RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a treinta de enero 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-2010-1474-SPA-482, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 2 de junio de 2010 dos personas 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 presentaron, ante este organismo descentralizado, escrito del 26 de mayo de 2010 mediante el cual denuncia la:

(...) afectación de áreas verdes y la apropiación de áreas comunes al interior de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros Mixcoac (...)

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/200-1609-2010 del 9 de junio de 2010, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta unidad administrativa en la entonces Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones Ambientales bajo el expediente número PAOT-2010-1474-SPA-482. El acuerdo se notificó a las personas denunciantes, mediante cédula de notificación el día 16 de julio de 2010.

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/200-1609-2010, el día 9 de julio de 2010 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el primer reconocimiento de los hechos levantando el acta circunstanciada correspondiente haciendo constar que :

> *(...) nos constituimos en la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, realizando un recorrido por la misma a efecto de observar las áreas comunes al interior de la zona Habitacional. Se pudo observar que las áreas verdes y áreas comunes se encuentran en buen estado*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

CIUDAD DE MÉXICO

destacando que sobre algunas de éstas e incluso sobre andadores, se observaron carros estacionados (...)

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/200-1609-2010, en fecha 6 de julio de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó segundo reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente, donde se hizo constar lo siguiente:

(...) personal adscrito a la Subprocuraduría de Protección Ambiental, tuvo acceso a la Sección "D" de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, observando que existen automóviles estacionados en pasillos y andadores que se encuentran entre los edificios D 9 y D 7 a pesar de que se observan cajones de estacionamiento vacíos y libres para estacionar dichos automóviles, asimismo se observan rampas colocadas en algunas banquetas a fin de permitir y/o facilitar que los autos puedan ser estacionados en el sitio.

Una vecina del lugar quien dijo ser habitante del Edificio "D 9", comentó que esto se lleva acabo de común acuerdo con los vecinos de los edificios [de la sección D], *ya que algunos cajones de estacionamiento que corresponden a dichos edificios se encuentran alejados y resulta inseguro para ellos transitar por la parte exterior de la sección "D", asimismo, que existe un pasillo entre el edificio " D 10 y D 9 ", que se encuentra obstruido por una reja a la cual se nos dio acceso, constatando que dicha estructura restringe el paso de personas entre ambos edificios.*

Cabe mencionar que en ese momento, no se constató (...) [la ocupación de áreas verdes], *ya que no se observó ningún auto sobre éstas (...)*

Mediante oficio PAOT-05-300/220-0995-2010 del 14 de julio de 2010, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia

En fecha 8 de julio de 2011, se constituyó en las oficinas de esta Subprocuraduría el Administrador del Edificio D-7 del Conjunto Habitacional Lomas de Plateros, ubicado en Prolongación Calle San Ángel N-150, para hacer entrega de copia simple cotejada de las siguientes documentales:

Escritura quince mil seiscientos noventa y siete del 25 de enero de 1982, sobre constitución del régimen de propiedad y condominio respecto del predio marcado con el número 150 de Prolongación calle de San Ángel, Colonia Mixcoac, Sección D para los edificios de departamentos que forman parte del Conjunto Habitacional Lomas de Plateros.

Reglamento Interno al que se sujetan los condóminos de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros.

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Constancia de Registro número ODA/OR/RA/242/2011 del 16 de junio de 2011 que acredita al Administrador del Edificio D-7 del Conjunto Habitacional Lomas de Plateros.

Croquis de localización de la sección D del Conjunto Habitacional de Lomas de Plateros, señalando área de cajones de estacionamiento correspondiente.

