RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 de julio de 2010. ----------

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 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica y 101 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-1351-SOT-640, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de noviembre de 2009, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia "(...) Que en el área de estacionamiento de (sic) la, Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), ubicada en Avenida Texcoco núm. 1268 frente al edificio 20, C-11, Colonia Santa Martha Acatitla, Delegación Iztapalapa, C.P. 09510 entre Calle Amador Salazar y Francisco Cesar Morales, la C. Gloria quien vive en el edificio 20, C-11 departamento No. 301, realizo (sic) la construcción con laminas (sic) de metal de una bodega, para instalar un comercio de abarrotes, al parecer sin contar con las autorizaciones correspondientes, de igual forma se apropio (sic) de un área verde de uso común, misma que fue cercada con una reja de metal, con el fin de guardar las cajas de su mercancía y de mantener en su interior animales como conejos, patos, gallos, gallinas, un guajolote, además de varios perros, uno de ellos presenta una lesión en su lomo, misma que se ve sin el debido cuidado, aunado a esto cuando tienen crías los pone a la venta, es de mencionar que los residuos de estos animales causan mal olor, fauna nociva situación que afecta la salud de los vecinos (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-4575-2009 de fecha 2 de diciembre de 2009, admitió a trámite la denuncia respecto de las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, construcción, afectación a un área verde, maltrato a animales, olores, fauna nociva, actividades de una tienda de abarrotes, todo ello en el área de estacionamiento de la Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), Colonia Santa Martha Acatitla, Delegación Iztapalapa, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2009-1351-SOT-640, el acuerdo se notificó el día 9 de diciembre de 2009, como consta en la cédula de notificación correspondiente. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en fecha 16 de diciembre de 2009, en las inmediaciones del lugar objeto de denuncia con la finalidad de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, en la que se hace constar lo siguiente: ----------

"(...) se hace constar desde el espacio público frente al edificio 20 C 11 la existencia de una tienda de abarrotes, con rótulo con la leyenda "MISELANEA COKE Y KIKE", la cual está conformada de lámina, en la parte posterior de la misma, se encuentra un área común delimitada con reja, en cuyo interior se encuentran almacenadas cajas de refresco, el piso es de tierra, cuenta con arbustos, cuatro gallos y un pato. ----------
No se constata: olores, fauna nociva, ni maltrato a animales, ni trabajos de construcción. ----------
Se procede a tocar en el departamento 301 edificio 20 C-11 de la Unidad Habitacional Solidaridad, atendiendo el llamado la C. Guadalupe Huerta Figueroa, a quien previa y debida identificación se le explica el motivo de la visita a fin de notificar el oficio PAOT-05-300/310-588-2009, quien refiere ser la encargada del lugar, por tanto se le entrega el oficio antes referido (...)." ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/310-588-2009, de fecha 2 de diciembre de 2009, esta Subprocuraduría informó al Propietario, Poseedor y/o Responsable del Departamento 301, Edificio 20-C-11, de la Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), colonia Santa Martha Acatitla, las obligaciones que debe cumplir en materia de uso de suelo y construcción, otorgándole un término de seis días hábiles a partir de la notificación, a efecto de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho convinieran, respecto de los hechos denunciados. ----------

Mediante el oficio PAOT-300/300-1030-2010, de fecha 10 de marzo de 2010, esta Subprocuraduría solicitó al Subprocurador de Defensa y Exigibilidad de Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, la realización de acciones en materia de su competencia respecto de los hechos objeto de denuncia. Es el caso que al momento de emitir el presente instrumento no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. ----------

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-300/300-1031-2009, de fecha 10 de marzo de 2010, esta Subprocuraduría solicitó al Director de la Jurisdicción Sanitaria en Iztapalapa, la realización de acciones de verificación que permitan determinar si los animales alojados en el área común que se encuentra frente al edificio 20-C-11, de la unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), ubicada en Avenida Texcoco número 1268 frente al edificio 20, C-11, Colonia Santa Martha Acatitla, Delegación Iztapalapa, cuentan con las medidas adecuadas respecto de su higiene y mantenimiento. ----------

