Expediente: PAOT-2014-263-SOT-139

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de agosto de dos mil catorce. ----------

La Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-263-SOT-139, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha cuatro de febrero de dos mil catorce, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denuncia ante esta Institución que en el Edificio 55 B, número 102, Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero "(...) *la afectación aun área verde en la cual instalaron una cerca, además de que techaron y colocaron concreto sobre la misma, con la intensión de ocupar el sitio como escuela de inglés* (...)". ------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha dieciocho de febrero de dos mil catorce, se admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo con motivo de las clases de inglés que se llevan a cabo en el predio ubicado en la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Edificio 55B, colindante con el número 102, Delegación Gustavo A. Madero, radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2014-263-SOT-139, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante vía correo electrónico de fecha trece de marzo de dos mil catorce. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados, el día once de febrero de dos mil catorce, en las inmediaciones del predio ubicado en el Edificio 55 B, número 102, Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

> "(...) *nos ubicamos a un costado del edificio marcado con el número 55B observando un área de uso común de aproximadamente 10 m de largo por 2.50 m de ancho cubierto con una plancha de concreto delimitado con postes metálicos y malla ciclónica cubierta con madera, lona color negro y azul, techado con láminas. En un área de 4 m por 2.5 m hay 3 butacas de madera y estructura metálica, una silla de plástico color blanco, un garrafón de agua de agua dos muebles tipo librero, instalación eléctrico con un foco y una lona en la que se lee lo siguiente: "Cursos de Inglés Edifico 55-B-102 (...) Cabe señalar que a un costado*

del edificio se encuentra un área verde por lo que el área delimitada podría ser parte de esta. Cabe mencionar que durante el reconocimiento de hechos no se observó el derribo de árboles o remoción de cubierta vegetal en el área (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1098-2014 de fecha once de marzo de dos mil catorce, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el área objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio INVEADF/DVMAC/2211/2014, recibido en fecha veintiuno de mayo de dos mil catorce, la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de referencia informó que en fecha dos de abril de dos mil catorce personal adscrito a ese Instituto ejecutó orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/0896/2014, constancias que fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de esa Entidad. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-188-2014 de fecha once de abril de dos mil catorce, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, dicho oficio fue notificado vía estrados de fecha dieciocho de agosto de dos mil catorce. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo con motivo de las clases de inglés que se llevan a cabo en el área ubicada en la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, colindante al Edificio 55B, número 102, Delegación Gustavo A. Madero.-

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales,

públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

De igual forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de Planeación del desarrollo urbano. ----------

Por su parte, la Norma General de Ordenación número 14 denominada "Usos del suelo dentro de los conjuntos habitacionales" refiere que en vivienda plurifamiliar en régimen de condominio, se podrá solicitar el cambio de uso del suelo y, en su caso, modificación y/o ampliación, siempre y cuando se trate de usos de bajo impacto urbano, se proponga en planta baja, no se invadan áreas comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble. Para lo cual deberá apegarse a lo marcado en la Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos del Distrito Federal. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto del predio ubicado en Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Edificio 55B, colindante con el número 102, Delegación Gustavo A. Madero, resultando que tiene la zonificación H 5/30/A (Habitacional, 5 niveles, 30% de área libre, densidad alta, esto es una vivienda por cada 33 m^2), en la que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día doce de agosto de dos mil diez, sólo se permite el uso de suelo para vivienda unifamiliar y plurifamiliar, así como garitas y casetas de vigilancia. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una plancha de concreto delimitado con postes metálicos y malla ciclónica y techo, con una manta que refiere cursos de inglés, en un área común a un costado del edificio 55 B de la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo. ----------

De lo anterior, se desprende que el área donde se dan las clases de inglés colindante al Edificio 55B, colindante con el número 102, al pertenecer a la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación H 5/30/A (Habitacional, 5 niveles, 30% de área libre, densidad alta, esto es una vivienda por cada 33 m^2), en el que el uso de suelo para clases de inglés

está prohibido de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, por lo que se contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. --

Al respecto, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en materia de uso de suelo, autoridad que informó que en fecha dos de abril de dos mil catorce personal adscrito a ese Instituto ejecutó orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/0896/2014, constancias que fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de esa Entidad, por lo que corresponde a ese Instituto informar el resultado de su procedimiento. ----------

Asimismo, resulta oportuno señalar que el artículo 1 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, dispone que esa Ley es de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.----------

Al respecto, el artículo 16 de la Ley de referencia, dispone que cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes 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 de propiedad y uso exclusivo del condómino, incluye únicamente aquellos elementos anexos, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa. Entendiéndose por áreas y bienes de uso común, aquellas que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno, lo anterior, en relación con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. ----------

En este sentido, son objeto de propiedad común, de conformidad con el artículo 23 fracción I, el terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa. Así mismo, en el artículo en comento se señala que **los bienes de propiedad en común no podrán ser objeto de posesión** y/o usufructo exclusivo de condóminos, poseedores o terceros y en ningún caso podrán enajenarse a un particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General. ----------

En el caso que nos ocupa, toda vez que del reconocimiento de hechos se desprende que las clases de inglés se imparten en un área de uso común, esto constituye contravenciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito, por tal motivo la Procuraduría Social del Distrito Federal es la autoridad competente de conformidad con el artículo 1 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y no así esta Unidad Administrativa. ----------

En este sentido, tal como lo establece el artículo 2 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, es facultad exclusiva de los condóminos presentar la queja correspondiente por las controversias suscitadas en una Unidad Habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio.--------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que: ----------

- El área donde se dan las clases de inglés colindante al Edificio 55B, colindante con el número 102, al pertenecer a la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación H 5/30/A (Habitacional, 5 niveles, 30% de área libre, densidad alta, esto es una vivienda por cada 33 m^2), en el que el uso de suelo para clases de inglés está prohibido de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero. Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/0896/2014, por lo que corresponde a ese Instituto informar el resultado de su procedimiento. ----------

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.- El área donde se dan las clases de inglés colindante al Edificio 55B, colindante con el número 102, al pertenecer a la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, Delegación Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación H 5/30/A (Habitacional, 5 niveles, 30% de área libre, densidad alta, esto es una vivienda por cada 33 m^2), en el que el uso de suelo para clases de inglés está prohibido de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero. Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/0896/2014, por lo que corresponde a ese Instituto informar el resultado de su procedimiento. ----------

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

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

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y por oficio al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.-** Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento. Mediante correo electrónico.

CMRR/MBC/EBP