Adicionalmente se entregaron copias simples de 6 escritos ingresados del 6 de julio de 2011, sin número de folio, a la Oficina Delegacional de la Procuraduría Social en Álvaro Obregón, haciendo del conocimiento de esa entidad administrativa que los condóminos de los departamentos, 01, 03, 21, 23, 41 y 44 del edificio D-7, de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, realizaba uso indebido de las área comunes, por lo que se interpuso:

(...) queja administrativa (...) de esta Unidad Habitacional, toda vez que [se] ha incurrido en invasión de áreas comunes del edificio D-7 de esta Unidad Habitacional (...) adjudicándose áreas y bienes de uso común (...) estacionando su automóvil (...) violando así los artículos 19 y 21 párrafos I, II, III y X de la Ley Condominal.

Se le invitó a desalojar las áreas comunes en nuestra Asamblea del día 19 de mayo del año en curso.

Posteriormente se le dio 15 días hábiles más, mismos que me pedían como requisito para presentar la documentación correspondiente para la constancia de Administrador y siempre fue una negativa de su parte, a la fecha de hoy sigue incidiendo en este hecho.

Por lo que solicito sea notificado para darle solución a este problema y se acabe la impunidad y arbitrariedades que venimos padeciendo desde hace más de 3 años (...)

Durante la misma reunión, el Administrador del edificio D-7, entregó copia simple de escrito del 13 de julio de 2011, sin número de folio, interpuesto ante el titular del Departamento de Obras Viales de la Delegación Álvaro Obregón a efecto de:

(...) solicitar su total apoyo y colaboración para el desalojo de una rampa de fierro que está instalada indebidamente en la Avenida Lomas de Plateros del edificio D-7 de la Unidad Lomas de Plateros Mixcoac y ha representado un peligro para quienes vivimos ahí y los que circulan por esta vialidad.

En el año 1998 se puso esta rampa, para utilizarla como acceso "indebido" de estacionamiento del edificio D-7 en áreas comunes y Jardines.

En ese tiempo no contábamos con Leyes más estrictas, ni estábamos constituidos ante la PROSOC.

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

Por lo que le pido (...) a usted en mi carácter de Administrador del Edificio D-7 y con apego a Derecho; sea desalojado la Rampa lo antes posible, y así vivir en estado de derecho, pero sobre todo vivir en paz y en armonía (...)

Mediante oficio número PAOT-05-300/220-0831-2011 del 8 de julio de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Subprocuradora de Defensa y Exigibilidad de los Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, designara a una persona que participara en una mesa de trabajo sobre la problemática presentada en la Unidad Habitacional Lomas de Plateros Mixcoac.

En fecha 15 de julio de 2011, se reunieron en las oficinas de esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, personal adscrito a la Procuraduría Social, el administrador del Edificio D-7, perteneciente a la Unidad Habitacional "Lomas de Plateros", así como investigadores de la Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial, con el objetivo de realizar una reunión (...) a fin de plantear soluciones a la problemática contenida en el expediente PAOT-2010-1474-SPA-482, donde se tomaron los siguientes acuerdos:

1- *Realizar una visita conjunta con funcionarios de la Procuraduría Social del Distrito Federal a la sección D de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, acordando fecha de visita en la semana del 18 al 22 de julio de 2011.*

2- *Personal de la Procuraduría Social, investigará el estado de la organización Condominal de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros Mixcoac, Prolongación San Ángel número 150, Delegación Álvaro Obregón.*

3- *La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, realizará las gestiones correspondientes con la Delegación Álvaro Obregón a fin de tener los antecedentes conforme al solicitante de la instalación de la reja que existe entre los Edificios D-9 y D10 de la Unidad Habitacional en mención.*

4- *Se acuerda realizar una nueva reunión entre las partes, durante la primera semana del mes de agosto de 2011.*

Mediante oficio número PAOT-05-300/220-0528-2011 del 20 de julio de 2011, esta Subprocuraduría solicitó al Director de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Delegación Álvaro Obregón designara un representante (...) a participar en el recorrido que se efectuaría conjuntamente con personal de la Procuraduría Social del Distrito Federal y personal investigador de esta Subprocuraduría a la sección "D" de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros Mixcoac que se ubica en Prolongación San Ángel número 150, Delegación Álvaro Obregón a fin de que se realizara una valoración en materia de Protección civil del sitio.