Al respecto, en fecha 21 de junio de 2010, se recibió el oficio SSPDF/JSIZP/327/10, de fecha 21 del mismo mes y año, mediante el cual el Director Jurisdiccional de Iztapalapa informó lo siguiente: ----------

"(...) me permito informarle que su queja será atendida en materia de fomento sanitario, y en su caso emitiremos recomendaciones sanitarias y plazos para su cumplimiento. ----------
Asi mismo le informo que posteriormente a la conclusión de la queja sanitaria se hará de su conocimiento el resultado de la misma mediante oficio de conclusión. ----------
Cabe mencionar que es competencia de la Procuraduría Social supervisar se lleve a cabo el cumplimiento de su ley de acuerdo a lo previsto en el ARTÍCULO 23 (...)." ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-147-2010, de fecha 10 de marzo 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; oficio notificado el día 9 de juni de 2009, como consta en la cédula de notificación correspondiente. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Como se mencionó en el apartado intitulado "ANTECEDENTES" del presente instrumento, los hecho manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a las presunta irregularidades en materia de uso de suelo, construcción, afectación a un área verde, maltrato animales, olores, fauna nociva, actividades de una tienda de abarrotes, todo ello en el área d estacionamiento de la Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), Colonia Santa Martha Acatitla Delegación Iztapalapa. ----------

Por tanto, considerando que los hechos denunciados se encuentran al interior de Unidad Habitacional le aplica la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en los términos qu a continuación se precisan.----------

Respecto al régimen de propiedad en condominio

El artículo 1° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala qu las disposiciones de esa Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular l constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del Régimen d Propiedad en Condominio. Asimismo; regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos y s administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo d tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes a través de l Procuraduría Social del Distrito Federal.----------

En relación con lo anterior, el artículo 7 de la Ley en comento, señala que un conjunto condominal e toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cad uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de us común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.----------

Denominándosele condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de u inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o d servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los qu 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, necesario 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 d una o más unidades de propiedad exclusiva y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrad contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario. El condómino tendr derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobr los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes. ----------

Al respecto, 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.----------

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 de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.----------

Al respecto, el artículo 18 de la Ley de referencia, 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, el artículo 23 de la Ley en mención, señala en las siguientes fracciones que queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio: ----------

"(...)

II. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes; ----

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.----------

VIII. **Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos.** En todos los casos, los condóminos, sus arrendatarios o cesionarios, serán absolutamente responsables de las acciones de los

animales que introduzcan al condominio que afecten la limpieza, salubridad y protección o que cause cualquier daño, molestia, plaga o enfermedades a otros condóminos y habitantes del mismo (...)" ----------

Adicionalmente, el artículo 27 de la Ley referida, dispone que en los condominios verticales, ningú condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá má derecho que el resto de los condóminos, sin embargo, salvo que lo establezca la escritura constitutiv del régimen de propiedad en condominio, **los condóminos de planta baja no podrán hacer obra ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos,** los vestíbulos, sótano **jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes**, incluidos lo destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos d inmueble.----------

En relación con lo anterior, el artículo 9 fracción IV, de la Ley en cita, estipula que en caso de que proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades privativas o **ampliación reducción o destino de áreas comunes,** quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condomini tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público, o la Asamblea a través d la persona que la misma designe, ello se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deber asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínim de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total d condóminos.----------

Por otra parte, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal en el artículo 28 establece l siguiente: ----------

> Artículo 28.- La Procuraduría, dentro del ámbito de su competencia, iniciará sus actuaciones a instancia de la parte interesada; o de oficio en aquellos casos en que el Procurador así lo determine. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 16 d diciembre de 2009, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Act Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 32 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Le Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 9 del Reglamento de la Ley en cita, diligencia en la que se constató que en el estacionamiento ubicad frente al edificio 20-C-11 de la Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado) ubicada en Avenida Texcoc número 1268, Colonia Santa Martha Acatitla, Delegación Iztapalpa la existencia de una tienda d abarrotes conformada de lámina que cuenta con un rótulo ostentando la leyenda "MISELANEA COKE KIKE", asimismo se observó un área común en la que existe un árbol de higo y granada, así como un palmera, la cual esta delimitada con reja, advirtiendo en el interior la acumulación de cajas de refresco cosas en deshuso, igualmente se advierte la existencia de gallos y un pato.----------

