RECIBIDO
22 JUN 2010
PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Expediente: PAOT-2009-614-SOT-295 y acumulado PAOT-2009-1094-SOT-513

No. Folio: PAOT-05-300/300-2326-2010

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 19 de mayo de 2010. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 91 segundo párrafo de su Reglamento, de conformidad con el artículo Quinto Transitorio del vigente Reglamento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 3 de noviembre de 2009; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-614-SOT-295 y acumulado PAOT-2009-1094-SOT-513, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha del 17 de junio 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 verde común situada en la parte trasera y a un costado del edificio C 7, colindando con los departamentos "M", de la Unidad Habitacional Valle de Luces, ubicada en Cerrada San Cristóbal y Camino Viejo a los Reyes, C.P. 09800, Delegación Iztapalapa, la C. Anastasia Imelda Ríos Rivera (con domicilio en el edificio C7, deptos. 193 y 104 de la citada Unidad Habitacional) esta realizando ilegalmente la construcción de un inmueble de dos pisos, abarcando 300 metros cuadrados aproximadamente, colocando en el segundo piso maya electrificada (...) con motivo de la invasión de el área verde común, se abarcaron todas las tomas de agua, así como los medidores de la misma, bloqueando el libre acceso a los vecinos (...)". -----

Aunado a lo anterior, el 21 de septiembre 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 "(...) invasión de áreas comunes dentro de la Unidad Habitacional Valle de Luces en donde existe una Guardería denominada "el (sic) Principito", cuya propietaria cerro varios pasos de usos común , con rejas, láminas y en donde hizo ya una construcción que sirve de cocina se presume que el uso de suelo de habitacional a comercial fue cambiado (...) ubicado en Camino Viejo a los Reyes Edif. C 7, Depto 103, Colonia Valle de Luces, C.P 09800, Delegación Iztapalapa (...)." ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-2313-2009 de fecha 25 de junio de 2009, admitió a trámite la denuncia respecto a las presuntas irregularidades en materia de construcción y obstrucción del paso peatonal, en área verde ubicada a un costado del edificio C-7 de la Unidad

Habitacional Valle de Luces, Delegación Iztapalapa, radicándose en esta Unidad Administrativa, en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2009-614-SOT-295, el acuerdo se notificó mediante cédula de notificación en fecha 10 de noviembre de 2009 ----------

Asimismo, considerando el subsecuente escrito de denuncia, esta Entidad, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-3725-2009, de fecha 2 de octubre de 2009, admitió a trámite dicho escrito bajo el expediente número PAOT-2009-1094-SOT-513; asimismo, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, se ordenó la acumulación de dicho expediente al diverso PAOT-2009-614-SOT-295, por ser este el primero que se inició, a fin de que sean tramitados en un sólo expediente, toda vez que tuvieron su origen en los mismos hechos. ----------

En atención a lo instruido en los numerales QUINTO y SEXTO de los Acuerdos referidos, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en fecha 30 de junio 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 trata de un área irregular de aproximadamente 25 metros de frente y 15 metros de ancho la cual se ubica 3 metros por debajo del nivel de la banqueta de Calle Cerrada de San Cristóbal, la cual se encuentra enrejada en su totalidad. ----------
Se observa que se trata del área común de la unidad habitacional en la cual existe una edificación de dos niveles la cual Presenta en el primer nivel la colocación de sellos con la leyenda "DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA Y DE GOBIERNO","COORDINACIÓN DE VERIFICACIÓN Y REGLAMENTOS" "CLAUSURADO". ----------
Se observa que en el terreno fueron instaladas dos resbaladillas, juegos infantiles y escaleras que dan acceso a la calle Cerrada de San Cristóbal.
Asimismo, se observa un área jardinada enrejada, así como la existencia de 5 árboles y jardineras en los espacios libres de esta área. ----------
Por la calle Cerrada de San Cristóbal se observa un espacio techado con un automóvil el cual da acceso al área motivo de denuncia observándose en la reja metálica una manta con leyenda [Guarderia y Estancia Infantil "El Principito" referente a un programa de la SEDESOL]. ----------
Asimismo, se observa que una parte de la reja metálica del área referida y que colinda con 1 pasillo de acceso al edificio C-7, fue derribada ----------
Finalmente previa y debida identificación solicitamos la presencia de la C. Anastasia Imelda Rios (sic) Rivera y/o Poseedor y/o Responsable de la Construcción y Obstrucción en Area Verde, entendiendo la presente diligencia con la C. Lizeth Márquez Rios (sic), quien manifestó ser hija de la persona denunciada; a la cual se le explico el motivo de la visita, así como de la denuncia presentada, recibiendo el oficio PAOT-05-300/310-309-2009, para que presentara las pruebas que estimara necesarias (...)." ---

