RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 de febrero de 2010. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, en apego al artículo Cuarto Transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 31 de octubre de 2008 y 91 segundo párrafo de su Reglamento, de conformidad con el artículo Quinto Transitorio del vigente Reglamento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 3 de noviembre de 2009; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-350-SOT-169, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 8 de abril de 2008, 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 presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia que en la Unidad Habitacional Politécnico, ubicada en la Av. Instituto Politécnico Nacional No. 2126, de la Colonia San José Ticomán en la Delegación Gustavo A. Madero (...) Aproximadamente 100 vecinos convirtieron las áreas comunes en un estacionamiento privado, cantina y baño de jóvenes y adultos, algunos rentan sus cajones, taller mecánico de taxistas sin permiso, otros invitan amigos o familiares a que hagan lo mismo, mantienen sus unidades sobre la red de agua potable y la red de gas natural, han destruido la rampa de acceso restringido, mascotas y perros callejeros, tenditas con el servicio hasta la puerta de su casa por los camiones repartidores, etc. (...)." ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOTDF/SOT/1408/2008 de fecha 23 de abril de 2008, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2008-350-SOT-169 respecto a la presunta violación al uso de suelo en áreas comunes y posibles daños a la red de agua potable, en la Unidad Habitacional Politécnico, ubicada en la Avenida Instituto Politécnico Nacional número 2126, de la Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero, el acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante el oficio PAOTDF/SOT/DAIDOT/360/2008. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 7 de mayo de 2008 se constituyó en las inmediaciones del inmueble ubicado en Avenida Instituto Politécnico Nacional número 2126, de la Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero, a efecto de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, en la que se hace constar lo siguiente: ----------

"(...) desde el espacio público y en compañía de la persona denunciante, se observa una unidad habitacional con edificios conformados de cinco niveles y varios andadores, asimismo, dicha Unidad cuenta con un área exclusiva de estacionamiento, misma que colinda con la Av. Instituto Politécnico Nacional, además de esta última, la Unidad dispone de otras dos áreas amplias; tales como un área verde y otra área común destinada para canchas deportivas, lugar en el cual se observan varios vehículos estacionados y cajones numerados. Cabe mencionar que aún costado de los andadores o dentro de jardineras se ubican vehículos particulares estacionados, observando en tales lugares el suelo compactado. ----------
Por otra parte, no se constata la existencia de un establecimiento con giro de cantina, ni baños, ni taller mecánico en ninguna parte de la Unidad en cuestión, solo áreas jardinadas donde se ubican mesas y bancos a base de cemento, observándose sobre ellos latas de aluminio y envases vacíos de cerveza. ------
Asimismo, los andadores presentan suelo con baches y cuarteaduras sobre o colindantes a tuberías de gas y de agua. [...] Por último se tomaron placas fotográficas de los hechos denunciados (...)." ----------

Al respecto, con fecha 13 de mayo de 2008, se recibió en esta Subprocuraduría el escrito firmado por la persona denunciante de fecha 12 del mismo mes y año, mediante el cual anexó copia simple de lo siguiente: ----------

- Copia del Acta constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio modulo social Politécnico.
- Copia del Reglamento Interno de la Unidad Habitacional. ----------
- Copia de plano de la red de gas natural. ----------
- Copia de plano de la red de agua potable. ----------
- Copia de la Asamblea para restringir el acceso a las áreas comunes. ----------
- Copia de aviso de reparación de la rampa de acceso. ----------
- Copia de gastos por reparación de daños a la red de agua potable.
- Copia de solicitudes a la Delegación GAM para reparación de varias fugas de agua potable. ------
- Oficio JDGAM/225/01 de fecha 1 de marzo de 2001, suscrito por el entonces Jefe Delegacional de Gustavo A. Madero. ----------
- Oficio DOM/1030/01 de fecha 12 de julio de 2001 suscrito por el entonces Dirección de Operación y Mantenimiento de la Dirección de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------
- Oficio DGAU/DGODU/DIU/138/2004, de fecha 12 de abril de 2004, suscrito por el Director de Infraestructura Urbana de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------
- Oficio JDGAM/DESP/1616/2005 de fecha 11 de julio de 2005, emitido por el entonces Director Ejecutivo de Seguridad Pública de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------
- Oficio CSST/646/04 de fecha 30 de noviembre de 2004, emitido por el entonces Coordinador de Supervisión de los Servicios de Transporte de la Secretaría de Transportes y Vialidad. ----------
- Oficio DGAM/DGJG/1580/2004 de fecha 13 de septiembre de 2004, por el Subdirector de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------
- Oficio STC/DGTPIN/0839/05 de fecha 18 de abril de 2005 emitido por el entonces Director General de Servicios de Transporte de la Secretaría de Transportes y Vialidad. ----------

