México, D. F., a 7 de diciembre del 2004

LIC. FERNANDO ABOITIZ SARO
JEFE DELEGACIONAL DEL DISTRITO FEDERAL
EN MIGUEL HIDALGO

PRESENTE

Distinguido licenciado Aboitiz, Jefe Delegacional del Distrito Federal en Miguel Hidalgo:

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5° fracciones I, III y VI, 6° fracciones II y III; 10 fracción V, 18, 19, 31, 32 y 33 de su Ley Orgánica; 5° fracciones II y III, 11 fracciones I, II y XII y 36 de su Reglamento, emite la presente Recomendación, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2004/CAJRD-026/SPA-018 relacionados con la denuncia presentada ante esta Entidad, por la presunta "descarga de aguas residuales que se realizaría en la Barranca de Bezares, por el conjunto habitacional en construcción denominado 'Reserva Bezares', que consiste en la construcción de 146 viviendas de lujo entre casas, departamentos y lofs, ubicado en la carretera libre México-Toluca número 2822, colonia Lomas de Bezares, delegación Miguel Hidalgo", en esta ciudad, y teniendo en consideración los siguientes:

1. HECHOS

DESCRIPCIÓN DEL ESCRITO DE DENUNCIA Y RATIFICACIÓN.

1.1.- En fecha 17 de febrero de 2004 ingresó ante esta Procuraduría escrito de la misma fecha, mediante el cual la ciudadana Mercedes Díaz Lugo, en representación del Comité Vecinal Lomas de Bezares número 091, denuncia y ratifica lo siguiente:

"(...) La colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, está ubicada en el área urbana donde se encuentra el trébol Constituyentes y Reforma y termina a la altura del kilómetro 14 de la carretera libre México-Toluca,...Dentro de su perímetro se encuentran dos barrancas, denominadas del Castillo y de Bezares...

en la carretera libre México-Toluca número 2822, colonia Lomas de Bezares, delegación Miguel Hidalgo, en el predio conocido antiguamente como bodegas de los laboratorios Syntex, se están construyendo 146 viviendas de lujo entre casas, departamentos y lofs, en el conjunto 'Reserva Bezares' (...), a la fecha no se ha determinado dónde se descargarán las aguas residuales de este conjunto (...), que contará con una planta de tratamiento de aguas residuales (...), debido a que en la carretera no existe drenaje (...), existe una coladera que es para aguas pluviales que da por un 'lavadero' hacia la barranca de Bezares (...), pero si pretenden descargar ahí sus aguas residuales (...) causarán un daño al medio ambiente irreparable (...), y si se descompone dicha planta (...) causarán un grave daño ecológico a las barrancas (...) al medio ambiente, a la flora, a la fauna y a los mantos freáticos (...)".

Anexo al escrito de denuncia se incorporaron copias de los siguientes documentos:

> Escrito de fecha 16 de febrero del 2004, con sello de recepción de la misma fecha del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el cual el Comité Vecinal Lomas de Bezares número 091, solicitó se les informe hacia donde descargarán las aguas residuales del conjunto antes mencionado y plano de ubicación de la colonia Lomas de Bezares;
> Escrito de fecha 17 de febrero del 2004, mediante el cual la persona denunciante otorga a esta Entidad su autorización para la publicación de sus datos personales; y copia de la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral.

El original del escrito de denuncia, con sus anexos se encuentra en las fojas 1 a 9 del expediente en el que se actúa.

TURNO, ADMISIÓN Y RADICACIÓN DEL ESCRITO DE DENUNCIA.

1.2.- Con fundamento en el artículo 13 fracción II del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Entidad, con fecha 19 de febrero de 2004, mediante oficio PAOT/CAJRD/500/0087/2004 del 17 de febrero del mismo año, el Titular de la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias turnó a la Subprocuraduría de Protección Ambiental el escrito de denuncia para que, en su caso, se pronunciara sobre la admisión correspondiente, por versar sobre materias que jurídicamente son propias de su competencia.

1.3.- Con fundamento en los artículos 24 y 25 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, mediante Acuerdo PAOT/200/DESSRA/0393/2004 de fecha 27 de febrero del 2004 fue admitida la denuncia, y registrada bajo el expediente número PAOT-2004/CAJRD-026/SPA-018, que a la fecha de emisión de la presente Resolución está integrado por 202 fojas. Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/0394/2004 del 27 de febrero del 2004, dicho Acuerdo fue debidamente notificado a la persona denunciante.

Los documentos anteriores se encuentran visibles de la foja 10 a la 12 del expediente en el que se actúa.

ACTUACIONES.

RECONOCIMIENTO DE LOS HECHOS DENUNCIADOS.

1.4.- Con fundamento en el artículo 11 fracciones II y IV del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Entidad, con fecha 8 de marzo del 2004 con la finalidad de constatar los hechos denunciados, personal adscrito a la Subprocuraduría de Protección Ambiental y la persona denunciante, ingresaron al predio de la empresa *Roche*, previa autorización del ingeniero Ángel Rancel Ruiz, gerente de mantenimiento, oficinas corporativas *Grupo Roche Syntex*, para ubicar el "lavadero" que conduce las aguas pluviales colectadas en la carretera México-Toluca hacia la Barranca de Bezares, en esta ciudad de México, encontrándose lo siguiente:

> *"... Dicho lavadero es una obra tipo canal construido con cemento de aproximadamente ochenta metros de largo con una inclinación aproximada de 30° desde su inicio en la carretera México-Toluca hasta la barranca antes citada. Cabe señalar que el 'lavadero' no llega hasta el cauce de la barranca, termina antes a una altura aproximada de diez metros. La finalidad de conocer el citado 'lavadero', se debe a que la denunciante expone que las obras que se realizan en el terreno ubicado en la carretera México-Toluca número 2822, probablemente conectarán las descargas de la planta de tratamiento de aguas que dará servicio al conjunto habitacional denominado Reserva Bezares, y éstas descargas de aguas residuales o tratadas terminarían en la barranca de referencia. Es importante señalar que en la barranca de referencia existe un colector marginal construido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el cual capta las descargas de aguas residuales de las viviendas ubicadas en la colindancia con la multicitada barranca. En este sentido, señala la denunciante que no está en contra de las obras que actualmente se realizan, siempre y cuando conecten el drenaje al colector marginal y con tubería separada canalicen las aguas pluviales a dicho lavadero, respetando su fin de conducir agua pluvial. (...)"*

En este acto la persona denunciante proporcionó al personal de la Subprocuraduría de Protección Ambiental, copia del oficio número GDF/SMA/SACM/CESU/DVCD/0689/04 10289 de fecha 1° de marzo del 2004, suscrito por el Coordinador Ejecutivo de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México y dirigido a la denunciante, mediante el cual le señala que *existe un trámite de solicitud de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje para el predio referido* (carretera libre México-Toluca número 2822, colonia Lomas de Bezares, delegación Miguel Hidalgo), *el cual a la fecha no ha sido autorizado, debido a que no ha reunido la documentación necesaria para otorgarle el respectivo dictamen;...*

El acta, 9 fotografías y su anexo, se encuentran visibles en las fojas 15 a la 20 del expediente de mérito.

1.5.- Mediante Acuerdo PAOT/200/DESSRA/0521/2004 de fecha 11 de marzo del 2004, visible en la foja 21, la Subprocuraduría de Protección Ambiental informa a la persona denunciante que tuvo por presentada su prueba documental ofrecida el día 8 de marzo del 2004.

