administrativa hizo del conocimiento de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, la existencia de dos accesorias en lugar de ventanales en el departamento "K", ubicado en Boulevard Puerto Aéreo numero 80, colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, motivo por el cual se solicitó que remitiera documentación consistente en Registro de manifestación de construcción, Certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades y memoria descriptiva del proyecto de construcción que, en su caso, existieran en el archivo de esa Dirección General, correspondiente al inmueble relacionado con los hechos denunciados. ----------

Al respecto, el día 7 de junio del año que transcurre, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DGODU/DDU/0425/2010, de fecha 3 de junio de 2010, por el cual la Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, informó que en los libros de gobierno y archivos de la Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción "[...] *para el inmueble ubicado en Boulevard Puerto Aéreo No. 80, departamento K, Colonia Santa Cruz Aviación, NO se detenta documental alguna que ampare su modificación estructural* [...]". ----------

Mediante oficio numero PAOT-5-300/300-2729-2010, de fecha 20 de mayo de 2010, esta Subprocuraduria hizo del conocimiento de la Subproduraduría de Defensa y Exigibilidad de Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, los hechos denunciados, en virtud de que, entre sus funciones, esa Procuraduría tiene las de procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, así como aplicar las medidas de apremio; por lo que se solicitó que se instrumentaran las acciones procedentes por el incumplimiento de la Ley referida por parte del propietario de los departamentos J y K, ubicados en la calle Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, informando a esta unidad administrativa sobre el resultado de las acciones que se lleven a cabo. En relación con lo anterior, a la fecha de emisión de la presente Resolución no se ha recibido el informe solicitado. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-303-2010, de fecha 20 de mayo 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, documento notificado mediante correo electrónico en fecha 14 de mayo de 2010. ----------

Con fecha 5 de agosto de 2010 se recibió en esta Subprocuraduría escrito de la misma fecha, presentado por la persona denunciante, por medio del cual proporcionó copia simple de diversa documentación consistente en: "Acta de declaración de constitución del régimen de condominio número 36,907, de fecha 22 de septiembre de 1964"; "Reglamento del condominio y administración del edificio ubicado en la calle de Boulevard Puerto Aéreo número 69, Colonia Aviación, México, D.F., y avalúo de fecha 14 de agosto de 1964"; mensaje de correo electrónico de fecha 14 de junio de 2010, enviado por Servicios y Atención Ciudadana del Distrito Federal, en 2 fojas; oficio número DGJG/DG/SVyR/2045/2008 de fecha 25 de noviembre de 2008, suscrito por la Subdirectora de Verificación y Reglamento, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, dirigido a los propietarios y/o residentes del condominio Aviación; cédula de notificación de fecha 25 de noviembre de 2008; oficio número DGJG/DG/SVyR/2045/2008 de fecha 25 de noviembre de 2008, suscrito por la Subdirectora de Verificación y Reglamento, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, dirigido a la C. Guadalupe Santos Barrientos; oficio número DGJG/DG/SVyR/0169/2009 de fecha 19 de febrero de 2009, suscrito por la Subdirectora de Verificación y Reglamento, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza; oficio número 891/UDP/R/2010 de fecha 11 de marzo de 2010, suscrito por el Jefe de la Unidad Departamental de Licencias de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza; resolución administrativa de fecha 8 de marzo de 2010, emitida por el Jefe de la Unidad Departamental de Procedimientos de la Subprocuraduría de Defensa y Exigibilidad de Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, dentro del expediente 03/SubDEDeCi/P/R/2009; oficio número DGAJ/0795/2009 de fecha 2 de junio de 2009, suscrito por la Directora General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ---

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

De conformidad con los capítulos intitulados Antecedentes y Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en presuntas irregularidades en materia de uso del suelo, disposición inadecuada de residuos sólidos, construcción por la modificación a la estructura, colocación de publicidad exterior en los departamentos 13, "J" y "K", ubicados en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza. ----------

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

Respecto de la ubicación del inmueble

Debido a que de los datos contenidos en los autos del expediente en que se actúa, se encontraron probables inconsistencias en cuanto a los domicilios correctos de los inmuebles relacionados con los hechos denunciados, por lo que esta Unidad Administrativa estima necesario precisar la ubicación exacta de los predios de mérito. ----------