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/200-1609-2010, y de conformidad con los acuerdos tomados en la reunión celebrada en fecha 15 de julio de 2011 en fecha 27 de julio de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la cual se hizo constar que:

> (…) *se realizó un recorrido con funcionarios de la Procuraduría Social del Distrito, La Unidad de Protección Civil de la Delegación Álvaro Obregón y Subprocuraduría de Protección Ambiental "; observando que en pasillos, áreas comunes, áreas verdes y estacionamiento se están obstruyendo y/o utilizando de forma contraria a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.*
>
> *Observamos tres carros que se encontraban sobre pasillos, huellas del rodamiento de las llantas sobre áreas verdes, adecuaciones sobre banquetas para facilitar el acceso de carros a las áreas comunes, de igual forma se observó una reja entre edificios " D10 y D 9", la cual se encuentra sobre pasillo obstruyendo el libre tránsito de los condóminos internamente.*
>
> *Durante la diligencia se acordó realizar una mesa de trabajo conjunta con los administradores de los edificios: "D 7, 8, 9 y 10", a efecto de consensar las soluciones a las problemáticas derivadas de lo observado durante la visita (…)*

En la minuta de trabajo redactada en campo se anotaron los siguientes puntos:

> *(…)* [Los funcionarios representantes de la oficina delegacional de] *la Procuraduría Social en Álvaro Obregón, determinaron que sí existe invasión a las áreas comunes y áreas verdes.*
>
> *En cuanto a la reja que se ubica entre los edificios D 9 y D 10, se comenta que es posible convocar a una asamblea a fin de consensar si se realiza el retiro de la misma y/o únicamente se conserva como acceso controlado.*
>
> *Personal de la Unidad de Protección Civil en la Delegación Álvaro Obregón, comentó que no se encontraron suficientes elementos para emitir un dictamen técnico, sin embargo, se pueden mencionar los aspectos que puedan incidir en materia de Protección Civil. (…)*

En fecha 24 de agosto de 2011, se reunieron en las oficinas de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, personal adscrito a la Procuraduría Social, condóminos de la Unidad Habitacional "Lomas de Plateros", así como investigadores de esta Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial, con el objetivo de realizar una reunión (…) a fin de plantear soluciones a la problemática contenida en el expediente PAOT-2010-1474-SPA-482, durante la reunión se asentó lo siguiente en la minuta de trabajo:

> *(…) Se realizó el desalojo de los carros que se encontraban en áreas comunes del edificio D-7, quedando pendiente el retiro de una unidad.*

CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Se realizará la reubicación de la puerta de acceso peatonal del edificio D-7 a su ubicación original.

Los representantes de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, asumen el compromiso de realizar el retiro de los vehículos que aún permanecieran en las áreas comunes de la sección "D".

Se acuerda realizar una nueva reunión el día 30 de agosto de 2011 a las 11:00 horas en las oficinas de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. La oficina delegacional de la Procuraduría Social realizará la convocatoria a los administradores de los edificios D-7, D-8 y D-9 a fin de tomar acuerdos sobre la reja que se ubica entre los edificios D9 y D10, obstruyendo el tránsito de condóminos de manera interna (...)

Mediante oficio número PAOT-05-300/220-1231-2011 del 25 de agosto de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informara si dentro de sus registros de obras ejecutadas en esa demarcación, existe la autorización para la instalación de una reja que se encuentra entre los edificios D-9 y D-10 de la sección "D" en la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, de ser el caso, envíe copia certificada de dichas documentales a esta Subprocuraduría, lo anterior de conformidad con las atribuciones que le confiere el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública.