Por otra parte, es de indicar que mediante el oficio PAOT-300/300-1030-2010, de fecha 10 de marzo d 2010, esta Subprocuraduría solicitó al Subprocurador de Defensa y Exigibilidad de Derecho Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, la realización de acciones en materia de s

competencia respecto de los hechos objeto de denuncia, documento que fue recibido por esa Entidad en fecha 21 de abril del año en curso, como consta en el acuse de recibo correspondiente. No obstante, es el caso que al momento de emitir el presente instrumento no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. ----------

En razón de lo anterior, es de indicar que los hechos objeto de denuncia se tratan de controversias entre condóminos, por apropiación por parte del propietario u ocupante del departamento 301-20-C-11 de área común para uso exclusivo (tienda de abarrotes), ubicada en el estacionamiento ubicado frente al edificio 20-C-11 de la Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), localizada en Avenida Texcoco número 1268, Colonia Santa Martha Acatitla, Delegación Iztapalpa, así como la posesión de varios y distintos animales, lo cual actualiza contravención al artículo 23 fracciones II, VII y VIII de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, toda vez que se encuentra prohibido ocupar las áreas comunes en beneficio exclusivo, así como tener animales que afectan la salubridad y comodidad de los condominos, por lo que la Procuraduría Social del Distrito Federal al ser la autoridad competente de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, debe instrumentar las acciones que considere procedentes en materia de su competencia, respecto de estos hechos, sancionando al propietario y/o Guadalupe Anayeli Huerta Figueroa propietaria, poseedora u ocupante del departamento 301, edificio 20-C-11, Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), Delegación Iztapalapa, por el incumplimiento a dicho ordenamiento o en su caso, requiriéndola para el efecto de que restituya el área objeto de denuncia de acuerdo a las condiciones originales, de conformidad con el Acta constitutiva de dicha Unidad Habitacional, informando a esta Subprocuraduría sobre el resultado de tales acciones. ----------

Uso del suelo

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 16 de diciembre de 2009, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 94 del Reglamento de la Ley en cita, diligencia en la que se constató que en el estacionamiento ubicado frente al edificio 20-C-11 de la Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado) ubicada en Avenida Texcoco número 1268, Colonia Santa Martha Acatitla, Delegación Iztapalpa la existencia de una tienda de abarrotes conformada de lámina que cuenta con un rótulo ostentando la leyenda "MISELANEA COKE Y KIKE"; asimismo se observó un área común en la que existe un árbol de higo y granada, así como una palmera, la cual esta delimitada con reja, advirtiendo en el interior la acumulación de cajas de refresco y cosas en desuso, igualmente se advierte la existencia de gallos y un pato.----------

En razón de lo anterior, es de indicar que en el caso que nos ocupa los hechos materia de investigación ocurren en un área de uso común, por tanto no es susceptible de uso exclusivo por parte de un solo condómino y los hechos denunciados se refieren a irregularidades entre condóminos por incumplimientos a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, como se precisó en el capitulo anterior del presente instrumento. ----------

No obstante lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa deber instrumentar una visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponiendo en s caso las sanciones que resulten procedentes, toda vez que la tienda de abarrotes que funciona en área común ubicada frente al edificio 20-C-11 de la Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), e Avenida Texcoco número 1268, Colonia Santa Martha Acatitla, Delegación Iztapalpa se encuentra e espacio de uso común y no de propiedad exclusiva, que de ninguna manera puede ser susceptible d ser regularizado, ya que, en su caso, requiere del Certificado de Uso de Suelo correspondiente Declaración de Apertura presentada ante la Delegación Iztapalapa. ----------