Así las cosas, entre la documentación agregada a su escrito de fecha 5 de agosto de 2010, la persona denunciante presentó copia simple del Acta de declaración de constitución del régimen de condominio número 36,907, de fecha 22 de septiembre de 1964, pasada ante la fe del Notario Público número sesenta nueve de la Ciudad de México, misma que en su segunda foja indica que se refiere al edificio "[...] *actualmente marcado con el número sesenta y nueve del Boulevard Puerto Aéreo* [...]". Asimismo, adjuntó copia simple del oficio número DGAJ/0795/2009 de fecha 2 de junio de 2009, documental que se valora de acuerdo con los artículos 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 90 fracción X y 94 de su Reglamento; de acuerdo con el oficio citado, emitido por la Directora General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del cual se proporciona información relacionada con "[...] *el giro comercial que se implementa en las instalaciones físicas de los departamentos J, K, C y L del condominio ubicado en Bvld. Puerto Aéreo No. 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza* [...]", según se indica en su foja sexta al hacer referencia al Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico folio ESZU239509 para el predio ubicado en Puerto Aéreo número 69, departamento "K", "[...] *una vez analizada la documentación que obra integrada al expediente, se pudo constatar que el inmueble Puerto Aéreo Número 69 es el mismo que Puerto Aéreo Número 80* [...]". ----------

Además de lo anterior, dentro de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se encuentra el acta circunstanciada levantada por personal adscrito a esta unidad administrativa el día 19 de marzo de 2010, documental pública con valor probatorio pleno, 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, y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, se desprende que se ubicaron "[...] *frente al predio marcado con el número 80* [...]". ----------

En virtud de lo anterior, se concluye que el domicilio actual correcto del inmueble materia de la presente Resolución es el de Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza. ----------

Respecto del Uso de Suelo

De conformidad con el artículo CUARTO transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 15 de julio de 2010, toda vez que la investigación de los hechos denunciados inició bajo la vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996, en la presente Resolución es aplicable ésta última. ----------

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 7, señala las definiciones de conceptos básicos relacionados con el Uso de Suelo; de tal forma que, la fracción VII del artículo de referencia señala que la clasificación del suelo es la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; la fracción L, indica que el Programa Delegacional es el instrumento que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en cada una de las Delegaciones del Distrito Federal, mientras que la fracción LIII indica que los Programas Parciales lo hacen en áreas específicas de acuerdo a sus condiciones particulares; la fracción LXXVI, especifica que los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centros de población, y finalmente, la fracción LXXXII, advierte que la zonificación es la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, de acuerdo a las características socioeconómicas y de funcionamiento de las mismas, y que la propia zonificación constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. Por su parte, el artículo 16 de esta Ley determina que el Programa General, los programas delegacionales y los parciales constituyen el instrumento rector de la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como el fundamento para la planeación económica y social para el Distrito Federal. ----------

Asimismo, tanto el artículo 19 fracción IV de la Ley en cita, así como el 35 de su Reglamento, establecen que los programas delegacionales contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; por su parte, el artículo 29 de la Ley en comento refiere que el ordenamiento territorial integra el conjunto de disposiciones que establecen, entre otras, la relación entre la distribución de los usos del suelo con las actividades y derechos de los habitantes del Distrito Federal y la zonificación. En su artículo 33 fracción II, el instrumento jurídico referido señala que las normas de ordenación establecidas en los programas y el Reglamento de la propia Ley se referirán a la zonificación, usos del suelo y tablas de usos de suelo. Por su parte, el artículo 32, fracción I de la Ley multicitada, señala los usos de suelo que se determinarán en la zonificación para el suelo urbano. ----------

De igual forma, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 57 que todas las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas. Adicionalmente, el artículo 22 fracción I de la citada Ley establece que todas las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. -------

Sobre el particular, la persona denunciante manifestó en su mensaje de correo electrónico de fecha 23 de febrero de 2010, ratificado en la misma fecha, que en los departamentos13, "J" y "K", ubicados en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación

Venustiano Carranza, "[...] *LOS VECINOS* [ZURY ESPINOZA BRACAMONTES Y SAMIA BRACAMONTES PADILLA] [...] *RENTA DEPTO PARA USO COMERCIAL .- TIENDA DE CELULARES. CUANDO EL USO DEL SUELO ES HABITACIONAL UNIFAMILIAR* [...]". (sic) Al respecto, durante el reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 19 de marzo de 2010, se constató que el departamento 13 del número 80 de Boulevard Puerto Aéreo, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, se encuentra en "[...] *estado de abandono debido al estado sucio* [...]. *Se toca en el lugar sin que nadie atienda al llamado* [...]". Asimismo, durante la "[...] *diligencia nos atiende* "[...] *quien dice ser el portero de la unidad y nos indica que el propietario de dicho departamento acude esporádicamente, que esta deshabitado* [...]". En cuanto al departamento "J" del mismo condominio, se observó lo siguiente: ----------

> [...] *se ubica en la planta alta, del primer cuerpo de departamentos a un costado derecho de la entrada principal del predio sobre Avenida Boulevard Puerto Aéreo, con la letra "J" visible al exterior, la puerta de acceso al mismo tiene un letrero que dice "ELECTRODOMESTICOS: HORARIO DE 10:00 AM A 19:00 HRS". Asimismo desde la vía pública se observa a traves de las ventanas que el mismo esta completamente vacío* [...]. ----------
> *A decir de la persona con la que se atiende la presente, este departamento lleva desocupado 6 meses* [...]. (sic) ----------

Finalmente, respecto al departamento "K", se advirtió que el inmueble se localiza en la planta baja del edificio, y que "[...] *los ventanales fueron modificados para instalar dos cortinas metálicas y sobre la marquesina tiene colocado un anuncio con la leyenda 'telcel', dicho establecimiento se encuentra cerrado* [...]", por otro lado, la persona que atendió durante la diligencia de reconocimiento de hechos, manifestó que el lugar "[...] *lleva vacio 3 meses* [...]". (sic) ----------

En este contexto, de conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como de acuerdo con el propio Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de enero de 2005, al predio ubicado en el número 80 del Boulevard Puerto Aéreo, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación HM4/25/Z (Habitacional, Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 25% de área libre y Z número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), en la cual, de acuerdo con la Tabla de Usos de Suelo correspondiente, en el predio de mérito están permitidos, entre otros, los usos de suelo para comercio y servicios; por lo que, desde esta perspectiva, en los departamentos relacionados con los hechos denunciados, no se contraviene el uso de suelo aplicable. ----------

Respecto del régimen de propiedad en condominio

En este contexto, no obstante que la zonificación correspondiente al predio relacionado con los hechos denunciados permite el uso de suelo comercio y servicios, de acuerdo con el capítulo anterior, se considera necesario formular las precisiones pertinentes en materia de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, puesto que la legislación de la materia contiene disposiciones particulares aplicables obligatoriamente a los inmuebles en tales circunstancias. ----------

Al respecto, según se ha expresado en párrafos precedentes, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, entre las cuales se encuentra el acta circunstanciada de reconocimiento de los hechos denunciados, de fecha 19 de marzo de 2010, documental pública con valor probatorio pleno, 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, y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, se desprende que el inmueble en análisis forma parte de "[...] *una unidad habitacional constituida por 12 cuerpos de edificios de dos niveles, los cuales cuentan con cuatro departamentos en planta baja y cuatro en planta alta* [...]". ----------

En este sentido, del Acta de declaración de constitución del régimen de condominio número 36,907, de fecha 22 de septiembre de 2010, presentada por la persona denunciante a través del escrito de fecha 5 de agosto de 2010, indica que el objeto de la misma es la constitución del régimen de propiedad y condominio del edificio antes marcado con el número 69 y actualmente con el número 80 del Boulevard Puerto Aéreo, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza; asimismo, en la foja segunda del instrumento citado se describe la conformación del edificio como sigue: ----------

> [...] *consta de ochenta y cuatro localidades, de las que cuarenta y dos corresponden a la planta baja y cuarenta y dos a la planta alta y todas agrupadas en* [seis] *secciones de ocho localidades cada una, y [en] seis secciones de seis localidades cada una. El acceso a las distintas localidades* [de la planta alta] *es* [...] *a traves* [...] *de escaleras que conducen a la planta alta del edificio* [...]". (sic) ----------

Asimismo, en el apartado D del Acta de declaración de constitución del régimen de condominio antes señalada, "***DESTINO GENERAL DEL EDIFICIO Y DE LOS DEPARTAMENTOS DE QUE SE COMPONE***", se dispone textualmente que "**[...] *Los departamentos deben ser destinados exclusivamente para habitación unifamiliar* [...]**". ----------

