RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 MAR 2013 .----------

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 XI, 6 fracción IV, 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 IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-1769-SOT-755 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

En fecha veintiuno de septiembre de dos mil doce, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *se está construyendo una edificación que no cuenta con ningún permiso de construcción y que además invade Áreas Comunes y Áreas Verdes* (...) *ubicado en Unidad Habitacional Guelatao de Juárez II s/n Edificio 19, entre Emilio Balli y Enrique Contel, Colonia Tepalcates, Delegación Iztapalapa* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha diez de octubre de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a las presuntas contravenciones en materia de construcción e invasión de áreas verdes comunes en el predio ubicado en la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez II, Edificio 19, Colonia Tepalcates, Delegación Iztapalapa.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en donde se hizo constar lo siguiente:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 23 de noviembre de 2012: "(...) *Ubicado en la Unidad Habitacional* [de referencia] (...) *se observa* [entre] *los condominios marcados con la letra "K y 19" una construcción de dos niveles en obra negra con sellos de suspensión por parte de la Delegación Iztapalapa con números de folio A000138, A000139, A000146, A000148, A000149, A000350 y A000351* (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 9 de enero de 2013: "(...) *Ubicado frente de la construcción se observan los siete sellos pertenecientes a la Delegación Iztapalapa, con la leyenda de Suspensión de Actividades, (...) se observa totalmente deshabitado* (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de marzo de 2013: "(...) *se observó la existencia de 3 construcciones ubicadas en áreas comunes (andadores y estacionamiento), mismas que carecen de separación de colindancias* (...) *de las cuales cada una tiene las siguientes características:* (...) *Construcción 1: Se trata de una construcción de un nivel de altura con dimensiones aproximadas de 12 metros de largo por 4 metros de ancho dando una superficie de desplante y una superficie de construcción de 48 m2, realizada a base de muros de tabique y cubierta con lamina metálica, la cual por sus características tiene un uso habitacional.* (...) *Construcción 2: Se constató una construcción de 2 niveles de altura, la cual está realizada a base de muros de block y entrepiso y cubierta de concreto armado, con dimensiones aproximadas de 15 metros de largo por 5 metros de ancho, dando una*

superficie de desplante de 75 m2 y una superficie de construcción de 150 m2, construcción que es de uso habitacional, asimismo se apreció la preparación para un tercer nivel, puesto que se observan varillas que sobresalen de la cubierta del segundo nivel, por último en su acceso se observaron sellos de suspensión de actividades por parte de la Delegación Iztapalapa. (...) *Construcción 3: Se apreció una construcción de aproximadamente 7 metros de largo por 5 de ancho dando una superficie de desplante y superficie de construcción de 35 m2, misma que está hecha con muros de block y terminado con aplanado aparente y cubierta de concreto armado, por sus características se aprecia que se lleva a cabo el giro mercantil de miscelánea.* (...).----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-* Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/). De la consulta efectuada se constató que al predio de referencia le corresponde la zonificación **H3/40/Z (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre, densidad según zonificación).**----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa.-* (of. PAOT-05-300/300-0023-2013 de fecha 08 de enero de 2013). El estado que guarda el procedimiento administrativo **CVR/VV/048/2011** de fecha 01 de noviembre de 2012. Mediante oficio DGJG/078/2013 de fecha 14 de enero de 2013, informó que con fecha 24 de enero de 2011 se ordenó visita de verificación al predio de mérito; que con fecha 25 de febrero de 2011, se dictó Resolución Administrativa, en la cual ordenó imponer una sanción pecuniaria, así como la suspensión total de los trabajos de construcción.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-55-2013 de fecha diecisiete de enero de dos mil trece, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento, notificándose el 22 de enero de 2013 vía correo electrónico.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo 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. ----------

Construcción

Los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

El artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional; del mismo modo, el artículo 53 del citado ordenamiento establece que dicha manifestación debe estar acompañada, entre otros de la constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio.----------

De la separación de colindancias

El artículo 166 contenido en el Capítulo IV del Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas. Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material, debiendo usar tapajuntas entre ellos.----------

En este tenor, el numeral 1.10 Separación de Edificios Colindantes, de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, del referido Reglamento estipula que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate, aumentado en 0.001, 0.003 ó 0.006 veces la altura de dicho nivel sobre el terreno, en las zonas I, II ó III, respectivamente.----------

Aunado a lo anterior, el artículo 170 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece las 3 zonas antes referidas de la siguiente manera: ----------

(...)