De la construcción

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 16 d diciembre de 2009, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Act Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 32 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Le Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 9 del Reglamento de la Ley en cita, diligencia en la que se constató que en el estacionamiento localizad frente al edificio 20-C-11 de la Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), ubicada en Avenid Texcoco número 1268, Colonia Santa Martha Acatitla, Delegación Iztapalpa, la existencia de una tiend de abarrotes conformada de lámina que cuenta con un rótulo ostentando la leyenda "MISELANEA COKE Y KIKE", asimismo se observó un área común en la que existe un árbol de higo y granada, as como una palmera, la cual esta delimitada con reja, adviertiendo en el interior la acumulación de caja de refresco y cosas en deshuso, igualmente se advierte la existencia de gallos y un pato.----------

En razón de lo anterior, no se desprenden actividades de construcción ni ejecución en proceso de l misma, por lo que como se precisó con antelación los hechos denunciados se refieren a irregularidade entre condóminos por incumplimientos a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para e Distrito Federal, toda vez que no se constataron actividades de construcción en el lugar, sin embargo s observó la existencia de un área delimitada con malla ciclónica, techo de lámina y piso de concreto elementos que no se considera sean de carácter fijo, sin embargo si limita el uso común quedando e beneficio y provecho exclusivo del propietario y/o Guadalupe Anayeli Huerta Figueroa en su calidad d propietaria, poseedora y/o ocupante del departamento 301, edificio 20-C-11, Unidad Habitaciona Solidaridad (El salado), Delegación Iztapalapa. ----------

De los animales

La Ley de Protección a los Animales del Distrito Federal, en el artículo 1º establece que dich ordenamiento tiene por objeto proteger a los animales, garantizar su bienestar, brindarles atención buen trato, manutención, alojamiento, desarrollo natural, salud y evitarles el maltrato, la crueldad, e sufrimiento, para tal efecto establece las obligaciones, sanciones de las personas físicas y morales y atribuciones de las autoridades. ----------

Asimismo, dicha Ley, en el artículo 4 Bis establece lo siguiente: ----------

> **Artículo 4 Bis.-** Son obligaciones de los habitantes del Distrito Federal: ----------
> I. Proteger a los animales, garantizar su bienestar, brindarles atención, asistencia, auxilio, buen trato, velar por su desarrollo natural, salud y evitarles el maltrato, la crueldad, el sufrimiento y la zoofilia. ----------

Por otra parte, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 16 de diciembre de 2009, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 94 del Reglamento de la Ley en cita, diligencia en la que se constató que en el estacionamiento localizado frente al edificio 20-C-11 de la Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), ubicada en Avenida Texcoco número 1268, Colonia Santa Martha Acatitla, Delegación Iztapalpa, se encuentra un área común en la que existe entre otras cosas, gallos y un pato.----------

Por otra parte, no pasa desapercibido para esta Subprocuraduría que en el escrito de denuncia se indicó que "(...) de igual forma se apropio (sic) de un área verde de uso común, misma que fue cercada con una reja de metal, con el fin de guardar las cajas de su mercancía y de mantener en su interior animales como conejos, patos, gallos, gallinas, un guajolote, además de varios perros, uno de ellos presenta una lesión en su lomo, misma que se ve sin el debido cuidado, aunado a esto cuando tienen crías los pone a la venta, es de mencionar que los residuos de estos animales causan mal olor, fauna nociva situación que afecta la salud de los vecinos (...)." ----------

Al respecto, derivado de la gestión realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio SSPDF/JSIZP/327/10 de fecha 21 del mismo mes y año, el Director de la Jurisdicción Sanitaria en Iztapalapa, informó que la queja en materia de fomento sanitario respecto de la falta de higiene, hacinamiento u olores fétidos en el lugar objeto de denuncia sería atendida. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría considera que la Jurisdicción Sanitaria en Iztapalapa deberá informar el estado procesal que guarda la queja sanitaria en el lugar objeto de denuncia. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Los hechos objeto de denuncia se tratan de controversias entre condóminos, por apropiación de un área común para uso exclusivo (tienda de abarrotes), localizada en el estacionamiento ubicado frente al edificio 20-C-11 de la Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), ubicada en Avenida Texcoco número 1268, Colonia Santa Martha Acatitla, Delegación Iztapalpa, así como la posesión de animales, lo cual actualiza contravención al artículo 23 fracciones II, VII y VIII de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, toda vez que se encuentra prohibido ocupar las áreas comunes en beneficio exclusivo, así como tener animales que afectan la salubridad y comodidad de los condominos, por lo que la Procuraduría Social del Distrito Federal al ser la autoridad competente de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, debe instrumentar las acciones que considere procedentes en materia de su competencia respecto de estos hechos, sancionando al