Al respecto, es pertinente precisar que la Procuraduría Social del Distrito Federal, es la instancia dotada de atribuciones para conocer de aspectos relacionados con el uso y aprovechamiento de bienes de propiedad en condominio. En términos de los artículos 3 segundo párrafo y 23 inciso B fracciones II, VI y VIII de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, esa Institución tiene por objeto, entre otros, el de procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de los servicios y procedimientos que esta Ley establece; en relación con su objeto, entre sus atribuciones se encuentran las de prestar asesoría, opinar y procurar el cumplimiento de la citada Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, el Reglamento Interno de los Condominios, de las escrituras constitutivas o traslativas de dominio; sustanciar los procedimientos administrativo, conciliatorio o arbitral, en las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la Ley de la materia y del Reglamento Interno de los inmuebles en condominio, y aplicar los medios de apremio previstos en la Ley de esa Procuraduría y las sanciones administrativas que procedan, previa sustanciación del procedimiento administrativo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. ----------

Por su parte, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de conformidad con su artículo 1, 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. ----------

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; que podrán usar su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila, sin destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva; en los supuestos contrarios, se aplicarán las sanciones previstas en esa Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir. ----------

Por otro lado, el artículo 23 fracciones I, V y IX de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, señala que en los condominios se prohíbe, entre otras conductas, realizar actos que afecten la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, así como incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados; decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores, distintos al resto del conjunto o que contravengan los acuerdos aprobados por la asamblea general, y realizar obras en la propiedad exclusiva que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a sus habitantes o que no permitan la conservación de zonas comunes, 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 y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal. ----------

En este tenor, entre las constancias agregadas al escrito presentado por la persona denunciante se encontró copia simple de la resolución administrativa de fecha 8 de marzo de 2010, emitida por el Jefe de la Unidad Departamental de Procedimientos de la Subprocuraduría de Defensa y Exigibilidad de Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, dentro del expediente 03/SubDEDeCi/P/R/2009, mediante la cual se resolvió la imposición de multa a la parte requerida condominal, en razón de que "[...] *incumplió con el pago oportuno de cuotas y fondo de reserva* [de los departamentos] *'J, K y 13' así como por darle un uso distinto al habitacional a su departamentos 'J y K' transgrediendo con ello disposiciones de orden público e interés social contenidas en los artículos 19 y 60 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal* [...]". ----------

Sobre el particular, y en vinculación con las consideraciones vertidas en el apartado denominado "Respecto del uso de suelo", así como con las observaciones obtenidas durante la diligencia de reconocimiento de hechos referida con anterioridad, se determina lo siguiente: ----------

Que en lo que corresponde al departamento marcado con el número 13, de la unidad habitacional ubicada en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, se constató que se encuentra abandonado, debido al estado de desaseo en que se apreció; además, según informó quien dijo ser el portero del condominio, el inmueble está deshabitado; asimismo, de conformidad con el acta de 14 de mayo de 2010, que obra en el expediente en que se actúa, la persona denunciante manifestó que "[...] *dichos departamentos* [13, "J" y "K"] *están desocupados, sin embargo los están ofreciendo para renta* [...]". Por lo anterior,

esta unidad administrativa no constató elementos, actos, hechos u omisiones en el rubro de uso de suelo, 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. Sin embargo, en lo que corresponde a la disposición inadecuada de residuos sólidos, según se expresó en líneas precedentes, se corroboró que el departamento se encuentra sucio, punto que la Procuraduría Social del Distrito Federal no consideró en su resolución de fecha 8 de marzo de 2010, y que contraviene lo dispuesto en la fracción I del artículo 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, puesto que la falta de aseo de los inmuebles integrantes del condominio resulta en una omisión que afecta la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y compromete la salubridad del condominio. ----------