Zona III. Lacustre, integrada por potentes depósitos de arcilla altamente comprensible, separados por capas arenosos (sic) con contenido diverso de limo o arcilla. Estas capas arenosas son de consistencia firme a muy dura y de espesores variables de centímetros a varios metros. Los depósitos lacustres suelen estar cubiertos superficialmente por suelos aluviales y rellenos artificiales; el espesor de este conjunto puede ser superior a 50 m. (...).----------

En caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que esté separada del lindero una distancia menor que la antes especificada, deberá dejarse en la nueva construcción una distancia tal que la separación entre las dos construcciones no sea menor de la suma de las requeridas para cada una.----------

Bajo estas circunstancias, si se emplea el método simplificado de análisis sísmico, la separación mencionada no será, en ningún nivel, menor de 50 mm, ni menor que la altura del nivel sobre el terreno multiplicada por 0.007, 0.009 ó 0.012, según que la edificación se halle en las zonas I, II ó III, respectivamente. La separación entre cuerpos de un mismo edificio o entre edificios adyacentes será cuando menos igual a la suma de las que corresponden a cada uno, donde podrá dejarse una separación igual a la mitad de dicha suma si los dos cuerpos tienen la misma altura y estructuración y, además, las losas coinciden a la misma altura, en todos los niveles; asimismo, los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material.----

En este sentido, personal especializado en la materia realizó el reconocimiento de hechos en fecha 27 de marzo de 2013 a efecto de determinar los posibles riesgos estructurales e invasión a las áreas comunes (andadores y estacionamiento) por las edificaciones motivo de la investigación.----------

Del reconocimiento antes referido, se emitió Informe Técnico de fecha 28 de marzo de 2013 en el que se concluyó entre otros elementos que los inmuebles de referencia son de 1 y 2 niveles con una altura aproximada de 5.00 metros; del mismo modo, al colindar con un edificio de 5 niveles de 12.5 metros altura, le es aplicable el coeficiente de 0.012 en virtud de haberse construido en la Zona III, obteniendo un resultado de 15 centímetros de separación de colindancias mínima requerida; situación que actualmente no cumplen dichas edificaciones; trayendo como consecuencia incertidumbre respecto a la estabilidad estructural de los inmuebles referidos, y por tratarse de viviendas **auto-construidas, se pueden encontrar en particular condición de riesgo** ya que al momento de su construcción no se respetaron las disposiciones jurídicas antes señaladas, careciendo de la resistencia estructural para soportar el efecto de sismos de gran magnitud.----------

Por lo anterior, en caso de alguna omisión o contravención al Reglamento de Construcciones, el artículo 3 fracción XII prevé que le corresponde a la Administración Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por dicho Reglamento.----------

Igualmente, el artículo 67 de dicho ordenamiento estipula que la administración está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, con cargo al propietario, que se haya ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.----------

Del mismo modo, de conformidad con el artículo 248 fracción VIII y 253 fracción I del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, establecen que en caso de incumplir con lo previsto en dicho ordenamiento, se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo.----------

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de un inmueble de dos niveles en las áreas comunes (andadores y estacionamiento) del interior de la Unidad Habitacional objeto de investigación; en el cual no se observó letrero que refiera los datos del Registro de Manifestación de Construcción. Se constató la colocación de siete sellos de suspensión de actividades derivado de la visita de verificación administrativa expediente CVR/VV/048/2011, instrumentada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa.----------

Por lo antes señalado, de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, se encuentra el oficio DGJG/078/2013 de fecha 14 de enero de 2013, mediante el cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, informó del procedimiento administrativo relacionado con el expediente CVR/VV/048/2011, al cual recayó la Resolución Administrativa número CVR/696/2011 de fecha 25 de febrero de dos mil once, en la cual se **ordenó la suspensión total de los trabajos de construcción, así como el pago de una multa equivalente a DOSCIENTOS CINCUENTA DÍAS DE SALARIO MÍNIMO GENERAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL MÁS EL 5% DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN**; ya que los trabajos ejecutados no cuentan con la documentación que avale la legalidad de los mismos; así como carecer de medidas de seguridad previstas en los artículos 196, 228 fracción, 251 y 253 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.----------

Aunado a lo anterior, si bien la autoridad competente actuó imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables en términos del artículos referidos en el párrafo que antecede; también lo es que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa **debe considerar como sanción la demolición de los trabajos de construcción señalada en los artículos 3 fracción XII, 67, 248 fracción VIII y 253 fracción I del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal**, en virtud de que los trabajos de construcción de obra nueva en dos niveles ejecutados en áreas comunes del interior de la Unidad Habitacional, se realizaron sin el amparo del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente y haber determinado que carece de las medidas de seguridad correspondientes.----------