propietario, ocupante, poseedor y/o Guadalupe Anayeli Huerta Figueroa del departamento 301 edificio 20-C-11, Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), Delegación Iztapalapa, por incumplimiento a dicho ordenamiento o en su caso, requiriéndolo para el efecto de que restituy el área objeto de denuncia de acuerdo a las condiciones originales de conformidad con el Act constitutiva de la Unidad Habitacional, informando a esta Subprocuraduría sobre el resultado d tales acciones. ----------

2. El área en donde se localizan los hechos denunciados es de uso común, por tanto no e susceptible de uso por parte de un solo condómino y los hechos denunciados se refieren irregularidades entre condóminos por incumplimientos a la Ley de Propiedad en Condominio d Inmuebles para el Distrito Federal. ----------

3. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa deberá instrumenta una visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponiendo en su caso la sanciones que resulten procedentes, toda vez que la tienda de abarrotes que funciona en el áre común ubicada frente al edificio 20-C-11 de la Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), e Avenida Texcoco número 1268, Colonia Santa Martha Acatitla, Delegación Iztapalpa s encuentra en espacio de uso general y no de propiedad exclusiva, por lo que carece d Certificado de Uso de Suelo y Declaración de Apertura y de ninguna manera puede se susceptible de regularización. ----------

4. No se desprenden elementos de construcción ni ejecución de la misma en el área objeto d denuncia. ----------

5. La Jurisdicción Sanitaria en Iztapalapa deberá informar el estado procesal que guarda la quej Sanitaria en el lugar relacionado con los hechos denunciados. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para s investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo qu al resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos qu substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de est 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 de Distrito Federal es la autoridad competente de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio d Inmuebles para el Distrito Federal, por lo que debe instrumentar las acciones que considere procedentes, a efecto de resolver y en su caso, sancionar al propietario, ocupante, poseedor y/o Guadalupe Anayeli Huerta Figueroa del departamento 301, edificio 20-C-11, Unidad Habitacional Solidaridad (El Salado), Delegación Iztapalapa, por la apropiación de área común para uso exclusivo, y posesión de animales en el el estacionamiento ubicado frente al edificio 20-C-11 de la Unidad referida, informando a esta Subprocuraduría sobre el resultado de tales acciones. ----------

SEGUNDO.- El área en donde se localizan los hechos denunciados es de uso común, por tanto no es susceptible de uso por parte de un solo condómino y toda vez que los hechos denunciados se refieren a irregularidades entre condóminos por incumplimientos a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. ----------

TERCERO- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa deberá instrumentar una visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el área objeto de denuncia, toda vez que la tienda de abarrotes que funciona en dicho lugar no cuenta con Certificado de Uso de Suelo ni Declaración de Apertura y no es susceptible de regularizar. ----------

CUARTO.- No se desprende la realización de alguna construcción en el área objeto de denuncia. --------

QUINTO- La Jurisdicción Sanitaria en Iztapalapa deberá informar el estado procesal que guarda la queja Sanitaria en el lugar relacionado con los hechos denunciados. ----------

SEXTO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal ----------

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, a la Jurisdicción Sanitaria en Iztapalapa y a la Procuraduría Social del Distrito Federal a esta última con firma autógrafa. ----------

OCTAVO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo, una vez que se dé cumplimiento a los resolutivos Primero, tercero, quinto y sexto. ----------

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.

JJGV/CMAR/IMAH