Que respecto del departamento "J" del propio condominio, no obstante que en su puerta de acceso está colocado un letrero con la leyenda "*ELECTRODOMESTICOS: HORARIO DE 10:00 AM A 19:00 HRS*", *pudo verse desde la vía pública que se encuentra* "[...] *completamente vacío* [...]"; y, de acuerdo con la información obtenida durante la diligencia, el departamento lleva 6 meses desocupado; asimismo, no se constató la generación de residuos, en materia de construcción no se observaron modificaciones o trabajos en proceso, como tampoco se corroboró la obstrucción del paso peatonal. Ahora bien, la existencia de un letrero de las características mencionadas indica el funcionamiento, pasado o futuro, de un establecimiento en que se ofrecen los servicios descritos en el anuncio, se deduce la contravención al destino exclusivamente habitacional unifamiliar del departamento; no obstante lo anterior, en la resolución administrativa de fecha 8 de marzo de 2010, la Procuraduría Social del Distrito Federal, se pronunció respecto de este punto, imponiendo la multa correspondiente por la transgresión del artículo 19 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Asimismo, de conformidad con el acta de 14 de mayo de 2010, que obra en el expediente en que se actúa, la persona denunciante manifestó que "[...] *dichos departamentos* [13, "J" y "K"] *están desocupados, sin embargo los están ofreciendo para renta* [...]". Por lo tanto, y en virtud de las consideraciones anteriores, esta Unidad Administrativa no constató elementos, actos, hechos u omisiones en los rubros de uso de suelo, construcciones, generación y disposición de residuos sólidos y obstrucción al paso peatonal, 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. ----------

En cuanto al departamento "K" del mismo condominio, se observó que el mismo fue habilitado para funcionar como establecimiento con el giro de venta y reparación de telefonía celular, que "[...] *los ventanales fueron modificados para instalar dos cortinas metálicas y sobre la marquesina tiene colocado un anuncio con la leyenda 'telcel', dicho establecimiento se encuentra cerrado* [...]", y el portero del condominio manifestó que el lugar ha estado vacío desde hace 3 meses; tampoco se constataron la generación de residuos, ni trabajos de construcción en proceso, ni obstrucción del paso peatonal. Ahora bien, la existencia de un letrero de las características mencionadas indica el funcionamiento del establecimiento de mérito, por lo que se deduce la contravención al destino exclusivamente habitacional unifamiliar del departamento; no obstante lo anterior, en la resolución administrativa de fecha 8 de marzo de 2010, la Procuraduría Social del Distrito Federal, se pronunció respecto de este punto, imponiendo la multa correspondiente por la transgresión del artículo 19 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Por lo tanto, y en virtud de las consideraciones anteriores, esta Unidad Administrativa no constató elementos, 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. ----------

En relación con el párrafo que antecede, si bien es cierto que en la resolución de fecha 8 de marzo de 2010 citada, la Procuraduría Social del Distrito Federal analizó, dentro del procedimiento substanciado, la presunta contravención derivada de las modificaciones en la construcción del departamento "K", en sus consideraciones sólo se hizo referencia a modificaciones al interior del departamento de mérito. En este sentido, toda vez que durante el reconocimiento de hechos se apreció que "[...] *los ventanales fueron modificados para instalar dos cortinas metálicas* [...]", es de señalarse que la Procuraduría Social no consideró en la resolución indicada las obras observadas en la diligencia llevada a cabo por personal adscrito a esta Subprocuraduría, mismas que contravienen lo dispuesto en las fracciones III y V del artículo 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. ----------

En virtud de lo apuntado en el presente capítulo, de conformidad con los artículos 1, 86, 87 y 88 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y 3 segundo párrafo y 23 inciso B fracciones II, VI y VIII de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, no obstante la existencia de la resolución administrativa de fecha 8 de marzo de 2010, emitida dentro del expediente 03/SubDEDeCi/P/R/2009, la Procuraduría Social del Distrito Federal debe llevar a cabo las acciones necesarias, tendientes a garantizar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como el reglamento interno y las disposiciones contenidas en las escrituras constitutivas del condominio ubicado en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, particularmente en lo que se refiere al uso que se da a los departamentos 13, "J" y "K", así como asegurarse de que la sanción impuesta mediante la resolución indicada, sea acatada; considerando las disposiciones contempladas en el último párrafo del artículo 87 de la citada Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal para los casos de reincidencia. Asimismo, la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá instaurar un nuevo procedimiento administrativo respecto de los rubros no considerados en su resolución, relativos a las contravenciones derivadas de la disposición inadecuada de residuos sólidos que se lleva a cabo en el departamento 13 y por las modificaciones exteriores y de fachada que se realizaron en el departamento K, toda vez que esas acciones contravienen las disposiciones contenidas en las fracciones I, III y V del artículo 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; teniendo la posibilidad, para asegurar el cumplimiento de la legislación aplicable, de asesorar a los interesados para "[...] *iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones* [...]". ----------

