RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de septiembre de dos mil doce. ----------

La Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción III, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción III, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-855-SPA-452, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de abril de 2012, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Trasparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho de solicitar que sus datos personales sean considerados como información confidencial, presentó vía correo electrónico ante esta Procuraduría, denuncia respecto a:

> *(…) la invasión de área común y tala de árboles (…) para hacer cajones de estacionamientos (….) asimismo, acumulación de cascajo en calle Luna s/n edificio E-II, U. H. San Marcos el Mirador Núm. 201, Colonia U. H. San Marcos el Mirador, Delegación Iztapalapa (…)*

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/200-1655-2012 del 22 de mayo de 2012, admitió a trámite la denuncia, radicándose en esta unidad administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias Ambientales bajo el expediente número PAOT-2012-855-SPA-452. El acuerdo de admisión se notificó vía correo electrónico el 23 de mayo del 2012, con acuse de recibido el mismo día.

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/200-1655-2012, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Protección Ambiental, realizó el 12 de junio del 2012 el primer reconocimiento de los hechos denunciados, en cuya acta circunstanciada se indicó, que:

> *(…) se hace constar la ocupación del área verde en la cual se encontraban cuatro carros estacionados; en la pared se observan las divisiones con el fin de marcar el espacio que ocupa cada vehículo; se observaron dos tocones de aproximadamente 10 cm de diámetro sin que se pueda determinar la especie debido a los cortes irregulares que presentan, mismos que se aprecian que no son recientes. Asimismo, se hallaban nueve costales que contenían cascajo, tratamos de mantener comunicación con el administrador del domicilio pero al momento no se encontraba (…)*

Mediante oficio PAOT-05-300/210-1172-2012 del 27 de junio de 2012, suscrito por la Directora de Atención e Investigación de Denuncias Ambientales de la Subprocuraduría de Protección Ambiental, informó a la persona denunciante sobre el avance de la investigación realizada para la atención de su denuncia. Informe parcial que fue notificado mediante correo electrónico en fecha 29 de junio de 2012. Con acuse de recibido el mismo día.

Mediante oficio PAOT-05-300/210-1361-2012 de fecha 30 de julio de 2012, la Directora de Atención e Investigación de Denuncias Ambientales de la Subprocuraduría de Protección Ambiental, requirió al Administrador de la Unidad Habitacional de mérito, para que asistiera a las instalaciones de esta Procuraduría, con el fin de que aportara información respecto de los hechos que se investigan.

En atención al citatorio enviado por esta autoridad, el 07 de Agosto de 2012, acudió el administrador de la Unidad Habitacional San Marcos el Mirador, para manifestar:

- *(…)Hago entrega del documento consistente en 14 fojas más sus 15 anexos en la cual se demuestra cómo se encuentra actualmente la áreas comunes, que no están delimitadas o privatizadas y que no se está cambiando el uso de suelo, simplemente se está dignificando el área común, respetando los árboles y arbustos que se encuentran dentro de la zona. Tan es así que se anexa en la página siete, escrito dirigido a una organización FRENTE CIUDADANO DE LUCHA SOCIAL DE IZTAPALAPA, para que se donen juegos tubulares y/o se gestione ante la Delegación política un gimnasio al aire libre que se pretende poner en el área recuperada de fecha 25 de febrero, con fecha de acuse de recibido 28 de febrero de 2011. En la foja 8 es una queja interpuesta por la C. (…) en donde admiten que en esa zona tiraban basura con fecha 8 de julio de 2010.*

- *Un escrito dirigido hacia el administrador por parte del señor (…), en donde señala que la señora (…), mando a cortar el árbol de su propiedad.*

- *Queja presentada ante PROSOC con número de expediente 0620/ODIZ-Q/2012. Se anexan 3 fotografías a color del árbol talado por parte de la Señora (…).*

- *Se hacen entrega de las firmas de minutas donde están de acuerdo la mayoría de vecinos respecto al área recuperada.*

- *Copia de oficio girados a condominios para desalojar el área recuperada.*

- *Copias de oficios girados a la administración de condominios que no están de acuerdo en desalojar porque no se les trata con dignidad a los vecinos quejosos que no pagan y también ocupan cajón de estacionamiento en áreas no permitidas.*

- *Copia de quejas interpuestas por el administrador y el comité de vigilancia en contra de doña (…) por la tala de un árbol*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- *Copia de constancia de administrador.*