1.6.- Con fecha 19 de marzo del 2004, la persona denunciante ingresó ante esta Entidad un escrito, en el cual anexa copia de los siguientes documentos:

Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 516/2001 con sello de recepción de fecha 27 de febrero del 2001, donde se expide el número oficial 2822 y se establecen restricciones de 8 metros al frente, 5 metros laterales y 18 metros de altura para el predio de 30,853.00 m^2 de superficie ubicado en la carretera México-Toluca, colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo. Asimismo, este documento señala que no se otorgará Licencia de Construcción si previamente no se demuestra mediante estudios de mecánica de suelos la inexistencia de problemas en el subsuelo, por ubicarse en zona minada.
Constancia de Acreditación del Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, número C.A.D. 0506 folio 554, con fecha de expedición 10 de junio de 1996, donde se acredita el suelo para fábrica de hormonas, productos químicos y farmacéuticos, en una superficie construida de 18,538 m^2 para el predio de 30,853.00 m^2 de superficie ubicado en la carretera México-Toluca número 2822, colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo.

El escrito de referencia y sus anexos se encuentran visibles de las fojas 23 a la 26 del expediente.

1.7.- Mediante Acuerdo PAOT/200/DESSRA/0629/2004 de fecha 23 de marzo del 2004, la Subprocuraduría de Protección Ambiental informa a la persona denunciante que se tienen por exhibidas y admitidas las pruebas documentales ofrecidas el día 19 de marzo del año en curso, toda vez que fueron ofrecidas dentro del término de los seis días señalados en el numeral Tercero del Acuerdo PAOT/200/DESSRA/039/2004.

SOLICITUD Y EMISIÓN DE INFORMES DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES.

Con fundamento en los artículos 20 de la Ley Orgánica de esta Entidad y 11 fracción III de su Reglamento, la Subprocuraduría de Protección Ambiental solicitó a diversas autoridades, los siguientes informes:

1.8.- Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/0410/2004 de fecha 27 de febrero del 2004, al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, se le solicitó informara:

Si en la zona de referencia existe infraestructura para prestar el servicio de drenaje;
La competencia de esa Unidad Administrativa, para conectar u otorgar el permiso para la conexión de la descarga de aguas residuales al drenaje proveniente del conjunto denominado "Reserva Bezares";
En caso de que no haya infraestructura de drenaje, si existen acciones de coordinación o convenios con la Delegación Miguel Hidalgo y/o con la Comisión Nacional del Agua, para atender esta problemática;
Si existen descargas del drenaje primario y/o secundario a dichas barrancas; de ser así, si se cuenta con las autorizaciones de la Comisión Nacional del Agua para dichas descargas;
Si para las zonas o casas sin infraestructura que representan usuarios potenciales, existen planes o programas a corto plazo, que resuelvan dicha situación;
Si se otorgó autorización o Visto Bueno para la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales, para el predio de referencia;
Opinión técnica que determine si es viable o no la construcción del proyecto de referencia sin la construcción de la planta de tratamiento señalada; o en su caso, si existe alguna alternativa diferente a la construcción de dicha planta;
Proporcionar copia de la respuesta, si la hubiere, al escrito de fecha dieciséis de febrero del dos mil cuatro presentado por la persona denunciante, el cual fue ingresado al Sistema de Aguas ese mismo día.

1.9.- Al respecto, con fecha 5 de abril de 2004 se recibió en esta Entidad copia del oficio GDF-SMA-SACM-SVSH-CESU-3645-2004 15170 de fecha 26 de marzo del mismo año, mediante el cual el Coordinador Ejecutivo de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informa al Director Jurídico del mismo Organismo, lo siguiente:

*"... En junio dos del 2003, mediante oficio DGODU/DDU/2645/2003, la Dirección de Desarrollo Urbano de la delegación Miguel Hidalgo, solicita al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emita dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado para el predio ubicado en Carretera México Toluca, número 2822, Colonia Lomas de Bezares, para una **solicitud de ampliación y modificación de laboratorios y oficinas a 28 viviendas en condominio**.*

Con oficio de fecha seis de junio del año próximo pasado, la Dirección de Verificación y Coordinación Delegacional, solicitó a la Coordinación Ejecutiva de Operación la opinión técnica-operativa de agua potable y alcantarillado para el predio arriba señalado.
En fechas 19 de junio y 30 de julio del 2003, la Coordinación Ejecutiva de Operación emite opinión técnica favorable para otorgar el suministro de agua potable y el servicio de drenaje respectivamente.

A través de oficio DGDU.03/00924 de fecha siete de julio de 2003, la Dirección General de Desarrollo Urbano (de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda), *envía a este Organismo Público Descentralizado, la relación del análisis de uso del suelo y de factibilidad de servicios consensuado entre el SACM y la DGDU, con base en los planos de la extinta DGCOH, en el que entre otros, el predio en comento se señala como* ***"NO FACTIBLE"*** *ya que se requiere croquis de localización y proyecto arquitectónico para determinar conforme a zonificación de uso de suelo y los estudios de impacto urbano y ambiental.*

El 14 de julio de 2003 mediante oficio GDF-SMA-SACM-CESU-DVCD-0761-03, la Coordinación Ejecutiva de Servicios a Usuarios, informa al Director de Desarrollo Urbano en la delegación Miguel Hidalgo, que no era posible atender la solicitud de factibilidad de servicios del predio antes mencionado, en virtud de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, requirió documentación faltante.

(...) la Subdirección de Factibilidad de Servicios, con el propósito de contar con mayores elementos, requirió nuevamente a la Dirección de Drenaje, Tratamiento y Reuso, a través de nota informativa fechada el 11 del presente mes, información detallada acerca de las razones técnicas que se tomaron en cuenta para emitir la opinión positiva de fecha 30 de julio del 2003, respecto al otorgamiento del servicio de drenaje al predio referido. Además, no se cuenta con expedientes con la autorización de construcción, por lo cual la placa ubicada en el predio con la leyenda Licencia de Construcción 11/VUAM 264/11/2003, (Demolición) No. 16 VUDO 63/11/2002, Fecha 20 de mayo del 2002, debe ser revisada por la autoridad correspondiente (...)

Por su parte, la Subdirección de Verificación a Sistemas Hidráulicos, el día 23 de los corrientes, llevó a cabo una visita de revisión al área circundante del conjunto "Reserva Bezares", para cotejar desde los alrededores si se llevan a cabo trabajos de construcción tal y como se indica en la denuncia ciudadana y con ello verificar si se contraviene la no autorización de fecha 14 de julio del 2003 mediante oficio no. GDF-SMA-SACM-CESU-DVCD-0761-03, constatando en el sitio que en efecto se están realizando trabajos de cimentación al mismo tiempo que se hace una demolición en una parte de la construcción ya existente (...)."

En el oficio de referencia se anexaron copia de los siguientes documentos:

Oficio DGODU/DDU/2645/2003 de fecha 2 de junio del 2003, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo solicita al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Factibilidad de Servicios (Agua Potable y Alcantarillado) para el proyecto y predio de referencia, es decir, para 28 viviendas por construirse en el predio ubicado en Carretera México-Toluca núm. 2822, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo.

Solicitud de opinión técnica de fecha 6 de junio del 2003, con croquis de localización.

GDF-SACM-2003 de fecha 19 de junio del 2003, Referencia número DGODU/DDU/2645/2003, mediante el cual el Coordinador Ejecutivo de Operación le comunica al Director de Verificación y Coordinación Delegacional del mismo Organismo que: la evaluación efectuada determinó que *"por el momento* (19 de junio del 2003) *no existe impedimento técnico para otorgar el suministro de agua potable, el predio* (Carr. México Toluca, número 2822, colonia Lomas de Bezares) *ya cuenta con toma de 76 mm de diámetro, con número de medidor 93578639, con esta toma es suficiente* (para la ampliación de 4,334.79 m2 y modificación de 9, 173.90 m2 de laboratorios especializados y oficinas a 28 viviendas, estacionamiento, casa club, bodegas y salón de usos múltiples)."