Respecto de la inadecuada disposición de residuos sólidos

La persona denunciante manifestó en su mensaje de correo electrónico de ratificación de denuncia que los propietarios de los departamentos 13, "J" y "K" ubicados en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, "[...] *TIENEN EN SUS 3 DEPTOS BASURA DE AÑOS QUE OCASIONAN PLAGAS DE RATONES AL CONDOMINIO ASI COMO CUCARACHAS* [...]". En este sentido, el día 19 de marzo de 2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo un reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones de los departamentos citados, diligencia durante la cual no se constató la generación de residuos sólidos respecto de los departamentos "J" y "K". Por lo tanto, esta Unidad Administrativa no constató elementos, 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, en lo que corresponde a los departamentos "J" y "K" del condominio ubicado en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza. ----------

En otro orden de ideas, durante la propia diligencia, se corroboró que el departamento 13 "[...] *se encuentra en estado de abandono debido al estado sucio* [...]". Así las cosas, de las manifestaciones hechas por la persona denunciante y la información obtenida durante el reconocimiento de hechos, se presume que dentro del departamento 13 se acumulan residuos sólidos. Al respecto, en el artículo 21 de la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal se determina que las personas que generen residuos sólidos tienen la propiedad y responsabilidad de su manejo hasta que sean entregados al servicio de recolección, o bien, hasta que sean depositados en contenedores o sitios autorizados para ese efecto. Por su parte, en las fracciones I y II del artículo 24 del instrumento jurídico en cita, se establece que es responsabilidad de toda persona física o moral, separar, reducir y evitar la generación de los residuos sólidos; así como barrer diariamente las banquetas, andadores y pasillos, y mantener limpios de residuos sólidos los frentes de sus viviendas, con la finalidad de evitar contaminación y molestias a los vecinos. ----------

Sobre el particular, toda vez que la falta de disposición adecuada de residuos sólidos que se practica en el departamento en análisis, redunda en una omisión que afecta la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, además de que compromete la salubridad y comodidad del condominio, de acuerdo con la fracción I del artículo 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de conformidad con los artículos 1, 86, 87 y 88 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y 3 segundo párrafo y 23 inciso B fracciones II, VI y VIII de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, la Procuraduría Social del Distrito Federal debe instaurar el procedimiento administrativo que corresponda respecto del rubro no considerado en su resolución de fecha 8 de marzo de 2010, emitida dentro del expediente 03/SubDEDeCi/P/R/2009, relativo a las contravenciones derivadas de la disposición inadecuada de residuos sólidos que se lleva a cabo en el departamento 13, imponiendo las medidas y sanciones que en su caso resulten pertinentes; teniendo la posibilidad, para asegurar el cumplimiento de la legislación aplicable, de asesorar a los interesados para "[...] *iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones* [...]". ----------

Respecto de la construcción

En este sentido, de acuerdo con los señalamientos precisados en el apartado denominado "Respecto del régimen de propiedad en condominio", así como con el acta circunstanciada levantada por personal adscrito a esta unidad administrativa el dia 19 de marzo de 2010, documental pública con valor probatorio pleno, 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 Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, se determina lo siguiente: ----------

En relación con los departamentos 13 y "J", de acuerdo con el contenido del acta circunstanciada de reconocimiento de los hechos denunciados, de fecha 19 de marzo de 2010, se observaron

deshabitados, el primero de ellos se encontró en evidente estado de abandono; mientras que, respecto del segundo, "[...] *en materia de construcción no se observa modificación o trabajos en proceso* [...]". Por lo tanto, y en virtud de las consideraciones anteriores, esta Unidad Administrativa no constató elementos, 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, en lo que corresponde a los departamentos 13 y "J" del condominio ubicado en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza. ----------