- *Hago de su conocimiento que jamás he talado o podado ningún árbol en esa área que dolosamente se me está imputando, al contrario se ha reforestado con 12 árboles cipreses, tres en el área recuperada y nueve alrededor sobre la guarnición mostrada en fotos.*

- *Estoy en pro de ayudar al medio ambiente, por lo cual se estableció un centro de reciclaje el cual también se muestra en fotos, por lo cual le solicito a esta Procuraduría un dictamen donde establezca la recuperación de dichas áreas verdes y se respeten las áreas por parte de todos los condóminos conforme a la escritura constitutiva ya que los vecinos han sido omisos a desalojar dichas áreas.*

- *En cuanto al cascajo me hare cargo de gestionar que se saque el cascajo ante la Delegación política correspondiente.*

- *Se seguirá trabajando para rescatar las áreas comunes para que se les dé un uso adecuado (…)*

En fecha 09 de julio de 2012, se recibió en estas oficinas un documento, mediante el cual el denunciante exponente ante esta Procuraduría, lo siguiente:

(…) I.- Documentales consistentes en diversas impresiones FOTOGRÁFICAS que obran en siete fojas, tomadas en la Unidad Condominal materia de la presente queja y numeradas en forma consecutiva del uno al siete y en donde se aprecian:

- *En la foja uno, espacio invadido indebidamente con un vehículo particular cubierto con hule gris, aclarando que ocupan dos espacios, según autorización de señor (…), invadiendo áreas verdes, dificultando el estacionamiento y maniobrero de vehículos tapando el declive del agua.*

- *En la foja dos, espacios invadidos indebidamente con vehículos particulares, según con autorización del señor (…), invadiendo áreas verdes y de esparcimiento para los niños, apreciándose incluso columpios invadidos.*

- *En la foja tres, se observan un árbol cortado y espacios invadidos indebidamente con plancha de cemento en donde había pasto, según autorización del señor (…), destrozando áreas verdes.*

- *En la foja cuatro, espacios invadidos indebidamente con vehículos particulares, según autorización del señor (…), invadiendo áreas vedes y de esparcimiento para los niños, apreciándose incluso columpio y fractura de barda por el taponeo de la bajada de agua que realizo el mismo sujeto.*

- *En la foja cinco, tala de árboles pequeños por órdenes del señor (…), utilizando el espacio como tiradero de arbustos cortados indebidamente así como espacios invadidos*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

indebidamente de áreas verdes por dicha persona, según se observa un taxi en el área de columpios infantiles.

- *En la foja seis espacios invadidos indebidamente con vehículos particulares, según autorización del señor (...), invadiendo áreas verdes, dificultando la debida movilidad de vehículos.*

- *II.- documentales consistentes en un plano expedido por FIVIDESU de la Ciudad de México, en donde se aprecia el área de viviendas y de áreas verdes, y anotado con tinta, se señalan las áreas invadidas y del lado izquierdo la instalación de dos cajones más de estacionamiento y taponeo de bajada de agua por el mismo oficio (...)*

Mediante oficio número PAOT-05-300/200-3324-2012 de fecha 28 de agosto de 2012, la Subprocuradora de Protección Ambiental, solicitó al Subprocurador de Defensa y Exigibilidad de los Derechos Humanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, realizar visita conjunta con el personal de esta Subprocuraduría, con el objeto de determinar las acciones a realizar para la solución de la problemática planteada.

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/200-1655-2012, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Protección Ambiental, realizó el 4 de septiembre del 2012 un segundo reconocimiento de los hechos, en cuya acta circunstanciada se indicó, que:

(...) nos constituimos en la entrada principal del conjunto habitacional, para llevar a cabo la vista conjunta con personal de la Procuraduría Social del Distrito Federal para determinar las acciones a realizar para solucionar la problemática planteada, pero no fue posible realizar la citada diligencia ya que el personal de dicha Procuraduría, no acudió al punto de reunión (...)

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Tal y como lo señala el artículo 6 de la Ley Ambiental, esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial es considerada como autoridad ambiental y de acuerdo al contenido del artículo 11 del mismo ordenamiento:

(...) es competente para conocer sobre los presentes hechos, así como para velar por la protección, defensa y restauración del medio ambiente y del desarrollo urbano, con facultades para instaurar mecanismos, instancias y procedimientos administrativos que procuren el cumplimiento de tales fines.