Oficio DGDU.03/00924 de fecha 7 de julio del 2003, mediante el cual el Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda envía al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la relación de análisis de uso de suelo y de factibilidad de servicios que corresponden a 15 delegaciones, donde se observa en la página 22 de 29 que para el predio ubicado en la carretera México-Toluca número 2822, Lomas de Bezares, el proyecto constará de ampliación en 4'334.79 m^2 y modificación 9'173.90 m^2 de laboratorios y oficinas a 28 viviendas, estacionamiento, casa club, bodega y salón de usos múltiples. Superficie total a construir 13'508.09 m^2. Con la anotación de que no es factible y requiere estudios de impacto urbano e impacto ambiental.

- Oficio GDF-SMA-SACM-CESU-DVCD-0761-03 de fecha 14 de julio del 2003, mediante el cual el Coordinador Ejecutivo de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México señala al Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo que *"en atención a la solicitud de factibilidad de servicios para el predio ubicado en Carretera México-Toluca No. 2822, Col. Lomas de Bezares, Deleg. Miguel Hidalgo, para la ampliación de 4, 334.79 m2 y modificación de 9,173.90 m2, de laboratorios y oficinas a 28 viviendas, estacionamiento, casa club, bodega y salón de usos múltiples, le comunico que...no se puede atender la solicitud de factibilidad de servicios debido a que el proyecto requiere de impacto urbano e impacto ambiental."*

- GDF-SACM-CEO-03 de fecha 30 de julio del 2003, Referencia número DGODU/DDU/2645/2003, mediante el cual el Coordinador Ejecutivo de Operación comunica al Director de Verificación y Coordinación Delegacional del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, que emite la opinión técnica favorable para otorgar servicio de drenaje al predio de referencia y para el proyecto de 28 viviendas, señalando que el diámetro de la tubería más cercana al predio es de 30 centímetros a una distancia de 0.50 metros y profundidad del pozo de 1.94 metros.

Control de correspondencia folio /0002/2004.

Escrito de fecha 16 de febrero del 2004, mediante el cual el Comité Vecinal Lomas de Bezares num. 091 solicitó se les informe hacia donde descargarán las aguas residuales del conjunto antes mencionado.

Reporte de revisión de fecha 23 de marzo del 2004, elaborado por la Subdirección de Verificación a Sistemas Hidráulicos, con copia de 24 fotos en blanco y negro del predio ubicado en carretera México-Toluca 2822, mediante el cual se señala que *"se observó una obra en construcción...que por la calle de Colina existe tubería de agua potable y drenaje. Por la carretera federal México-Toluca se desconoce si existe red de agua potable y drenaje ya que no se encontraron cajas de válvulas ni pozos de visita.* Se describe una nota en la que se señala*: En este predio se comprobó que no colinda con ninguna barranca ya que su ubicación existe entre las calles: Carretera Federal Méx. Toluca, Colina y Lomita"*

Solicitud del Subdirector de Factibilidad de Servicios al Director de Drenaje, Tratamiento y Reuso, ambos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, de detallar las razones técnicas que se tomaron en cuenta para dar opinión positiva de drenaje al predio referido.

1.10.- Con fecha 7 de abril de 2004, se recibió en esta Entidad el oficio número GDF-SACM-2004 15990 de fecha 2 de abril del mismo año, mediante el cual el Director Jurídico del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informa lo siguiente:

"(...) mediante oficio número GDF-SMA-SACM-CESU-DVCD-0761-03 de fecha 14 de julio del 2003, (...), el Coordinador Ejecutivo de Servicios a Usuarios de este Organismo, informó al Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, que la solicitud de factibilidad estaba siendo revisada en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual informó que requiere se presenten los estudios de impacto urbano e impacto ambiental, croquis de localización y proyecto arquitectónico, por lo que no es posible atender la solicitud de factibilidad de servicios (...)".

En el oficio de referencia se anexaron copia de los siguientes documentos:

Oficio GDF-SMA-SACM-CESU-DVCD-0761-03 19188 de fecha 14 de julio del 2003, mediante el cual el Coordinador Ejecutivo de Servicios a Usuarios señala al Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo que no se puede atender la solicitud de factibilidad de servicios debido a que el proyecto requiere de impacto urbano e impacto ambiental.

Oficio GDF/SMA/SACM/CESU/DVCD/0689/04 de fecha 1° de marzo del 2004, mediante el cual el Coordinador Ejecutivo de Servicios a Usuarios informa a la persona denunciante que existe una solicitud de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje para dicho predio, el cual hasta esa fecha no ha sido autorizado.

Oficio GDF-SMA-SACM-CESU-DVCD-SVSH-0060/2004 16013 de fecha 31 de marzo del 2004, mediante el cual la Subdirectora de Verificación a Sistemas Hidráulicos remite al Director Jurídico, ambos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el oficio número GDF/SMA/SACM/CESU/DVCD/0689/04 de fecha 1° de marzo del 2004 en el que el Coordinador Ejecutivo de Servicios a Usuarios informa a la denunciante que existe un trámite de solicitud de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje para el predio en mención, mismo que en esa fecha no había sido autorizado.

- Oficio GDF-SACM-2004 15989 de fecha 2 de abril del 2004, mediante el cual el Director Jurídico del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informa al Jefe Delegacional en Miguel Hidalgo, que existe una obra en edificación, por lo que se solicita su intervención, a fin de que en cumplimiento a las disposiciones en materia de construcción y ambientales, se tomen las medidas pertinentes y se evite que se realice una construcción sin la autorización debidamente expedida y sin la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje.

1.11.- Como complemento al oficio anterior, con fecha 23 de abril de 2004 se recibió en esta Entidad el oficio número GDF-SACM-2004 18318 de fecha 13 de abril del mismo año, mediante el cual el Director Jurídico del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informa que *"(...) no se ha otorgado autorización o visto bueno para la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales a que se refiere la quejosa, ni se ha determinado si es viable o no la construcción del proyecto de referencia (...)".*

En el oficio anterior se anexó copia del oficio número GDF/SMA/SACM/CESU/DVCD/0689/04 10289 de fecha 1° de marzo del 2004, mediante el cual el Coordinador Ejecutivo de Servicios a Usuarios informa a la persona denunciante que existe una solicitud de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje para dicho predio, el cual hasta esa fecha no ha sido autorizado.

1.12.- Aunado a lo anterior, con fecha 22 de junio de 2004, se recibió en esta Entidad el oficio número GDF/SMA/SACM/CESU/DVCD/1470/04 27529 de fecha 16 de junio del mismo año, mediante el cual el Coordinador Ejecutivo de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informa que *"(...) este Sistema de Aguas de la Ciudad de México cuenta con solicitud de factibilidad de servicios, donde la Delegación Miguel Hidalgo indica que en dicho predio **se construirán 28 viviendas** y que tal como se informó al Comité Vecinal Lomas de Bezares (...) para este predio no se ha emitido factibilidad alguna para la construcción de las 28 viviendas, por lo que de existir alguna licencia es necesario se revise la autenticidad de ésta (...)".*

1.13.- Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/1623/2004 de fecha 13 de julio del 2004, esta Entidad solicitó al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, proporcionara copia del oficio GDF-SMA-SACM-DG-03/6914 del 8 de abril del 2003.

1.14.- Con fecha 23 de julio de 2004, se recibió en este Organismo el oficio GDF-SACM-DJ-027-2004 33301 de fecha 21 de julio del mismo año, mediante el cual el Director Jurídico del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informa que *"(...) la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo (...) solicitó (...) dictamen de factibilidad de servicios para 28 viviendas en condominio, el cual a la fecha no se ha emitido (...)".* En el oficio de referencia se anexaron copia de los siguientes documentos:

Oficio DGDU.03/DCDURT/187/2003 de fecha 18 de febrero de 2003, mediante el cual el Director de Control de Desarrollo Urbano y Regularización Territorial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, solicita al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México la opinión técnica para llevar a cabo la construcción de conjunto habitacional en condominio en el predio ubicado en la carretera libre México-Toluca número 2822, colonia Lomas de Bezares, delegación Miguel Hidalgo. Cabe señalar que como anexo enviaron 3 carpetas del estudio de impacto urbano del proyecto a realizar.