En lo que toca al departamento "K", durante el reconocimiento de hechos se apreció que "[...] *los ventanales fueron modificados para instalar dos cortinas metálicas* [...]", sin que la Procuraduría Social considerara en la resolución de fecha 8 de marzo de 2010, emitida dentro del expediente número 03/SubDEDeCi/P/R/2009, las obras observadas en la diligencia llevada a cabo por personal adscrito a esta Subprocuraduría, mismas que contravienen lo dispuesto en las fracciones III y V del artículo 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, según las cuales, está prohibido a los condóminos y a los habitantes del inmueble, realizar obras o modificaciones en el interior de su propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga y otros elementos esenciales, o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad o comodidad; así como realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto. ----------

En tal virtud, la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá instaurar un procedimiento administrativo respecto del rubro no considerado en su resolución, relativo a las contravenciones derivadas de las modificaciones exteriores y de fachada que se realizaron en el departamento K, toda vez que esas acciones contravienen las disposiciones contenidas en las fracciones III y V del artículo 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; para asegurar el cumplimiento de la legislación aplicable, lo anterior, considerando que esa institución está facultada para prestar asesoría a los interesados para "[...] *iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones* [...]". ----------

Respecto de la colocación de anuncios

En este sentido, según consta en el acta circunstanciada de fecha 19 de marzo de 2010, durante el reconocimiento de los hechos denunciados practicado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, se pudo constatar que en el departamento 13 del condominio ubicado en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, no existe anuncio, letrero y/o elemento publicitario alguno; por lo tanto, esta Subprocuraduría no constató elementos, 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 de los departamentos "J" y "K", ubicados en el mismo condominio, durante la diligencia referida, se corroboró que en la puerta de acceso del departamento "J" está colocado un letrero con la leyenda "*ELECTRODOMESTICOS: HORARIO DE 10:00 AM A 19:00 HRS*"; y, en el departamento "K" del mismo condominio, se observó un anuncio con la leyenda "Telcel". ----------

En relación con lo anterior, mediante la resolución administrativa de fecha 8 de marzo de 2010, emitida por el Jefe de la Unidad Departamental de Procedimientos de la Subprocuraduría de Defensa y Exigibilidad de Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, dentro del expediente 03/SubDEDeCi/P/R/2009, se resolvió la imposición de multa a la parte requerida condominal, en razón de que el propietario "[...] *incumplió* [...] *por darle un uso distinto al habitacional a su* (sic) *departamentos 'J y K' transgrediendo con ello disposiciones de orden público e interés social contenidas en los articulos 19* [...] *de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal* [...]" (sic). No obstante, uno de los factores asociados al uso distinto al habitacional que se dio a los departamentos "J" y "K", es la colocación de los anuncios observados el día 19 de marzo de 2010, mismos que a pesar de que los inmuebles se encontraron vacíos, aún permanecen, contraviniendo con tal situación la fracción V del artículo 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de acuerdo con la cual está prohibido a los condóminos y a los habitantes del inmueble, decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido y aprobado por la asamblea general. ----------

En tal virtud, la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá llevar a cabo las acciones que correspondan respecto del rubro no considerado en su resolución, relativo a las contravenciones derivadas de la colocación de anuncios y/o letreros en las fachadas de los departamentos "J" y "K", toda vez que esas acciones contravienen las disposiciones contenidas en la fracción V del articulo 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; para asegurar el cumplimiento de la legislación aplicable, esa institución está facultada para prestar asesoría a los interesados para "[...] *iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones* [...]". ----------

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. El inmueble ubicado en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, se encuentra en zonificación Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 25% de área libre y Z número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda, en la cual, de acuerdo con la Tabla de Usos de Suelo correspondiente, está permitido el uso de suelo comercial y de servicios; no obstante lo anterior, el inmueble citado se encuentra sujeto al régimen de propiedad en condominio, y, de acuerdo con el Acta de declaración de constitución del régimen de condominio correspondiente, "[...] *Los departamentos deben ser destinados exclusivamente para habitación unifamiliar* [...]" . ----------
2. Durante el reconocimiento de hechos no se constató que los departamentos 13,"J" y "K" del condominio ubicado en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, contravengan el uso de suelo exclusivamente habitacional que les corresponde, puesto que se encuentran deshabitados y/o desocupados. ----------

3. Se constató que en el departamento 13 se lleva a cabo una inadecuada disposición de residuos sólidos; se corroboró que en el departamento "K" se realizaron modificaciones en la fachada, consistentes en quitar las ventanas originales para colocar cortinas metálicas; se constató que en los departamentos "J" y "K", se pintaron y colocaron anuncios que modifican la fachada y las paredes exteriores, en discordancia con el conjunto. ----------