Y considerando que de acuerdo con lo que establece el artículo 83 del ordenamiento de referencia, así como el artículo 22 BIS 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial; la denuncia motivo de la esta resolución, se presentó por escrito en la Oficialía de Partes de esta Institución por una persona física que precisó los hechos que consideraba eran contrarios a la norma ambiental; y proporcionó los datos suficientes

para poder identificar al probable infractor. Dando con esto cabal cumplimiento a los requisitos señalados en el numeral de referencia.

Además que todas y cada una de las diligencias practicadas en el desarrollo de la investigación, se llevaron a cabo en estricto cumplimiento de las disposiciones de la Ley Ambiental, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, su reglamento y demás leyes aplicables, robusteciendo su validez.

Una vez que se dio cumplimiento a todo el procedimiento de investigación por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría y con las documentales que obran en el expediente, se está en aptitud de emitir la resolución que conforme a derecho proceda. Y toda vez que la denuncia versa sobre la afectación de área verde común, tanto por el derribo de diversos individuos arbóreos, así como la inadecuada disposición de residuos sólidos en la Unidad Habitacional San Marcos el Mirador ubicado en la calle Águila Blanquinegra esquina con Agustín Melgar, Delegación Iztapalapa, son aplicables en cuanto al fondo:

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

El régimen de propiedad en condominio, de acuerdo con el artículo 3 del ordenamiento de referencia, *es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y* ***en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común****, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría.*

Por lo que de acuerdo con el artículo 16:

> *Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tiene el derecho del uso de todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales,* ***conforme a su naturaleza y destino****, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario* ***se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir****.*
>
> ***Si existiera una afectación a las áreas verdes, el administrador, condóminos o poseedores, deberán dar aviso a la Procuraduría Ambiental.***
>
> *Artículo 23.- Son objeto de propiedad común:*
>
> *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;

Del contenido de los numerales señalados, se desprende que si bien es cierto que cada condómino tiene derecho a disfrutar de los bienes de uso común; lo es también el hecho de que el uso que se le dé a cada uno debe de ser conforme a la naturaleza y destino de los mismos. Por lo que, si bien las áreas verdes denunciadas, son consideradas de uso común, no pueden ser utilizadas como estacionamiento, toda vez que además de que esa actividad deteriora el área verde, su uso no es compatible con el destino de las mismas; por lo que los condóminos que suben sus vehículos sobre la áreas verdes denunciadas, trasgreden el contenido de la Ley en comento.

Además, el artículo 21 establece: *Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:*

VI. Derribar, transplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de una o más árboles, ***cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aun y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, Código Penal del Distrito Federal*** *y en la escritura constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar.*

La no observancia a esta fracción y en caso que una área verde sufra modificación o daño, el condómino o poseedor deberá dar aviso a la Procuraduría Ambiental; sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Procuraduría;

VII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, 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 y conservación preferentemente con vegetación arbórea y/o arbustiva, según acuerde la Asamblea General*** *o quien éstos designen; salvo los destinados para personas con discapacidad;*

Supuestos jurídicos que de acuerdo con lo constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en reconocimiento de hechos, se consideran trasgredidos en virtud de que se observó la acumulación de residuos de la construcción en un área verde dentro de la Unidad Habitacional, así como a varios vehículos que se encontraban estacionados sobre la mayoría de las áreas verdes de dicha unidad. Vulnerando lo señalado en la fracción VI, respecto al cambio de naturaleza del área verde, que si bien dicha afectación no ha sido tan severa, porque no se ha desaparecido dicha vegetación, si puede llegar afectarla de manera irreversible, por la compactación que sufre el piso con el peso de los vehículos, situación que a decir de la persona denunciante es cotidiana.

Respecto a lo que señala el denunciante, sobre el derribo de varios árboles; esta autoridad, si bien constató la presencia de dos tocones en el sitio de la denuncia, también lo es que dichos tocones por sus características físicas tienen más de un año. No obstante lo anterior, se considera procedente que la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Iztapalapa, nos informe si emitió autorización para el derribo de los individuos arbóreos, que se encontraban al interior de la Unidad Habitacional ubicada en calle Luna sin número, edificio E-II, colonia Unidad San Marcos el Mirador, en esa demarcación; todo esto con fundamento en el artículo 15 bis 4 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

En relación con los hechos denunciados, el artículo 43 señala, como facultad de los administradores; entre otras:

> *XXI.- Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con la Procuraduría y la Procuraduría Ambiental una jornada de difusión de los principios básicos que componen la cultura condominal y el cuidado del medio ambiente.*

Por lo que se hace del conocimiento al administrador de la Unidad Habitacional señalada, para que dé cumplimiento al contenido del numeral en comento, y se acerque a la Procuraduría Social, así como a esta Procuraduría Ambiental, para que lo apoye en las jornadas de difusión a que hace mención el artículo anterior.

Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal:

Ordenamiento que estable en su artículo 23 lo siguiente:

> *(…) La Procuraduría tendrá competencia en lo siguiente: (…) B. En materia Condominal: (…) I. Observar el debido cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento, asimismo cuando lo soliciten los interesados orientar, informar y asesorar sobre el reglamento interno de los condominios, escrituras constitutivas o traslativas de dominio y acuerdos o resoluciones consideradas en asamblea general;(…)*

Por lo que es la Procuraduría Social del Distrito Federal, la facultada para darle cumplimiento dentro de sus atribuciones a Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, y debido a que durante la investigación quedó asentado que dicha Procuraduría Social ya tiene conocimiento de la problemática planteada es de su competencia dirimir el conflicto planteado.

Aunado a lo anterior el artículo 23 apartado B dentro de su fracción XI establece lo siguiente: (…) Coadyuvar con las autoridades de la Administración Pública, con la finalidad de resolver pronta y eficaz las quejas relacionadas al incumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;(…)

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Como queda asentado dentro del expediente se invitó al personal de la Procuraduría Social del Distrito Federal, a realizar un recorrido conjunto con el fin de determinar las acciones a realizar para la solución de la problemática en comento; sin embargo, dicha autoridad no acudió al lugar de reunión, por lo cual no fue posible tomar las acciones pertinentes para darle seguimiento al presente asunto.

Siendo procedente que la Procuraduría Social del Distrito Federal, realice las acciones correspondientes dentro de sus facultades para que se dé cumplimiento con el contenido de la Ley señalada, y en especial para que los condóminos de la Unidad Habitacional San Marcos el Mirador, respeten las áreas verdes del lugar y las demás áreas de uso común.

Es por todo lo referido en el cuerpo de la presente denuncia que esta unidad administrativa está en aptitud de concluir el expediente en que se actúa, con fundamento en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, en virtud de que se han realizado las acciones previstas en la ley para la atención de la denuncia.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Se constató la afectación de las áreas verdes, que se encuentran dentro de la unidad habitacional San Marcos el Mirador ubicada en calle Luna s/n, Colonia el Mirador, Delegación Iztapalapa, porque los condóminos suben sus vehículos a dichas áreas.

- Si bien en la primera visita de reconocimiento de hechos se constató la acumulación de cascajo sobre otra área verde de la misma unidad, el mismo fue retirado durante el transcurso de la investigación.

- De acuerdo con lo observado por personal de esta Subprocuraduría, los tocones denunciados, que se encuentran en la misma Unidad Habitacional, tienen una antigüedad de más de 1 año de acuerdo con las características que presentan.

- La Procuraduría Social del Distrito Federal, tiene conocimiento de los hechos denunciados, por lo que en el ámbito de su competencia, deberá llevar a cabo las acciones necesarias para el cumplimiento de la Ley de Condominio de Inmuebles para el 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 lo dispuesto 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.- Con fundamento en el artículo 15 bis 4 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial, se solicita a la Procuraduría Social del Distrito Federal, informe el resultado del procedimiento instaurado ante esa autoridad respecto a la ocupación de áreas verdes comunes con el fin de ser utilizadas como cajones de estacionamiento, en el conjunto habitacional San Marcos ubicado en calle Luna s/n, Colonia El Mirador de la Delegación Iztapalapa. ----------

SEGUNDO.- Con fundamento en el artículo 15 bis 4 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial, se solicita a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Iztapalapa, informe si emitió autorización para la poda y/o derribo de árboles al del conjunto habitacional San Marcos ubicado en calle Luna s/n, Colonia el Mirador de la Delegación Iztapalapa.----------

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

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

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Iztapalapa, al titular de la Procuraduría Social del Distrito Federal, así como a la persona denunciante. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado Mónica Viétnica Alegre González, Subprocuradora de Protección Ambiental, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

C.c.p. Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar. Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.
MVAG/LMH/JBB/DHA/difg