Mediante oficio número PAOT-05-300/310-309-2009, de fecha 25 de junio de 2009, esta Subprocuraduría informó al Poseedor y/o Responsable de la Construcción y obstrucción del área verde ubicada a un costado del Edificio C-7de la unidad Habitacional Valle de Luces, Delegación Iztapalapa, 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-300/300-2911-2009, de fecha 7 de agosto de 2009 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, informara el estado procesal del procedimiento administrativo instaurado en la construcción ubicada a un costado del edificio C-7 de la unidad Habitacional Valle de Luces, Delegación Iztapalapa, así como la materia bajo la cual se siguió el procedimiento. ----------

Al respecto, el día 12 de noviembre de 2009, se recibió el oficio DTA/NA/2009 de fecha 31 de octubre del mismo año, suscrito por el Director Territorial de Aculco, de la Delegación Iztapalapa en el cual se señaló lo siguiente: ----------

"(...)
1.- La Obra en ejecución ubicada atrás del edificio C-7 de la Unidad Habitacional de Luces entre la calle cerrada de San Cristóbal y cinco de mayo, colonia Valle Luces, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, con número de Orden: **DTA/VVA/086/2008-OB.** ----------

a) En atención a las diversas quejas presentadas a esta Desconcentrada, por el cual solicitan la verificación administrativa a los trabajos de construcción ubicado atrás del edificio C-7 de la Unidad Habitacional Valle de Luces entre la calle cerrada de San Cristóbal y cinco de mayo, colonia Valle de Luces, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal; la entonces Directora Territorial en Aculco, Ordenó la Visita de Verificación al Inmueble antes citado, bajo el número de expediente DTAANA/0813/2008-0B. ----------

e) Con fecha 15 de Mayo del 2009, se emitió la Resolución Administrativa. ----------
f) El día 15 de Mayo del 2009, se ejecutó y notificó la Resolución Administrativa con una sanción pecuniaria equivalente a 200 (Doscientos Días de Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal) más el 10% del valor de la construcción llevándose acabo la **Imposición de la Clausura Total y Permanente**, por razones de no contar con la Documentación que avalara la legalidad de los trabajos, y demás irregularidades encontradas en el inmueble de referencia. -----
g) No omito mencionar que se recibió escrito de fecha quince de mayo del año dos mil nueve, suscrito por la Profesora Anastacia Imelda Ríos Rivera, quien dice ser la propietaria de los trabajos de construcción sin haberlos acreditado ya que estaba construyendo una guardería del Programa del Gobierno Federal SEDESOL-DIF, y que legalmente estaba constituida y subsidiada en beneficio de los niños de madres solteras y padres que trabajan. Así mismo se giró oficio número DTA/4102009 de fecha primero de junio del año dos mil nueve, para corroborar lo aseverado por la ciudadana Profesora Anastacia Imelda Ríos Rivera. ----------
h) Con fecha veintitrés de junio del año dos mil nueve, se recibió oficio número 129.4.00/645/09 de fecha diecisiete de junio del mismo año, suscito por la Lic. Olinka Fátima Vita Hernández