Oficio GDF-SMA-SACM-DG-03 6914 de fecha 8 de abril del 2003, mediante el cual el Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, entre otros, informa al Director General de Desarrollo Urbano que *"...en atención a su solicitud de opinión al Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica,..., para el predio ubicado en el No. 2822, de la Carretera México-Toluca, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, donde se llevará a cabo la construcción de un Conjunto Habitacional en Condominio, con superficie total de construcción de 55,635.23 m^2 y demanda de 2.04 l./seg, (...) es posible otorgar los servicios solicitados, sin embargo es necesario llevar a cabo obras de reforzamiento, cabe señalar que esta opinión no es la factibilidad de servicios (...)".*

Oficio DGODU/DDU/2645/2003 de fecha 2 de junio de 2003, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo solicita al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la factibilidad de servicios para la construcción de 28 viviendas en condominio en el predio de referencia.

Los documentos que se ha citado en los numerales anteriores, se encuentran visibles en las fojas 13; de la 31 a la 81; de la 82 a la 87; de la 92 a la 94; de la 113 a la 116 y 149 del expediente en el que se actúa.

1.15.- Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/0411/2004 de fecha 27 de febrero del 2004, la Subprocuraduría de Protección Ambiental solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informara a esta Entidad:

> Si en la zona de referencia existe infraestructura para prestar el servicio de drenaje; en caso de que hubiese tal infraestructura, la competencia de esa Unidad Administrativa para conectar u otorgar el permiso para la conexión de la descarga de aguas residuales negras proveniente del conjunto denominado "Reserva Bezares", al drenaje;
> En caso de que no haya dicha infraestructura, si existen acciones de coordinación o convenios con el Sistema de Aguas del Distrito Federal y/o con la Comisión Nacional del Agua, para atender la problemática de referencia y evitar las descargas de aguas residuales a las barrancas de referencia; en su caso, la dependencia responsable para la atención de ésta problemática;
> Se otorgue copia simple de la licencia de construcción y de la Licencia de demolición emitidas para el predio ubicado en la carretera México-Toluca número 2822, colonia Lomas de Bezares, delegación Miguel Hidalgo.

1.16.- Al respecto, con fecha 29 de marzo de 2004, se recibió en esta Entidad el oficio DGODU/157/04 de fecha 26 de marzo del mismo año, suscrito por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma Delegación Miguel Hidalgo, mediante el cual señala lo siguiente: *"(...) la Red Secundaria de Drenaje existente en la zona, no es capaz de recibir la aportación de aguas negras que el Desarrollo Habitacional enviará a la misma (...)".*

1.17.- Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/0794/2004 de fecha 13 de abril del 2004, la Subprocuraduría de Protección Ambiental solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, se otorgue copia simple de la Licencia de Construcción y de la Licencia de Demolición emitidas para el predio ubicado en la carretera México-Toluca número 2822, colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo.

1.18.- Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/1227/2004 de fecha 31 de mayo del 2004, se reiteró al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo la solicitud de información descrita en el párrafo que antecede.

1.19.- Al respecto, con fecha 9 de junio de 2004, se recibió en esta Entidad el oficio DGODU/DDU/1841/04 3610 de fecha 21 de mayo del mismo año, suscrito por el Subdirector de Licencias de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, mediante el cual señala lo siguiente:

"(...) después de la búsqueda en los archivos que obran en esta Subdirección (...) se encuentra un registro de Obra Ejecutada para el Uso de Fabricación de Productos Químicos, Hormonas y Farmacéuticos en una superficie de 4'960 m^2 autorizado con No. 15/VUR004/11/99 de fecha 23 de febrero de 1999.

También existe una licencia para demolición total de inmueble en uno, dos y tres niveles con una superficie a demoler de 17'028 m^2, la cual fue autorizada con No. 16/VUD063/11/2002, con vencimiento al 20 de mayo de 2005 (...)".

En el oficio de referencia se anexó copia del siguiente documento:

Licencia de Construcción 16/VUD063/11/2002 con fecha de expedición del 20 de mayo del 2002, para realizar la demolición total a inmueble en una superficie de 17'028 m^2

Licencia de Construcción número 15/VUR004/11/99 con fecha de expedición 23 de febrero de 1999, para registro de obra ejecutada.

1.20.- Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/1625/2004 de fecha 13 de julio del 2004, la Subprocuraduría de Protección Ambiental solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, proporcionara a esta Entidad, copia certificada de la Licencia de Construcción 11/VUAM264/11/2003 otorgada para la realización del proyecto referido (misma que fue observada en el predio de referencia).

1.21.- En respuesta a la información solicitada, con fecha 23 agosto de 2004 se recibió en esta Entidad el oficio número DGODU/DDU/US/2613/04 de fecha 3 de agosto del mismo año, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo proporcionó copia cerificada de los siguientes documentos:

- Licencia de Construcción 16/VUD063/11/2002 con fecha de expedición del 20 de mayo del 2002, para realizar la demolición total a inmueble en una superficie de 17'028 m^2
- Licencia de Construcción folio VUAM/2828/2003, con número de licencia 11/VUAM264/11/2003 con fecha de expedición del 29 de septiembre del 2003, con los siguientes datos:

DATOS DEL PROYECTO	METROS CUADRADOS
Vivienda mínima	150.00
Superficie del terreno	30,853.00
Superficie ocupada en planta baja	12,807.48
Superficie total construida	55,599.04
Área libre	18,045.52 (58.48 %)
Área libre permitida	50 %
Altura sobre nivel de banqueta	**20 metros**
Número de viviendas	**134**

Para la expedición de la Licencia de referencia, la Delegación consideró los siguientes documentos: Licencia número 11/VUAM137/11/2003 de fecha 5 de junio del 2003; Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio número 1448/2003 de fecha 19 de mayo del 2003; Certificado de Zonificación folio número M0903407/2002 de fecha 8 de noviembre del 2002; Autorización de Impacto Ambiental número SMA/DGRGAASR/DIR/5255/2003 de fecha 15 de mayo del 2003; Dictamen de Impacto Urbano número DGDU.03/DEIU/030/2003 de fecha 6 de agosto del 2003; y Licencia de Uso de Suelo número 019/2003 de fecha 11 de septiembre del 2003.

La documentación anterior, se encuentra visible en las fojas 14; 27; 90; 96; de la 99 a la 112; 151 y de las fojas 171 a la 182 del expediente de mérito.

Debido a que la denuncia versa sobre la construcción de un conjunto habitacional en el domicilio ubicado en la carretera México-Toluca número 2822, colonia Lomas de Bezares, delegación Miguel Hidalgo, se procedió a buscar dicho domicilio en el Listado de Manifestaciones de Impacto Ambiental (MIA) de la página Web de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, encontrando que en dicho Listado de Manifestaciones de Impacto Ambiental en sus diferentes modalidades ingresados a la Dirección

General de Regulación y Gestión Ambiental de Agua Suelo y Residuos a partir del 2 de enero del 2002, está citada la siguiente información:

Número de Expediente	Fecha de Ingreso	Tipo de Estudio	Nombre del Promovente	Nombre del Proyecto	Ubicación del Proyecto	Delegación	Estado del Proyecto
DIR-ME-1213/2002	04/11/2002	MIA Específica	Grupo Achar Levy Marcos y Copropietarios	Desarrollo Residencial Miranda	Carretera México Toluca No. 2822, Colonia Lomas de Bezares	Miguel Hidalgo	Resuelto

Por lo anterior, y con fundamento en los artículos 20 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 11 fracción III de su Reglamento:

1.22.- Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/0544/2004 de fecha 15 de marzo del 2004, la Subprocuraduría de Protección Ambiental solicitó a la entonces Dirección General de Regulación y Gestión Ambiental del Agua, Suelo y Residuos (actualmente Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental), proporcionara a esta Entidad lo siguiente:

> Copia de la Resolución en materia de Impacto Ambiental, que recayó de la evaluación del proyecto denominado Desarrollo Residencial Miranda, con número de expediente DIR-ME-1213/2002, ubicado en el domicilio de referencia;
> Si se consideró durante la evaluación lo referente a la existencia o inexistencia de la infraestructura de drenaje en la zona;
> Las medidas que se consideraron durante la evaluación para resolver las descargas de aguas residuales, en caso de no haber infraestructura para el servicio de drenaje;
> Si se consideró la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales para el predio de referencia.