- Oficio de fecha 17 de junio de 2005, emitido por el entonces Director Ejecutivo de Seguridad Pública de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------
- Copia de 4 fotografías en blanco y negro presuntamente relacionado con el lugar objeto de denuncia. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Como se mencionó en el apartado intitulado "ANTECEDENTES" del presente instrumento, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a la presunta violación al uso de suelo en áreas comunes y posibles daños a la red de agua potable, en la Unidad Habitacional Politécnico, ubicada en la Avenida Instituto Politécnico Nacional número 2126, de la Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Al respecto, es de indicar que de acuerdo a la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, el domicilio del predio objeto de denuncia está indicado como Calle Juan de Dios Batiz número 2126, Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

No obstante lo anterior, del análisis de las documentales que obran integradas en el expediente en el que se actúa se desprende que el domicilio reconocido del inmueble relacionado con los hechos denunciados es Avenida Instituto Politécnico Nacional número 2126, de la Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Uso del suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7 fracción L, que los Programas Delegacionales son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 22 fracción I de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ----------

Asimismo, el artículo 19 fracción IV del cuerpo normativo en mención establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros elementos, la zonificación respectiva, definiendo a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Adicionalmente, la fracción II del artículo 23 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece que está prohibido para los condóminos "(...) Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de

los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes (...)." ----------

Asimismo, el artículo 25 fracción I del ordenamiento en comento establece que son objeto de propiedad común, entre otros lo siguiente: ----------

"(...) El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general (...)." ----------

Adicionalmente, el artículo 27 establece lo siguiente: ----------

"(...)
ARTÍCULO 27.- En los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos. ----------
Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, **ocupar para su uso exclusivo** o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, **patios,** ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble (...)." [el subrayado es nuestro]. ----------

Por otra parte, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal en el artículo 28 establece lo siguiente: ----------

Articulo 28.- La Procuraduría, dentro del ámbito de su competencia, iniciará sus actuaciones a instancia de la parte interesada; o de oficio en aquellos casos en que el Procurador así lo determine. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, durante dicha diligencia el personal actuante constató la existencia de una unidad habitacional conformada por edificios de cinco niveles, lugar en el cual no se observó la existencia de algún establecimiento con giro de cantina, baños, ni taller mecánico. Adicionalmente, se observó en un área común destinada para canchas deportivas, varios vehículos estacionados y cajones numerados, así como circulación de vehículos en andadores de la unidad.----------

Por otra parte, de la consulta realizada Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, al inmueble objeto de denuncia ubicado en Avenida Instituto Politécnico Nacional número 2126, de la Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H 3/20 (Habitacional 3 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre), en donde el uso permitido es entre otros para vivienda. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría considera que no existe contravención en materia de uso de suelo en el inmueble ubicado en Avenida Instituto Politécnico Nacional número 2126, Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero, toda vez que del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se desprende que el lugar utilizado para habitación, por lo que no se contravine el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero vigente, que establece que al predio aplica la zonificación H 3/20 (Habitacional 3 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre). ----------

No obstante lo anterior, respecto a la cancha deportiva y andadores al interior de la unidad objeto de denuncia, utilizados como estacionamiento de vehículos y la circulación vehicular en andadores, esta Subprocuraduría considera que la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá valorar la procedencia de iniciar investigación de oficio en apego a lo establecido por el artículo 28 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal y los artículos 87 fracción II y 89 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, informando a esta Entidad sobre el resultado de tales acciones. -------

Daños a la red de agua potable

Como se mencionó en el apartado intitulado "ANTECEDENTES" del presente instrumento, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a los posibles daños a la red de agua potable en la Unidad Habitacional Politécnico, ubicada en la Avenida Instituto Politécnico Nacional número 2126, de la Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Al respecto, la Ley de Aguas del Distrito Federal en el artículo 4 fracción XVIII define entre otras lo siguiente: ----------

"(...)