Áreas Verdes

El artículo 5, décimo segundo párrafo de la Ley Ambiental del Distrito Federal prevé que el área verde es **toda superficie cubierta de vegetación, natural o inducida que se localice en el Distrito Federal.**----------

Por su parte, el artículo 21 fracción VI de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal prevé que queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio **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.----------

Sobre el particular, considerando que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Unidad Administrativa no identificó elementos de cubierta vegetal colindante con la construcción; no se cuentan con los indicios para determinar que el área ocupada por la obra haya sido anteriormente un área verde común; por consiguiente, esta entidad no cuenta con elementos suficientes para determinar incumplimientos en esta materia.----------

De la competencia de la Procuraduría Social del Distrito Federal

El artículo 21 fracciones III y VIII de la legislación en comento dispone que **queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio: 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; **y hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos.**----------

Por lo que, de conformidad con el artículo 23 fracción I son objeto de propiedad común **el terreno,** entre otros, los **patios, áreas verdes, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas;** igualmente, el último párrafo de dicho artículo establece que **los bienes de propiedad 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 relación con lo antes descrito, el artículo 25 establece que en los condominios verticales, horizontales y mixtos, **ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de**

propiedad privativa podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes.----------

Por lo tanto, de conformidad con el artículo 23 apartado B fracción I de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal **es facultad de esa Procuraduría vigilar el debido cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio 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.----------

En este tenor, el artículo 29 de dicho ordenamiento prevé que la Procuraduría de conformidad con sus atribuciones y facultades y dentro del ámbito de su competencia, **iniciará sus actuaciones a instancia de parte interesada o de oficio en aquellos casos en que el Procurador así lo determine**.----------

El artículo 35 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal establece que la Procuraduría dentro de sus facultades y atribuciones **intervendrá en los asuntos aun cuando no exista queja, de la información proporcionada de los medios de comunicación cualesquiera sean estos, en los que se aprecie molestia de la ciudadana**.----------

Por lo antes expuesto, el artículo 86 de la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal establece que las violaciones a lo establecido por dicha Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría Social en el ámbito de su competencia.----

Ahora bien, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que la construcción motivo de la denuncia, la cual fue edificada sobre las áreas comunes (andadores y estacionamiento) del interior de la Unidad Habitacional de referencia; por lo que si bien es cierto que los hechos representan incumplimientos en materia de desarrollo urbano y construcción, también lo es que de conformidad con los artículos 29 y 35 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, dicha Entidad la encarga de vigilar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal, iniciando a petición de parte interesada o de oficio cualquier situación que se encuentre relacionada con la solución de conflictos al interior de unidades condominales de cualquier categoría; en consecuencia, corresponde a dicha Procuraduría iniciar el procedimiento administrativo correspondiente por la obra de construcción objeto de investigación en cumplimiento a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Se constató la construcción de una obra nueva de dos niveles, invadiendo las áreas comunes (pasillos y estacionamiento) de la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez II s/n, frente al Edificio 19, Colonia Tepalcates, Delegación Iztapalapa. Los trabajos de construcción se ejecutaron sin el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. La obra fue sujeta a visita de verificación por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, quien aplicó como sanción **la suspensión total de los trabajos de construcción** y sanción económica. Hasta la fecha de la emisión del presente instrumento la suspensión de actividades prevalece.----------

2. De conformidad con el Informe Técnico realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, las construcciones investigadas carecen de separación de colindancias entre sí, representando un riesgo para sus habitantes como para los de edificios aledaños; por lo que corresponde a dicha Dirección General considerar como sanción la demolición de la obra conforme a lo señalado en

los artículos 3 fracción XII, 67, 248 fracción VIII y 254 fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, no se constató que sobre la superficie construida haya sido anteriormente un área verde común; en consecuencia, esta Unidad Administrativa no cuenta con los elementos suficientes que determinen incumplimientos en esta materia.----------

4. Corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal, dentro de sus respectivas atribuciones, iniciar el procedimiento administrativo conducente a efecto de hacer cumplir la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, toda vez que se edificó una construcción de dos niveles en las áreas comunes del interior de la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez II s/n Edificio 19, Colonia Tepalcates, Delegación Iztapalapa.----------

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 en 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.- 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 del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Procuraduría Social del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa; para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

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

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

REMG/IGP/AAF