Esta Procuraduría tiene conocimiento de que en fecha 17 de octubre de 1997, se ingresó a la Delegación Álvaro Obregón, escrito del 13 de octubre de 1997, donde los condóminos de los Edificios D-7, D-8, D-9 y D-10 de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros Mixcoac, solicitaron autorización para la instalación de una reja perimetral de la sección D.

A la fecha de emisión de la presente resolución, la Dirección General en mención, no dió contestación a la solicitud de referencia.

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/200-1609-2010, en fecha 15 de noviembre de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una nueva visita de reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente, donde se hizo constar lo siguiente:

(...) una vez constituidos en la sección D de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, se presentaron los trabajos concernientes a la clausura de la reja que da acceso a la sección "D 7"a efecto de impedir el acceso a unidades vehiculares de condominios de dicho edificio en áreas comunes.

En el acto, se encontraban presentes servidores de la Secretaría de Seguridad Pública, la unidad de la Secretaría de Seguridad Pública es la número P 40-45 Plateros II, contando con

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

la presencia de cinco elementos que ofrecieron apoyo y seguridad durante el desarrollo de las actividades, así como la persona quien se ostenta como administradora [del edificio D 7]. *Los trabajos consistieron en la clausura del acceso y retiro de cadena (…)*

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Del análisis del escrito inicial de la denuncia, así como de los hechos acreditados en el expediente y descritos en el apartado de atención e investigación del presente instrumento es de considerar lo siguiente:

Personal investigador de la Subprocuraduría de Protección Ambiental, realizó visita de reconocimiento de los hechos denunciados, constituyéndose en la sección "D" de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, la cual se ubica en Prolongación Calle San Ángel No. 150, Colonia Lomas de Plateros, Delegación Álvaro Obregón, haciendo constar la afectación de áreas verdes y la apropiación de áreas comunes por condóminos con el objeto de estacionar sus unidades vehiculares.

En el momento de la visita, se observó que había automóviles estacionados en los andadores circundantes a la sección D, obstruyendo el paso peatonal, asimismo, se observó el deterioro del pasto de algunas jardineras por el rodamiento de llantas. También se observó la colocación de rampas de cemento, las cuales facilitan el acceso de los automóviles sobre los andadores, entre otras adecuaciones que cumplen la misma función, es importante mencionar que personal investigador se percató de la presencia de una reja que divide los edificios D 9 y D 10, la cual no permite el desplazamiento de los vecinos en los andadores internos de dicha sección.

Posteriormente, se realizó nueva visita al sitio, en la cual un condómino de la unidad habitacional comentó que la ocupación de las áreas comunes se lleva a cabo de común acuerdo con los vecinos de toda la sección D, toda vez que los cajones de estacionamiento que corresponden a algunos condóminos, se encuentran fuera de la sección.

Debido a lo anterior, se hizo del conocimiento al ciudadano que estacionar vehículos, así como la ocupación de las áreas comunes, son actividades que se encuentran prohibidas de acuerdo al artículo 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el cual a la letra indica:

Artículo 21.- Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:

I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva, de acuerdo a lo establecido en el primer párrafo del Artículo 19 de la Ley,

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

II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores; (...)

VI. (...) 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 (...)

VIII. Hacer uso de (...) las áreas de uso común, para fines distintos;

Y toda vez que de acuerdo al artículo 23 fracción I de la misma Ley las áreas y bienes de uso común se definen de la siguiente manera:

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;

Adicionalmente, se destaca en los artículos 938, 943, 945 y 951 del Código Civil del Distrito Federal en su Capítulo VI, en el cual habla de la copropiedad, se establecen las siguientes obligaciones para las personas que viven bajo el régimen de propiedad en condominio:

(...)

Artículo 938. Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

(...)

Artículo 943. Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

(...)

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

Artículo 945. Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos.

Artículo 951. Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables (...)