Coordinadora de Programa Estancias Infantiles para Apoyar a Madres Trabajadoras: de lo cual hace mención que debido a las Reglas de Operación vigentes, y con el visto bueno del Sistema Nacional para el Desarrollo Integral de la Familia, DIF, esta estancia cuenta con capacidad para alojar a 47 niños, capacidad que se constata en el numeral II, datos generales de la estancia, del Dictamen de Supervisión. Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría así como el Sistema Nacional para el Desarrollo Integral de la Familia, DIF, quien periódicamente realiza visitas de supervisión, consideren viable y funcional la estancia denominada ***"El PRINCIPITO"*** ya que cumple con lo convenido en la cláusula tercera del *"CONVENIO DE CONCERTACIÓN"*, y se han realizado los cambios que, en su momento, fueron sugeridos para brindar un mejor servicio" (...). ----------

No omito señalar que la construcción actualmente clausurada (...)." ----------

Al oficio antes referido se anexó copias de lo siguiente: ----------

- Resolución Administrativa de fecha 15 de mayo de 2009 dictada dentro del expediente DTA/VVA/086/2008-OB, mediante el cual se determina respecto de la posesión de área común y la legalidad de los trabajos de construcción, ubicados atrás del Edificio C-7 de la Unidad habitacional Valle de Luces, entre las calles Cerrada de San Cristóbal y Cinco de Mayo, Colonia Valle de Luces Delegación Iztapalapa, imponer a la C. Anastasia Imelda Ríos Rivera sanción pecuniaria y se ordenó la CLAUSURA TOTAL Y PERMANENTE en el espacio en donde se realizaron los trabajos de construcción consistentes en el primer nivel. ----------
- Cédula de notificación de fecha 18 de mayo de 2009. ----------
- Acta de clausura e imposición de sellos de fecha 18 de mayo de 2008 número de expediente DTA/VVA/086/2008-OB. ----------
- Oficio DTA/410/2009, de fecha 10 de junio de 2009, emitido por la Directora Territorial en Iztapalapa de la Delegación Iztapalapa. ----------
- Oficio 129.4.00/465/09 de fecha 17 de junio de 2009, suscrito por la Coordinadora del Programa de Estancias Infantiles para apoyar a madres trabajadoras. ----------

Mediante el oficio PAOT-300/300-2912-2009, de fecha 7 de agosto de 2009 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informara respecto de la construcción de dos niveles ubicada a un costado del edificio C-7 de la Unidad Habitacional Valle de Luces, Delegación Iztapalapa y si existe Registro de la Licencia de Construcción o Manifestación de Construcción autorizadas por la Delegación, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal y memoria descriptiva del proyecto. ----------

Al respecto, el día 24 de septiembre de 2009 esta Subprocuraduría recibió el oficio número 12.230.1000/2009, de fecha 21 del mismo mes y año, emitido por el Coordinador de Licencias y Uso del

Suelo adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, en el cual se informó que: ----------

"(...) no es posible proporcionar la información solicitada, toda vez que no es suficiente la información proporcionada respecto de la ubicación del inmueble (...)." ----------

Por otra parte, en fecha 26 de febrero de 2010, se dictó el acuerdo PAOT-05-300/300-837-2010, mediante el cual se determinó incorporar evidencia del expediente PAOT-2009-525-SOT-248, ya que es de utilidad para la substanciación del procedimiento de atención de denuncia con número de expediente PAOT-2009-614-SOT-295 y acumulado PAOT-2009-1094-SOT-513, por lo que se agregaron copias simples de los siguientes documentos:

- Acta Circunstanciada de fecha diez de junio de dos mil nueve con impresiones fotográficas de la misma. ----------
- Oficio DGPS/07/00490, de fecha 19 de septiembre de 2007 por la Directora General de Políticas de la Secretaría de Desarrollo Social. ----------
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio RIANI1381409, expedido el 27 de marzo de 2009, para el predio ubicado en Camino Viejo a los Reyes número 20, Edificio C 7, Departamento 104, Colonia Valle de Luces, Delegación Iztapalapa. ----------
- Resolución Administrativa folio PAOT-05-300/300-4094-2009. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-453-2010, de fecha 26 de agosto 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 10 de noviembre 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 hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a la presunta violación al uso de suelo, construcción y obstrucción al paso peatonal en las áreas comunes en la Unidad Habitacional Valle de Luces a un costado del Edificio C 7, lugar ubicado en Camino Viejo a los Reyes S/N, Colonia Valle de Luces, Delegación Iztapalapa con motivo del funcionamiento de una guardería denominada "El Principito". ----------

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 que 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 que las disposiciones de esa Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la

www.paot.org.mx

constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del Régimen de Propiedad en Condominio. Asimismo regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal.----------

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

Denominándosele condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute, lo anterior de conformidad con el artículo 3, de la Ley en cita.----------

En este sentido, el artículo 15 de la referida Ley, señala como condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario. El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes.

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: ----

VI. Derribar o transplantar árboles, **cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes** en contravención a lo estipulado en la Ley Ambiental del Distrito Federal y en la Escritura Constitutiva del condominio.-----

VII. **Delimitar con cualquier tipo de material** o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o **realizar construcciones que indiquen exclusividad**, en el área de estacionamiento de uso común o **en cualquier otra área de destino común del condominio**, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la Asamblea o quien esta designe.----------

IX. **Realizar obras** en la propiedad exclusiva que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio; las **que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común**, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal. ----------

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

En relación con lo anterior, el artículo 9 fracción IV, de la Ley en cita, estipula que en caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades privativas o **ampliación o reducción o destino de áreas comunes,** quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público, o la Asamblea a través de la persona que la misma designe, ello se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá

asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.----------

Por otra parte, la Ley en comento en su artículo 23 fracción VI establece la prohibición expresa a los condóminos y en general a los habitantes del condominio entre otras a cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley Ambiental del Distrito Federal y en la Escritura Constitutiva del condominio. ----------

Por otra parte, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal en el artículo 28 establece lo 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 30 de junio de 2009, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las 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 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, en apego al artículo Quinto Transitorio del vigente Reglamento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 3 de noviembre de 2009; diligencia en la que se constató que a un costado del edificio C-7 de la Unidad Habitacional Valle de Luces, Delegación Iztapalpa, existe un área enrejada en su totalidad, la cual cuenta con una edificación de dos niveles, que presenta en el primer nivel la colocación de sellos con la leyenda "DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA Y DE GOBIERNO","COORDINACIÓN DE VERIFICACIÓN Y REGLAMENTOS" "CLAUSURADO", es de indicar que el acceso a la misma es por la Calle Cerrada de San Cristóbal a través de un espacio techado y delimitado con reja metálica, lugar en el cual tiene colocada una manta con la leyenda "guardería y estancia infantil "El Principito" . ----------

No pasa desapercibido para esta Subprocuraduría las manifestaciones realizadas por las personas denunciantes, de las que se deprende que la C. Anastacia Imelda Ríos Rivera en áreas comunes de la Unidad Habitacional Valle de Luces, realizó construcción de dos niveles, cerco varios pasos e invadió área verde. ----------

Por otra parte, es de indicar que el expediente PAOT-2009-525-SOT-248 está vinculado con el presente, por lo que se incorporó evidencia contenida en aquel, la cual fue precisada en el capítulo de antecedentes del presente instrumento, por lo que del análisis de las mismas se desprende que se trata de la misma área objeto de denuncia que en la presente investigación, a diferencia de que se integró con motivo de afectación a área verde común, y en el presente se trata de construcción, apropiación y obstrucción de áreas comunes y delimitación de área verde en beneficio exclusivo, por tanto sirve de sustento y antecedente para el caso que nos ocupa. ----------