XVIII. INFRAESTRUCTURA INTRADOMICILIARIA.- La obra interna que requiere el usuario final de cada predio para recibir los servicios hidráulicos (...)." ----------

El ordenamiento en comento en el artículo 7 indica que "(...) El Sistema de Aguas de la Ciudad de México es un Órgano Desconcentrado de la Administración Pública del Distrito Federal, adscrito a la Secretaría del Medio Ambiente, cuyo objeto principal es la operación de la infraestructura hidráulica y la prestación del servicio público de agua potable, drenaje y alcantarillado, así como el tratamiento y reuso de aguas residuales, que fungirá como auxiliar de la Secretaría de Finanzas en materia de servicios hidráulicos conforme a lo dispuesto en el Código Financiero del Distrito Federal (...)". ----------

Dicha Ley en el artículo 105 en relación al artículo 106 fracciones I y IV establece que el Sistema de Aguas realizará los actos de verificación, inspección y vigilancia en el ámbito de su respectiva competencia. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 110 fracción XV del ordenamiento referido establece que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México impondrá sanciones entre otras causas por "(...) Deteriorar, manipular sin autorización o causar daño a cualquier instalación hidráulica o red de distribución (...)." ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, durante dicha diligencia el personal actuante constató que la unidad habitacional conformada por edificios de cinco niveles, presenta baches y cuarteaduras en el piso sobre o colindantes a tuberías de gas y de agua. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría considera que el Sistema de Aguas de la Ciudad del México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, deberá instrumentar una verificación en la Unidad Habitacional Politécnico ubicada en Avenida Politécnico Nacional número 1226, Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero, a efecto de determinar si la infraestructura de agua potable se encuentra en condiciones de operación, informando a esta Entidad sobre el resultado de tales acciones. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. En materia uso de suelo no existe contravención en la Unidad Habitacional ubicada en Avenida Instituto Politécnico Nacional número 2126, de la Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero, toda vez que del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se desprende que en el lugar es utilizado para habitación.----------
2. Respecto a la cancha deportiva y andadores al interior de la unidad objeto de denuncia, utilizados como estacionamiento de vehículos y la circulación vehicular en andadores, esta Subprocuraduría considera que la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá valorar la procedencia de iniciar investigación de oficio en apego a lo establecido por el artículo 28 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal y los artículos 87 fracción II y 89 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, informando a esta Entidad sobre el resultado de tales acciones. ----------
3. La Dirección del Sistema de Aguas de la Ciudad del México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, deberá instrumentar una verificación en la Unidad Habitacional Politécnico ubicada en Avenida Politécnico Nacional número 1226, Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero, a efecto de informar si la infraestructura de agua potable se encuentra en condiciones de operación, informando a esta Entidad sobre el resultado de tales acciones. --------

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.- No existe contravención en materia de uso de suelo en la Unidad Habitacional ubicada en Avenida Instituto Politécnico Nacional número 2126, de la Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

SEGUNDO.- Respecto a la cancha deportiva y andadores al interior de la unidad objeto de denuncia, utilizados como estacionamiento de vehículos y la circulación vehicular en andadores, esta Subprocuraduría considera que la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá valorar la procedencia de iniciar investigación de oficio en apego a lo establecido por el artículo 28 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal y los artículos 87 fracción II y 89 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, informando a esta Entidad sobre el resultado de tales acciones. -------

TERCERO.-. Respecto de los probables daños a la infraestructura de agua potable, el Sistema de Aguas de la Ciudad del México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, deberá instrumentar una verificación la Unidad Habitacional Politécnico ubicada en Avenida Politécnico Nacional número 1226, Colonia San José Ticoman, Delegación Gustavo A. Madero, a efecto de determinar si la infraestructura de agua potable se encuentra en condiciones de operación. ----------

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

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como la Dirección del Sistema de Aguas de la Ciudad del México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal y a la Procuraduría Social del Distrito Federal para que actúen en el ámbito de su competencia. ----------

SEXTO - Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo, una vez que se dé cumplimiento a los resolutivos segundo y tercero. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

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

JAGV/CMRR/IMAH