4. La Procuraduría Social del Distrito Federal, instancia dotada de atribuciones para conocer de aspectos relacionados con el uso y aprovechamiento de bienes de propiedad en condominio, emitió la resolución administrativa de fecha 8 de marzo de 2010, dentro del expediente 03/SubDEDeCi/P/R/2009, mediante la cual se resolvió la imposición de multa a la parte requerida condominal, en razón de que "[...] *incumplió con el pago oportuno de cuotas y fondo de reserva* [de los departamentos] *'J, K y 13' así como por darle un uso distinto al habitacional a su* (sic) *departamentos 'J y K' transgrediendo con ello disposiciones de orden público e interés social contenidas en los artículos 19 y 60 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal* [...]". Por lo cual, considerando su objeto, esa Institución debe llevar a cabo las acciones necesarias, tendientes a garantizar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como el reglamento interno y las disposiciones contenidas en las escrituras constitutivas del condominio ubicado en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, en lo que se refiere al uso que se da a los departamentos 13, "J" y "K"; considerando las disposiciones contempladas para los casos de reincidencia. ----------

5. En la resolución de fecha 8 de marzo de 2010, la Procuraduría Social del Distrito Federal, omitió pronunciarse respecto de la disposición inadecuada de residuos sólidos que se lleva a cabo en el departamento 13; respecto de las modificaciones exteriores y de fachada que se realizaron en el departamento "K", así como respecto a la existencia de letreros y anuncios que modifican la fachada de los departamentos "J" y "K". Por tanto, la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá llevar a cabo las acciones que correspondan respecto de los rubros señalados, mismos que no fueron considerados en su resolución, toda vez que esas acciones contravienen las disposiciones contenidas en las fracciones I, III y V del artículo 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; teniendo en cuenta que para asegurar el cumplimiento de la legislación aplicable, esa institución está facultada para prestar asesoría a los interesados para "[...] *iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones* [...]". ----------

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.- No se constató que los departamentos 13, "J" y "K" del condominio ubicado en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano

Carranza, contravengan el uso de suelo exclusivamente habitacional que les corresponde, de acuerdo con el acta de declaración de constitución de régimen en condominio, en virtud de que los mismos se encuentran deshabitados. En el departamento 13 se lleva a cabo una inadecuada disposición de residuos sólidos. En el departamento "K" se realizaron modificaciones en la fachada, consistentes en quitar las ventanas originales para colocar cortinas metálicas, y en los departamentos "J" y "K", se pintaron y colocaron anuncios que modifican la fachada y las paredes exteriores, haciéndolos distintos al resto del conjunto. Lo anterior, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 23 fracciones I, III y V de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Esta Subprocuraduría considera que la Procuraduría Social del Distrito Federal, deberá garantizar el acatamiento de la resolución administrativa de fecha 8 de marzo de 2010, dentro del expediente 03/SubDEDeCi/P/R/2009, emitida por esa Entidad, así como llevar a cabo las acciones necesarias, tendientes a asegurar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, el reglamento interno y las disposiciones contenidas en las escrituras constitutivas del condominio ubicado en Boulevard Puerto Aéreo número 80, Colonia Santa Cruz Aviación, Delegación Venustiano Carranza, particularmente en lo que se refiere al uso que se da a los departamentos 13, "J" y "K". Asimismo, deberá llevar a cabo las acciones que correspondan respecto de la disposición inadecuada de residuos sólidos que se lleva a cabo en el departamento 13; respecto de las modificaciones exteriores y de fachada que se realizaron en el departamento "K", así como respecto a la existencia de letreros y anuncios que modifican la fachada de los departamentos "J" y "K", hechos que mismos que no fueron considerados en su resolución, toda vez que esas acciones contravienen las disposiciones contenidas en las fracciones I, III y V del artículo 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; así como asesorar, en su caso, a los condóminos afectados para iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y las contenidas en la escritura constitutiva, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones; lo anterior, informando a esta unidad administrativa respecto de las gestiones que se realicen en tales sentidos. ----------

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 Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Procuraduria Social del Distrito Federal. ----------

Así lo proveyó y firma por triplicado 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.

JJGV/CMPR/LRL