Mediante oficios PAOT/200/DESSRA/0795/2004 y PAOT/200/DESSRA/1226/2004 de fechas 13 de abril y 31 de mayo del 2004, se reiteró la solicitud de información descrita en el párrafo que antecede a la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental.

1.23.- Al respecto, con fecha 6 de julio de 2004, se recibió en esta Entidad el oficio número SMA/DGRVA/8268/2004 de fecha 5 de julio del mismo año, mediante el cual el Director General de Regulación y Vigilancia Ambiental señala entre otros, lo siguiente:

> *"(...) con fecha quince de mayo del año dos mil tres, se emitió la autorización en materia de Impacto Ambiental número SMA/DGRGAASR/DIR/5255/2003 (...) mediante la cual se autorizó de manera condicionada la construcción y operación del proyecto denominado* ***"Desarrollo Residencial Mirada"*** *consistente en un conjunto habitacional oficinas y club (...). Durante el proceso de evaluación en materia de Impacto Ambiental, se consideró lo referente a la inexistencia de la infraestructura de drenaje en la zona, motivo por el cual, como medida de mitigación para resolver las descargas de aguas residuales (...) se le requirió (...) la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (...)."*

Asimismo se anexó, entre otros documentos, copia certificada del Oficio número SMA/DGRGAASR/DIR/5255/2003 de fecha 15 de mayo del 2003, mediante el cual se otorga autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la construcción de un conjunto habitacional de 146 viviendas, con los siguientes datos:

DATOS DEL PROYECTO		METROS CUADRADOS
Superficie del terreno		30, 853.00
Superficie de desplante		11, 628.13
Superficie total construida		55, 635.32
	Superficie de sótanos	11, 701.29
	Superficie de vivienda	43, 934.03
Área libre		19, 224.87 (62.31 %)
Número de viviendas		146

Resuelve Cuarto: antes de iniciar la construcción, deberá presentar la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, el cual debe obtener por parte del Organismo Público Descentralizado Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Condicionantes III.1 Construir una planta de tratamiento de aguas residuales (grises y jabonosas), presentando un informe preventivo previamente a su construcción.

1.24.- Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/1934/2004 del 9 de agosto del 2004, esta Entidad solicitó al Director General de Regulación y Vigilancia Ambiental informe si previo al inicio de las actividades de construcción se dio cumplimiento a la condicionante general I.2 de la Resolución SMA/DGRGAASR/DIR/5255/2003, referente a informar la fecha de inicio de la obra, presentando copia de la Licencia de Construcción, así como si dieron cumplimiento al Resuelve Cuarto de la misma Resolución, referente a presentar la factibilidad de servicios hidráulicos.

La documentación anterior se encuentra visible en las fojas 22, 91, 95, de la 131 a la 148 y en la foja 161 del expediente.

1.25.- Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/0793/2004 de fecha 13 de abril del 2004, la Subprocuraduría de Protección Ambiental solicitó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara a esta Entidad: si existe en sus archivos la solicitud en materia de impacto urbano para la realización del proyecto referido. Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/1228/2004 de fecha 31 de mayo del 2004, se solicitó nuevamente a la Dirección General de Desarrollo Urbano, la información descrita anteriormente.

1.26.- Al respecto, con fecha 29 de junio de 2004, se recibió en esta Entidad el oficio DGDU.04/DCDURT/560/2004 de fecha 14 de junio del mismo año, suscrito por el Director de Control del Desarrollo Urbano y Regularización Territorial de la Dirección General de Desarrollo Urbano, mediante el cual envía copia certificada de los siguientes documentos:

Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio M0903407/2002 de fecha de expedición del 8 de noviembre del 2002, en el que se determina que el inmueble de referencia se localiza en zonificación: Habitacional, oficinas sin servicios, en donde el uso de suelo para vivienda en una superficie de 61'500 m^2 aparece como permitido; todo esto según la aplicación de normas correspondientes a la zona.

Oficio DGDU.03/DEIU/030/2003 de fecha 6 de agosto del 2003, mediante el cual el Director General de Desarrollo Urbano emite el Dictamen Positivo de Impacto Urbano para la construcción de 146 viviendas en condominio en el predio de referencia, con las siguientes características:

DATOS DEL PROYECTO		METROS CUADRADOS
Superficie del terreno		30, 853.00
Superficie de desplante		11, 628.13
Superficie total construida		55, 635.32
	sótanos	11, 701.29
	vivienda	41, 982.94
	servicios	309.50
	equipamiento (casa club)	1, 641.50
Área libre		19, 224.87 (62.31 %)
Altura máxima		**18 metros (6 niveles)***
Número de viviendas		**146**

* En congruencia con el Programa Parcial de la Colonia Lomas de Bezares y con el correspondiente Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio M0903407/2002.

1.27.- Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/1624/2004 de fecha 13 de julio del 2004, la Subprocuraduría de Protección Ambiental solicitó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, proporcionara a esta Entidad copia del documento mediante el cual se acreditó la factibilidad de servicios para la realización del proyecto referido.

1.28.- En respuesta a la información solicitada, con fecha 11 de agosto de 2004 se recibió en esta Entidad el oficio número DGDU.04/DCDURT/719/2004 de fecha 3 de agosto del mismo año, mediante el cual el Director de Control de Desarrollo Urbano y Regularización Territorial señala lo siguiente: *"(...) la opinión sobre la dotación de servicios (...) fue emitida mediante oficio Nº GDF-SMA-SACM-DG-03-6914 (...) en la cual indica que la opinión favorable no incluye la factibilidad de servicios (...) dicha factibilidad es solicitada (...) por la Delegación correspondiente durante el trámite de Solicitud de Licencia de Construcción (...)".*

En el oficio de referencia se anexó copia del siguiente documento: Oficio número GDF-SMA-SACM-DG-03 6914 de fecha 8 de abril del 2003, mediante el cual el Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, entre otros, informa al Director General de Desarrollo Urbano que *"(...) es posible otorgar los servicios solicitados, sin embargo* ***es necesario llevar a cabo obras de reforzamiento, cabe señalar que esta opinión no es la factibilidad de servicios*** *(...)".*

Los documentos anteriores, se encuentran visibles en las fojas 88; 89; 97; de la 7 a la 130; 150; 165 y 166 del expediente.

1.29.- Con fundamento en los artículos 20 de la Ley Orgánica de esta Entidad y 11 fracción III de su Reglamento, mediante oficio PAOT/200/DESSRA/1225/2004 de fecha 31 de mayo del 2004, la Subprocuraduría de Protección Ambiental solicitó a la Subdelegada de Inspección y Vigilancia de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, proporcione lo siguiente: si las instalaciones del laboratorio Syntex requerían autorización de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para el cierre de actividades; y en caso de ser así, si se otorgó dicha autorización y proporcionar copia simple de la misma a esta Entidad.