Asimismo, en la investigación que substanció esta Subprocuraduría bajo el expediente PAOT-2009-525-SOT-248 se dictó la Resolución Administrativa folio PAOT-05-300/300-4094-2009, de fecha 29 de octubre de 2009, misma que le fuera notificada a la Procuraduría Social del Distrito Federal mediante el oficio PAOT-05-300/300-4383-2009, de fecha 17 de noviembre de 2010, recibido por esa Entidad el 21 de enero del año en curso como consta en el acuse de recibo correspondiente, instrumento en el cual se solicitó a ese Organismo Descentralizado la realización de acciones en materia de su competencia respecto al área contigua a los departamentos 103 y 104, del Edificio C 7, Calle Camino Viejo a los Reyes, unidad Habitacional Valle de Luces Culhuacan, Colonia Valle de Luces, Delegación Iztapalapa, ubicada frente a la guardería denominada "El Principito".----------

En razón de lo anterior, es de indicar que los hechos objeto de denuncia se tratan de controversias entre condóminos, por apropiación y construcción en áreas comunes y delimitación de un área verde para uso exclusivo, ubicadas a un costado del Edificio C 7, Calle Camino Viejo a los Reyes, Unidad Habitacional Valle de Luces, Colonia Valle de Luces, Delegación Iztapalapa, 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, deberá instrumentar las acciones que considere procedentes, a efecto de resolver y en su caso, sancionar a la C. Anastacia Imelda Ríos Rivera, responsable de las irregularidades referidas, a efecto de que las áreas que han sido utilizadas para uso exclusivo sean restauradas a su estado original, asimismo deberá informar a esta Entidad sobre las acciones que se realizaran para atender esta problemática. ----------

Uso del suelo

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 30 de junio de 2009, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las 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 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, en apego al artículo Quinto Transitorio del vigente Reglamento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 3 de noviembre de 2009, diligencia en la que se constató que a un costado del edificio C-7 de la Unidad Habitacional Valle de Luces, Delegación Iztapalpa, existe un área de uso común enrejada en su totalidad, la cual cuenta con una edificación de dos niveles, que presenta en el primer nivel la colocación de sellos con la leyenda "DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA Y DE GOBIERNO","COORDINACIÓN DE VERIFICACIÓN Y REGLAMENTOS" "CLAUSURADO", es de indicar que el acceso a la misma es por la Calle Cerrada de San Cristobal, a través de un espacio techado y delimitado con reja metálica, lugar en el cual tiene colocada una manta con la leyenda "guardería y estancia infantil "El Principito" . ----------

En razón de lo anterior, es de indicar que el área en donde se localizan los hechos denunciados no presentaron actividad, no obstante, por ser ese lugar de uso común, 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, como se precisó en el capitulo anterior del presente instrumento. ----------

De la construcción

A este respecto, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que quienes pretendan llevar a cabo obras y/o trabajos de construcción, el Propietario, Poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente ante la Delegación Político Administrativa respectiva. ----------

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

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 30 de junio de 2009, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las 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 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, en apego al artículo Quinto Transitorio del vigente Reglamento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 3 de noviembre de 2009, diligencia en la que se constató que a un costado del edificio C-7 de la Unidad Habitacional Valle de Luces, Delegación Iztapalpa, se hizo constar la existencia de un área enrejada en su totalidad, la cual cuenta con una edificación de dos niveles, la cual presenta en el primer nivel la colocación de sellos con la leyenda "DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA Y DE GOBIERNO","COORDINACIÓN DE VERIFICACIÓN Y REGLAMENTOS" "CLAUSURADO", es de indicar que el acceso a la misma es por la Calle Cerrada de San Cristobal, a través de un espacio techado y delimitado con reja metálica, lugar en el cual tiene colocada una manta con la leyenda "guardería y estancia infantil "El Principito" . ----------

Por otra parte, derivado de la gestión realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio número 12.230.1000/2009, de fecha 21 de septiembre de 2009, el Coordinador de Licencias y Uso de Suelo adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informó entre otras cosas, que en áreas comunes o verdes en unidades habitacionales no se autorizan Manifestaciones de Construcción, ni permiso alguno, para construir, ocupar o hacer uso distinto. ----------