Como parte de las gestiones de esta entidad, se convocó a la Subprocuraduría de Defensa y Exigibilidad de los Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal a participar en una mesa de trabajo con el objeto de plantear las vías de solución a las problemáticas expresadas, porque de acuerdo al artículo 63 Ley de Propiedad en Condómino de inmuebles para el Distrito Federal la Procuraduría Social del Distrito Federal, tendrá:

(...) competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos, poseedores o entre éstos, su Administrador, Comité de Vigilancia:

I.- Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;
II.- Por la vía del arbitraje;
III.- Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones (...)

En dicha reunión se hizo del conocimiento a la Procuraduría Social del Distrito Federal, que condóminos de la sección D, se encontraban haciendo uso de las área comunes en forma contraria a su destino original, de acuerdo con los supuestos que establecen ordenamientos jurídicos mencionados con anterioridad. Por lo tanto se acordó que se realizaría una visita conjunta al sitio a fin de que la Procuraduría Social evaluara sobre las contravenciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y en su caso se pronunciara sobre el procedimiento correspondiente.

De igual forma, se convocó al Director de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Delegación Álvaro Obregón para que se integrara al mismo recorrido, con el objeto de que efectuara una valoración en materia de Protección Civil en el sitio, considerando las consecuencias que podría tener la obstrucción de los andadores donde se estacionaban los carros, en caso de requerir la evacuación de la población en caso de un siniestro.

Una vez en el sitio, se realizó un recorrido con ambas autoridades, observando que las áreas comunes, así como algunas áreas verdes de la sección D de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, continúan obstruidas por unidades vehiculares, así como por la reja que obstruye el paso interno entre los edificios. Durante la diligencia, el representante de la

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Procuraduría Social, propuso realizar una reunión en las instalaciones de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial entre administradores de los edificios D 7, 8, 9 Y 10", a efecto de exhortar a los mismos al cumplimiento voluntario de las disposiciones contenidas en la Ley condominal, asimismo, a construir consensos de acuerdo a diversas problemáticas que se expresaron durante la diligencia.

Como parte de los acuerdos tomados durante el recorrido, se celebró una reunión donde se constituyeron administradores de los edificios D 7, D 8 y D 9, así como la Procuraduría Social y la Procuraduría Ambiental, durante la cual se hizo del conocimiento a esta entidad que la Procuraduría Social, otorgó la autorización al administrador del edificio D 7 para realizar el desalojo de los carros que se encontraban invadiendo las áreas comunes, anexas a ese edificio, acciones que se llevaron a cabo, sin embargo expresaron que los dueños de algunas unidades no habían acatado la disposición, por lo que dichas unidades permanecían en el sitio, sin embargo se asumió el compromiso por parte de éstos a realizar el retiro de los vehículos que aún continuaran en las áreas comunes.

De igual forma, se refirió, que de acuerdo a la autorización que se expidió por esa autoridad, aún estaba pendiente la reubicación de la puerta de acceso peatonal de dicho edificio a su ubicación original, así como el procedimiento con respecto a la reja que se ubica entre los edificios D9 y D10, la cual se encuentra obstruyendo el tránsito interno de los condóminos.

Como parte de las gestiones de la Subprocuraduría de Protección Ambiental, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informara si había autorizado la colocación de la reja que se encuentra entre los edificios D-9 y D-10 en la unidad habitacional Lomas de Plateros.

Es importante mencionar que esa Dirección General, no se manifestó con respecto a la existencia de la reja en el sitio.

En este sentido, la Procuraduría Social del Distrito Federal como institución facultada para arbitrar con respecto a las controversias que se susciten por las relaciones entre condóminos y las contravenciones que puedan existir a las disposiciones en materia condominal y una vez que tuvo conocimiento de la existencia de la reja que se encuentra obstruyendo el paso en andadores, omitió hacer un pronunciamiento a cerca del procedimiento que se implementaría.

Dicha estructura, que se encuentra entre los edificios D 9 y D 10, se constituye como un elemento que limita la movilidad interna de los condóminos al interior de la sección, lo cual hace ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, haciendo difícil el uso de las áreas y bienes de uso común, al igual que los automóviles estacionados.