1.30.- En respuesta a la información solicitada, con fecha 10 de agosto de 2004 se recibió en esta Procuraduría el oficio número PFPA/E09/DZMVM/1444/04 de fecha 27 de julio del mismo año, mediante el cual el Delegado de la Zona Metropolitana del Valle de México de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, señala lo siguiente:

> *"(...) la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente no está capacitada para otorgar autorización para el cierre de actividades, sin embargo la empresa (...) dio aviso del cierre (...) mediante escrito de fecha 6 de agosto del 2001 (...), el 21 de agosto del 2001 se realizó una visita (...) encontrando que la empresa se dedicaba a la elaboración de productos farmacéuticos (...) se encontraba algún equipo totalmente desmantelado y otro en desuso (...), en el área de RETIRO DE ASBESTO EN ESTRUCTURAS METÁLICAS el acondicionado de material para su envío a confinamiento (...) no se había terminado, en el CUARTO DE BASURA el desalojo de materiales durante todo el periodo de cierre de las instalaciones y limpieza del área no se había realizado. Con fundamento en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental (...) la información (...) se encuentra clasificada con carácter de reservada (...)".*

Anexo al oficio se envió lo siguiente:

> Escrito de fecha 9 de marzo del 2001, mediante el cual el Representante Legal de la empresa denominada "Syntex", S. A. de C. V., presentó a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente el Programa de Abandono del Sitio del área de fabricación.
> Escrito de fecha 6 de agosto del 2001, mediante el cual el Representante Legal de la empresa denominada "Syntex", S. A. de C. V., solicitó a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente una visita de verificación a sus instalaciones con el fin de verificar el cumplimiento del programa de abandono del sitio.

La documentación anterior, se encuentra visible en las fojas 98 y de la 162 a la 164 del expediente en el que se actúa.

1.31.- Con fecha 30 de noviembre del 2004, la persona denunciante ingresó ante esta Entidad escrito mediante el cual presenta los siguientes documentos visibles de las fojas a la del expediente en el que se actúa:

Oficio número DGODU/DDU/1884/04 de fecha 1° de noviembre del 2004, mediante el cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Miguel Hidalgo, informó al promovente de las obras realizadas en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 2822, Colonia Lomas de Bezares, sobre el inicio del procedimiento de revocación de la Licencia de Construcción otorgada, contemplando el oficio de referencia lo siguiente:

"(...) es de señalarle audiencia de pruebas y alegatos, para el próximo día 12 de noviembre a las 13 horas del año en curso,(...) de hechos que se le imputan consistentes en, haberse expedido una licencia de construcción con número de folio 2828/03 sin que se haya desahogado en su totalidad la prevención que se le mandó a dar por auto de fecha 11 de septiembre de 2003, mediante oficio DGODU/DDU/4769/2003, por lo que (...) fue otorgada mediando error de hecho y de derecho , además la expedición de la licencia, no es acorde con el proceso de ejecución de la obra, al omitir los siguientes requisitos:

(...) 3.- No se acredita presentar planta arquitectónica de conjunto con las medidas de colindancias de acuerdo al alineamiento y No. Oficial; 4.- Al mismos plano de conjunto iniciarle niveles, ejes, hacer referencia mediante letrero a que vivienda pertenece, señalando las áreas de ampliación, diferenciando la superficie autorizada con la Licencia; (...); ***13.- No acreditó contar con la autorización del sistema de factibilidades;*** *(...); 16.- Deberá de acreditar que ha dejado el 50 % del área libre jardinada del total del terreno; (...); 18.- Deberá de acreditar en términos de las normas complementarias generales del Programa Delegacional en Miguel Hidalgo para Lomas de Bezares, de proporcionar su acceso exclusivamente por el frente que da estas avenidas. Por lo que deberá de ofrecer las pruebas para desvirtuar lo antes señalado (...)"*

Audiencia de Procedimiento Administrativo de revocación expediente No. 02/04, en el cual se menciona lo siguiente:

"(...) día dieciocho de noviembre del dos mil cuatro (...) señalados para la audiencia de pruebas y alegatos en el presente procedimiento Administrativo (...) el C. Instructor declara abierta la audiencia de pruebas y alegatos, en uso de la voz el compareciente (...) manifiesta (...) le solicito se señale nueva fecha y hora para dar cumplimiento a los requerimientos que por primera vez se me están solicitando y que son las siguientes:

(...) 13. No acreditó contar con la autorización del Sistema de Factibilidades, (...) 16. Deberá de acreditar que se ha dejado el 50 % del área libre jardinada del total del terreno, (...) 18. Deberá de acreditar en términos de las Normas Complementarias Generales del Programa Delegacional en Miguel Hidalgo para Lomas de Bezares, de proporcionar su acceso exclusivamente por el frente que da estas avenidas. (...) sin embargo en este acto presento las siguientes pruebas:

(...) licencia de construcción, para el domicilio ubicado en Carretera México-Toluca número 2822, Colonia Lomas de Bezares (...) con autorización de fecha 29 de septiembre de 2003, que incluye el sello de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica de fecha 08 de octubre de 2003, en la cual se autoriza la ampliación y modificación al proyecto autorizado con Licencia número 11/VUAM137/11/2003 (...), oficio con número de referencia DGPV-953-DV-838/04, del 15 de julio de 2004, mediante el cual el Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad le informa al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda sobre las medidas de mitigación en el dictamen de Impacto Urbano de la SEDUVI, número DGDU.03/DEIU/030/2003, del 06 de agosto del 2003, respecto a obras de vialidades de acceso y salida a la colonia Lomas de Bezares que incluyen adecuaciones geométricas y dispositivos de control de tránsito en la Carretera Federal México-Toluca con Paseo de las Lilas, Tiro al Pichón y Privada de Bezares (...) relacionado como requisito número 18.

En relación con el (...) número 13 (...) le solicito a esta autoridad se gire atento oficio a Sistema de Aguas (...) a efecto de que informe a esta autoridad lo referente al procedimiento instaurado para el otorgamiento de la factibilidad solicitada, así mismo informe si en el caso de la licencia registrada con folio No. 2828/03 (...) se solicitó la factibilidad de servicios por parte de esta autoridad, de igual manera le solicito (...) solicitar a la Ventanilla Única Delegacional respecto del procedimiento que tiene instrumentado para solicitar al Sistema de Aguas de la Ciudad de México la factibilidad de servicios en las licencias de construcción. No omito mencionar que el sistema de factibilidades multicitado no es requisito para el ingreso y autorización de la licencia de construcción, en razón de no estar previsto en el artículo 56 de Reglamento de Construcciones entonces vigente, ni se encuentra previsto en el Manual de Trámites y Servicios al Público. (Las negritas son de esta Entidad).

(...). El instructor acuerda téngase por hechas las manifestaciones (...) hechas valer en la presente diligencia así como las pruebas ofrecidas de su parte esta autoridad se reserva el derecho para la admisión de las mismas (...).

- Escrito de fecha 29 de noviembre del 2004, recibido en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, mediante el cual la ciudadana Mercedes Díaz Lugo, con la personalidad de integrante del Comité Vecinal Lomas de Bezares, presenta las manifestaciones que corresponden en relación a la audiencia de pruebas y alegatos del procedimiento de revocación de la Licencia de Construcción.

1.31.- Por lo anterior, mediante Acuerdo PAOT/200/DESSRA/3513/2004 de fecha 1° de diciembre del año en curso, visible en la foja 202 del expediente, la Subprocuraduría de Protección Ambiental informa a la persona denunciante que se tienen por exhibidas las pruebas documentales ofrecidas el día 30 de noviembre del año en curso, y admitidas como pruebas supervenientes.

INFORME A LA DENUNCIANTE.

1.32.- Mediante Acuerdo PAOT/200/DESSRA/0699/2004 de fecha 30 de marzo de 2004, visible en la foja 28 de este expediente, la Subprocuraduría de Protección Ambiental, con fundamento en los artículos 83 último párrafo y 84 de la Ley Ambiental del Distrito Federal y 5° fracción V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, instruyó informar a la persona denunciante, sobre las diligencias practicadas por este Organismo Descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, en atención a su escrito de denuncia.

En atención a lo ordenado en el Acuerdo PAOT/200/DESSRA/0683/2004 mediante oficio PAOT/200/DESSRA/0700/2004 del 30 de marzo de 2004, visible en las fojas 29 y 30 del expediente, se le informó a la persona denunciante respecto a las diligencias practicadas por esta Entidad, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue debidamente notificado el día 22 de abril del 2004.