Aunado a lo anterior, mediante el oficio número DTA/NA/2009, de fecha 31 de octubre de 2009, el Director Territorial en Aculco, adscrito a la Dirección Territorial correspondiente, informó que se substanció el Procedimiento Administrativo DTA/VVA/086/2008-OB, por los trabajos de construcción que se llevaron a cabo en área común ubicada atrás del edificio C-7 de la Unidad Habitacional Valle de Luces, Colonia Valle de Luces, Delegación Iztapalapa, en el cual se dictó la Resolución Administrativa en fecha 15 de mayo de 2009, en la que se determinó imponer la **CLAUSURA TOTAL Y**

PERMANENTE, así como sanción pecuniaria a la responsable de los trabajos realizados la C. Anastacia Ríos Rivera. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría considera que existe contravención al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, siendo que al respecto la Dirección Territorial en Aculco en el ámbito de sus atribuciones realizó el procedimiento correspondiente y sancionó a la responsable de los trabajos de construcción realizados en área común ubicada atrás del edificio C-7 de la Unidad Habitacional Valle de Luces, Colonia Valle de Luces, Delegación Iztapalapa, sin embargo esa Dirección en ocasiones subsecuentes deberá considerar que tratándose de edificaciones en áreas de uso común en unidades habitacionales, independientemente de las demás sanciones que le correspondan debe ordenar la demolición de los trabajos realizados, toda vez que son espacios de uso general y no de propiedad exclusiva, que de ninguna forma pueden ser regularizados, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa deberá valorar la procedencia de acciones en el ámbito de su competencia respecto a la construcción ejecutada en el lugar en contravención al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Los hechos objeto de denuncia se tratan de controversias entre condóminos, por apropiación de hecho y construcción en áreas comunes y delimitación de un área verde para uso exclusivo, ubicadas a un costado del Edificio C 7, Calle Camino Viejo a los Reyes, Unidad Habitacional Valle de Luces, Colonia Valle de Luces, Delegación Iztapalapa, 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, deberá instrumentar las acciones que considere procedentes, a efecto de resolver y en su caso, sancionar a la C. Anastacia Imelda Ríos Rivera, responsable de las irregularidades referidas, a efecto de que las áreas que han sido utilizadas para uso exclusivo sean restauradas a su estado original, e informar a esta Entidad sobre las acciones que se realizaran para atender esta problemática. ----------

2. Los hechos denunciado como de uso de suelo, toda vez que se refieren a irregularidades entre condóminos por incumplimientos a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal corresponde conocerlos a la Procuraduría Social del Distrito Federal, por desarrollarse en un área de uso común. ----------

3. En el área objeto de denuncia existe contravención por la edificación realizada, siendo que la Dirección Territorial en Aculco en el ámbito de sus atribuciones realizó el procedimiento correspondiente y sancionó a la responsable de los trabajos de construcción realizados en área común ubicada atrás del edificio C-7 de la Unidad Habitacional Valle de Luces, Colonia Valle de Luces, Delegación Iztapalapa, sin embargo esa Dirección en ocasiones subsecuentes deberá considerar que tratándose de edificaciones en áreas de uso común en unidades habitacionales, independientemente de las demás sanciones que le correspondan debe ordenar la demolición de los trabajos realizados, toda vez que son espacios de uso general y no de propiedad

exclusiva, que de ninguna forma pueden ser regularizados, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa deberá valorar la procedencia de acciones en el ámbito de su competencia respecto a la construcción ejecutada en el lugar en contravención al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

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

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- La Procuraduría Social del Distrito Federal es *la autoridad competente de conformidad con* la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por lo que deberá instrumentar las acciones que considere procedentes, a efecto de resolver y en su caso, sancionar a la C. Anastacia Imelda Ríos Rivera, por la apropiación y construcción en áreas comunes y delimitación de un área verde para uso exclusivo, ubicadas a un costado del Edificio C 7, Calle Camino Viejo a los Reyes, Unidad Habitacional Valle de Luces, Colonia Valle de Luces, Delegación Iztapalapa, informando a esta *Subprocuraduría sobre el resultado de tales acciones.* ----------