Ciudad de México
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Por lo que se encuentra que de ambos elementos constituyen una violación a las disposiciones en materia condominal

Lo anterior está sustentado en el Reglamento Interno al que se sujetan los condóminos de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros donde se especifica en los artículos 14 y 22 de dicho reglamento, los cuales a la letra dicen:

> *(...) ARTICULO 14.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunales y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme su naturaleza y destino ordinario sin restringir o perjudicar el derecho de los demás (...)*
>
> *(...) ARTÍCULO 22.- Ningún ocupante del inmueble podrá estorbar las entradas, vestíbulos, escaleras o circulaciones, dejando en ellos objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos y no deberán efectuar actos que pretendan el uso individual sobre los bienes comunes (...)*

El cual tiene validez y vigencia toda vez que los propietarios manifestaron su voluntad mediante Escritura Pública de constituir bajo el régimen de propiedad en condominio.

De acuerdo a lo anterior corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal, en el ámbito de las atribuciones que le confieren los artículos 86 y 87 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, realizar el procedimiento a que haya lugar o determinar sanción por la violación a lo establecido en el artículo 21 fracción III de la Ley en comento:

> *Artículo 86.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.*
>
> *Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.*
>
> *Artículo 87.- La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 14, 16, 19, 21, 25, 43, 44, 49, 59 y 73, serán sancionadas con multa (...)*

Por último, personal investigador adscrito a la Subprocuraduría, se constituyó nuevamente en el sitio de referencia a petición del administrador del edificio D 7 a fin de hacer constar que en los andadores colindantes con este edificio, todas las unidades vehiculares que se encontraban en las áreas comunes había sido desalojadas en su totalidad, así como la clausura de la reja que daba acceso a los mismos la cual se encontraba sobre la Avenida Lomas de Plateros casi esquina con Calle Torres Errejón en el acceso al edificio D-7 de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, en la que se hizo constar que un herrero retiró la

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

cadena que existía en el sitio, asimismo, se soldó la puerta, misma en la que solo se tendrá acceso peatonal.

Cabe mencionar que sólo las unidades vehiculares en mención, fueron retiradas, sin embargo con respecto a la reja que se encuentra entre los edificios D 9 y D 10, esta no fue retirada y/o modificada como acceso controlado

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Existen elementos que permiten a esta Subprocuraduría concluir en lo siguiente:

1- Se constató la afectación de áreas verdes y la apropiación de áreas comunes al interior de la sección D de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, lo que contraviene al artículo 21 fracción III de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

2- Durante la última visita de reconocimiento de hechos, se hizo constar que todas las unidades vehiculares que se encontraban en las áreas comunes del edificio D 7 de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, fueron desalojadas en su totalidad, asimismo, que el acceso para vehículos se clausuró, quedando únicamente para el ingreso de peatones.

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.- Corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal, de conformidad con lo establecido en los artículos 63, 86 y 87 Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal realizar el procedimiento respectivo y/o determinar sanción por la violación a lo establecido en el artículo 21 fracción III de la misma Ley, contra la o las personas responsables de la colocación de una reja que se encuentra obstruyendo un andador entre los edificios D 9 y D 10 de la Unidad Habitacional, Lomas de Plateros, Colonia Lomas de Plateros, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que esta constituye un elemento

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

que limita la movilidad interna de los condóminos al interior de la sección, lo cual hace ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, haciendo difícil el uso de las áreas y bienes de uso común.

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 Procuraduría, para su archivo y resguardo.

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Subprocuraduría de Defensa y Exigibilidad de los Derechos Ciudadanos y a la oficina Delegacional en Álvaro Obregón ambas, adscritas a la Procuraduría Social del Distrito Federal

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.

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Ciudad de México

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino.-** Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

MVAG/FJRM/AMRR/ACHSA