2.- SITUACIÓN JURÍDICA GENERAL

Son aplicables al caso en estudio, las siguientes disposiciones jurídicas:

2.1.- De la Ley de Aguas del Distrito Federal.

El artículo 1° establece que *"La presente Ley es de observancia general en el Distrito Federal, sus disposiciones son de orden público e interés social, y tiene por objeto regular la gestión integral de los recursos hídricos y la prestación de los servicios públicos de agua potable, drenaje y alcantarillado, así como el tratamiento y reuso de aguas residuales."*

El artículo 4° indica que *"Para los efectos de la presente Ley se entiende por:*
V. Agua residual.- La proveniente de actividades domésticas, ... o de cualquier otra actividad que, por el uso de que ha sido objeto, contiene materia orgánica y otras sustancias químicas que alteran su calidad y composición original.
VI. Agua tratada.- La resultante de haber sido sometida a procesos de tratamiento para remover sus cargas contaminantes.
XV. Dictamen de Factibilidad.- La opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en el Distrito Federal, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción.
XVI. Drenaje.- La infraestructura para recolectar, conducir y disponer las aguas residuales.
XXXII. Servicio de Drenaje.- La actividad que regula la red o conductos y dispositivos para recolectar, conducir y disponer de las aguas residuales.
XXXIV. Servicios Hidráulicos.- Los servicios públicos que presta la administración pública del Distrito Federal relativos al agua potable, drenaje y alcantarillado.
XXXVII. Tratamiento de Aguas Residuales.- La actividad para remover y reducir las cargas contaminantes de las aguas.

El artículo 16.- señala que *"Corresponde al Sistema de Aguas el ejercicio de las siguientes facultades:*
XXVIII. Vigilar el cumplimiento y aplicación de la presente ley, en las materias de su competencia, y aplicar las sanciones y ejercer los actos de autoridad en la materia que no estén reservados al Jefe de Gobierno del Distrito Federal"

Artículo 17.- *Corresponde a la Procuraduría la atención de las denuncias ciudadanas que cualquier persona le presente por violaciones o incumplimiento a las disposiciones de la presente Ley, dándole curso legal en los términos de su Ley Orgánica.*

Artículo 34.- *El Sistema de Aguas, en la formulación, ejecución, evaluación y vigilancia del Programa de Gestión Integral de los Recursos Hídricos, con la finalidad de conservar y aprovechar sustentablemente estos recursos así como para prevenir y controlar la contaminación, deberá considerar los criterios contenidos en la Ley Ambiental así como los siguientes:*
IV. En las barrancas y cauces naturales de aguas pluviales o de manantial cercanos a zonas habitacionales, el Sistema de Aguas deberá construir a ambos lados del cauce, un sistema de drenaje para evitar que se contaminen con aguas residuales.

El artículo 62 dispone que *"El Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación."*

El artículo 71 establece que *"Para la prestación del servicio de drenaje y alcantarillado, el Sistema de Aguas, y cuando corresponda las delegaciones, regularán y controlarán las descargas de aguas residuales a los sistemas de drenaje, los cuales comprenden el drenaje sanitario, pluvial y colectores que integran la red hidráulica del Distrito Federal. El Sistema de Aguas asumirá el control de las descargas de aguas residuales o celebrará el convenio correspondiente con las delegaciones en los términos de la presente Ley y su Reglamento."*

De la Ley Ambiental del Distrito Federal (vigente al momento de emitirse la autorización en materia de impacto ambiental).

El artículo 5° indica que *"Para los efectos de esta ley, se estará a las definiciones de conceptos que se contienen en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales y la Ley Forestal, así como las siguientes:*
Aguas Residuales: Son las provenientes de actividades domésticas, o de cualquier otra actividad que, por el uso de que han sido objeto, contienen materia orgánica y otras sustancias químicas que alteran su calidad original.
Impacto Ambiental: Modificación del ambiente, ocasionado por la acción del hombre o de la naturaleza"

El artículo 9° dispone que *"Corresponde a la Secretaría,..., el ejercicio de las siguientes atribuciones:"*
V. Evaluar las manifestaciones de impacto ambiental de su competencia, y en su caso, autorizar condicionadamente o negar la realización de proyectos, obras y actividades.
XXXI. Otorgar y revocar los permisos, licencias y las autorizaciones establecidas en la presente Ley.
XXXII. Clausurar o suspender las obras o actividades y, en su caso solicitar la revocación y cancelación de las licencias de construcción y uso de suelo cuando se transgredan las disposiciones de esta Ley y demás aplicables"

El artículo 46 señala que *"Las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas. Las obras y actividades que requieren autorización por encontrarse en el supuesto anterior, son las siguientes:*
XI. Conjuntos habitacionales"

El artículo 60 establece que *"La persona que construya una obra nueva, amplíe una existente, o explote recursos naturales sin contar previamente con la autorización de impacto ambiental respectiva o que contando con ésta incumpla los requisitos y condiciones establecidos en la misma o en esta Ley, estará obligada a reparar los daños ecológicos que con tal motivo hubiere causado a los recursos naturales o al ambiente, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones respectivas."*

Del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo (vigente al momento de emitirse la autorización en materia de impacto ambiental).

El artículo 4° establece que *"Además de las atribuciones que establece la Ley, corresponde a la Secretaría:*
I. Evaluar el impacto ambiental y riesgo, y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere la Ley y el presente reglamento.
V. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento, así como la observancia de las resoluciones previstas en el mismo, e imponer las sanciones y demás medidas de control y de seguridad necesarias, con arreglo a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables"

El artículo 6° indica que *"Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaria en materia de impacto ambiental en la realización de:*
Apartado M) *Conjuntos Habitacionales:*
Fracción II. *Conjuntos habitacionales mayores de 60 viviendas, o con superficie de construcción mayor a los 3,600 metros cuadrados, o de más de 6 niveles."*

El artículo 39 dispone que *"En los casos de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará las condiciones y requerimientos que deban observarse tanto en la etapa previa al inicio de la obra o actividad, como en sus etapas de construcción, operación, mantenimiento y abandono."*

El artículo 55 establece que *"La persona que construya una obra nueva, amplíe una existente o explote recursos naturales sin contar previamente con la autorización de impacto ambiental respectiva o que contando con ésta, incumpla los requisitos y condiciones establecidas en la misma, estará obligada a reparar los daños ecológicos que con tal motivo hubiere causado a los recursos naturales o al ambiente en los términos de lo previsto en la Ley, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones respectivas."*

2.4.- De la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de emitirse la autorización en materia de impacto urbano).

El artículo 7° señala que *"Para efectos de la presente Ley, se entenderá por:*
XV. Impacto Urbano: es la influencia o alteración causada por alguna obra pública o privada, que por su forma o magnitud rebase las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar la obra; afecte negativamente el espacio urbano, la imagen urbana y la estructura socioeconómica, al generar fenómenos de especulación inmobiliaria o de bienes y servicios; signifique un riesgo para la salud, la vida o los bienes de la comunidad; o que signifique su desplazamiento o expulsión paulatina, o para el patrimonio cultura, histórico, arqueológico o artístico de la Ciudad.
XXXII. Programa Parcial: el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas. Los Programas Parciales tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas.

El artículo 11 dispone que *"Son atribuciones de la Secretaría, además de las que le confiere la Ley Orgánica, las siguientes:*
XV. "Revisar y dictaminar los estudios de impacto urbano, y tomando como base los dictámenes de impacto ambiental que emita la Secretaría del Medio Ambiente y en coordinación con otras dependencias competentes. Expedir en su caso, las licencias de uso de suelo, cuando sean obras que por su magnitud y características produzcan impacto urbano y ambiental"
XVI. Solicitar a la autoridad competente para que determine y ejecute las medidas de seguridad que correspondan"

El artículo 12 establece que: Los Delegados del Distrito Federal tienen las siguientes atribuciones:
III. Vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su delegación.
IV. Expedir licencias y permisos en su delegación, en el ámbito de esta Ley, de su reglamento y de los programas.