SEGUNDO.- Los hechos denunciados como de uso de suelo, toda vez que se refieren a incumplimientos respecto de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, son competencia de la Procuraduría Social del Distrito Federal por desarrollarse en un área de uso común. ----------

TERCERO- Existe contravención en materia de construcción en el *área objeto de denuncia, siendo que* la Dirección Territorial en Aculco en el ámbito de sus atribuciones realizó el procedimiento correspondiente y sancionó a la responsable de los trabajos realizados, sin embargo esa Dirección en ocasiones subsecuentes deberá considerar que tratándose de edificaciones en áreas de uso común en unidades habitacionales, independientemente de las demás sanciones que le correspondan debe ordenar la demolición de los trabajos realizados; por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación *Iztapalapa deberá valorar la procedencia de acciones en el ámbito* de su competencia respecto a la construcción ejecutada en el lugar en contravención al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, informando a esta Subprocuraduría de las determinaciones que se dicten al respecto. -

CUARTO.- 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. ----------

PAOT

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL D.F.

"2008-2010. Bicentenario de la Independencia y Centenario de la Revolución, en la Ciudad de México".

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2009-614-SOT-295 y acumulado PAOT-2009-1094-SOT-513

No. Folio: PAOT-05-300/300-2326-2010

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Territorial Aculco y Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Iztapalapa, y Procuraduría Social del Distrito Federal. ----------

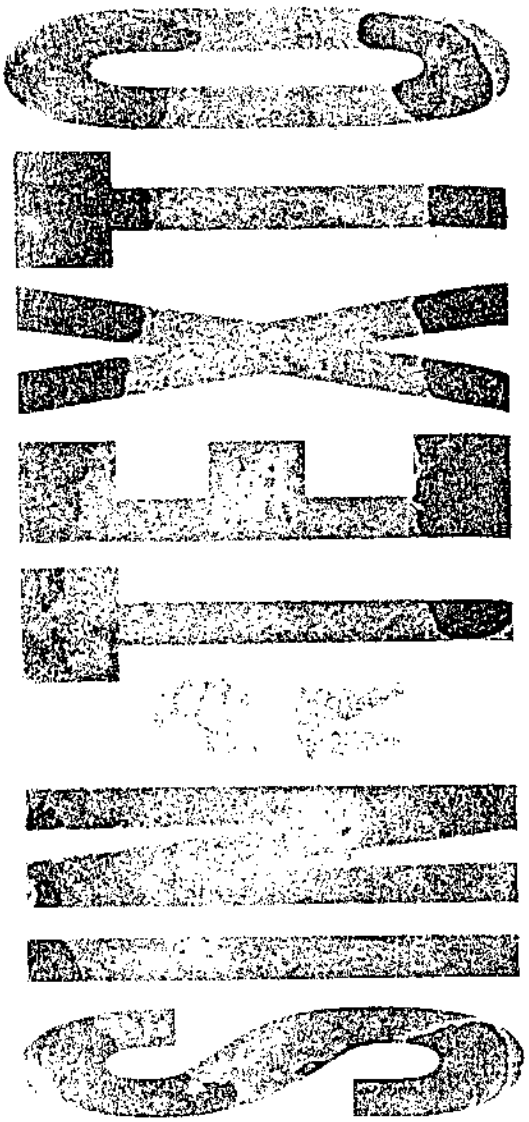
SEXTO.- Con fundamento en el artículo 53 fracción XVII del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo, una vez que se dé cumplimiento al resolutivo Primero. ----------

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. ----------

AMBIENTAL
NAMIENTO
DEL D.F

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

JJCV/CMRR/IMAH



ESTADOS UNID
PROCURADUF
A DEL ORD
TERRITOR