El Artículo 16 establece que: *La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Programa General, los programas delegacionales y los programas parciales, que en conjunto constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y es el sustento territorial para la planeación económica y social para el Distrito Federal.*
Las acciones concurrentes de planeación, ordenamiento, uso, destinos y reservas de las zonas rurales se establecerán en concordancia con lo que disponga la ley de la materia.

Artículo 20. *Los programas parciales contendrán:*
I. Fundamentación y motivación. En la motivación deberá incluirse los antecedentes, el diagnóstico, el pronóstico y los razonamientos que justifiquen, desde el punto de vista técnico urbanístico, la elaboración o la modificación del programa parcial de que se trate;
II. La imagen objetivo;
III. La estrategia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que deberá especificar las metas generales en cuanto al mejoramiento de la calidad de vida de la población, en aquellos aspectos del desarrollo contenidos en el programa;
IV. El ordenamiento territorial que contendrá la zonificación y las normas de ordenación particulares;
V. Los polígonos de actuación, en su caso;
VI. La regulación detallada de los polígonos de actuación, en su caso;

VII. La estructura vial del polígono sujeto al programa parcial, que contendrá:
a) Las vías secundarias;
b) Las ciclopistas;
c) Las áreas de transferencia; y
d) Las vías especiales para peatones.
VIII. Las orientaciones, criterios, lineamientos y políticas, con relación al uso del espacio público, la imagen, el paisaje y la fisonomía urbana, que permitan regular entre otras actividades, la de anuncios y publicidad exterior;
IX. Los proyectos urbanos específicos, en su caso;
X. Las acciones estratégicas y los instrumentos de ejecución; y
XI. La información gráfica.

Artículo 22. *En la aplicación de los programas se observarán las siguientes disposiciones:*
II. Los programas sectoriales y anuales en materia de desarrollo urbano que elabore la Administración Pública del Distrito Federal, como son los de reservas territoriales, agua potable, drenaje, transporte y vialidad, vivienda, medio ambiente y equipamiento urbano, se deberán ajustar a lo dispuesto por los programas;

El artículo 30 indica que *"El territorio del Distrito Federal se clasificará en el Programa General en:*
I. *Suelo urbano: Constituyen el suelo urbano las zonas a las que el Programa General clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determine el Programa General para el suelo de conservación"*

El artículo 33 señala que *"Las normas de ordenación establecidas en los programas y el reglamento de esta Ley se referirán a:*
III. Programas parciales
VI. Impacto urbano, zonas y usos riesgosos"

El artículo 57 dispone que *"Todas las construcciones e instalaciones que se realicen en el suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas y se ejecutarán en los términos previstos por la Ley y demás disposiciones específicas. Sin cumplir con este requisito, no se otorgará licencia para efectuarlas. Las construcciones e instalaciones que requieran licencia de uso de suelo, incluyendo disposiciones en relación al espacio urbano; estarán sujetas, además a que se dictamine la factibilidad de la prestación de servicios públicos."*

El artículo 60 establece que *"Quienes pretendan llevar a cabo una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado, deberán presentar previamente a la solicitud de las licencias o autorizaciones que correspondan en los términos de esta Ley y su reglamentación, el estudio de impacto urbano y ambiental, en los siguientes casos:*
I. Cuando se rebasen en forma significativa las capacidades de la infraestructura y los servicios públicos del área o zona donde se pretenda ejecutar."

El artículo 88 indica que *"El Registro de los Planes y Programas podrá expedir certificaciones de zonificación para uso específico, certificaciones de zonificación para usos de suelo permitidos y certificaciones de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos.*
El certificado de zonificación para uso específico, es el documento oficial expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el que se hace constar lo que los programas vigentes disponen en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado sobre sí un uso del suelo esta permitido o prohibido; o para aquel predio al que se le haya autorizado cambio de uso de suelo."

El artículo 89 señala que *"Esta Ley determina las siguientes licencias:*
II. Construcción en todas sus modalidades"

2.5.- Del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de emitirse la autorización en materia de impacto urbano)

El artículo 22 señala que *Para los efectos del segundo párrafo del artículo 46 de la Ley, se requieren estudios de impacto urbano en los casos siguientes: I. En los proyectos de vivienda que tengan más de 10,000 metros cuadrados de construcción.*

El artículo 33 dispone que *"Para los efectos del artículo 71 de la Ley, las certificaciones son de tres tipos, certificación de zonificación para uso específico, certificación de zonificación para usos del suelo permitidos y certificación de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos."*
En las primeras se hace constar si un uso específico está permitido o prohibido para determinado inmueble, y en las segundas, cuáles son todos los usos del suelo permitidos para el mismo. Las certificaciones de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, tienen por objeto reconocer cuáles son los derechos de usos del suelo que tienen los propietarios o poseedores de un inmueble, edificación o instalación, con anterioridad a la entrada en vigor de los planes o los Programas."

El artículo 35 establece que *"Las certificaciones de zonificación tendrán una vigencia de dos años para ejercer el derecho que confieren, a partir del día siguiente a la fecha de su expedición. Ejercido el derecho conferido, no será necesario obtener una nueva certificación a menos que se modifique el uso. Las certificaciones de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos tendrán vigencia indefinida."*

El artículo 38 indica que *"La licencia de uso de suelo es necesaria únicamente para realizar obras o actividades para las cuales se requiera de un estudio de impacto urbano."*

2.6.- Del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (vigente al momento de emitirse la Licencia de Construcción).

El artículo 3° señala que *"De conformidad con lo dispuesto por la Ley y por la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponderá al Departamento, para lo cual tendrá las siguientes facultades:*
III. Establecer de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos, en los términos de lo dispuesto por la Ley.
IV. Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento.
VI. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas
XII. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la ley y este Reglamento.
XIV. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento"

El artículo 34 dispone que *"El Departamento establecerá en los Programas Parciales las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para uso de los bienes inmuebles ya sea en forma general, en fraccionamientos, en lugares o en predios específicos, y las hará constar en los permisos, licencias o constancias de alineamiento o zonificación que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados."*
El artículo 53 dispone que *"La licencia de uso del suelo será necesaria en los casos a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento."*

El artículo 54 establece que *"La licencia de construcción es el documento que expide la Delegación por medio del cual se autoriza, según el caso, a construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación, o a realizar obras de construcción, reparación o mantenimiento de las instalaciones subterráneas a que se refiere al artículo 19."*

2.7.- Del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

El artículo 49 indica que "Corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano:...
XVIII. Expedir las certificaciones de transferencia de potenciales de desarrollo urbano, de uso del suelo por derechos adquiridos y todos aquellos actos que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ordena que sean inscritos en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.
XXIV. Revisar y dictaminar los estudios de impacto urbano en coordinación con la unidad administrativa competente de la Secretaría del Medio Ambiente, los estudios de impacto urbano y ambiental"

El artículo 55 señala que *"Corresponde a la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental:*
XIII. Promover el rehuso del agua, la implantación y operación de sistemas de tratamiento de aguas residuales y aprovechamiento de aguas pluviales, así como la restauración y protección de los mantos freáticos.

XV. Evaluar y, en su caso, otorgar autorizaciones en materia de impacto y riesgo ambiental.
XXV. Establecer, coordinar y desarrollar las actividades de inspección y vigilancia ambiental, así como ordenar la realización de visitas e inspección correspondientes.

El artículo 122 dispone que *"Para el despacho de los asuntos de su competencia, los Órganos Político-Administrativos se auxiliarán de las siguientes Direcciones Generales de carácter común:*
I. *Dirección General Jurídica y de Gobierno*
III. *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano"*

El artículo 122 Bis establece que *"Para el despacho de los asuntos que competen a los Órganos Político-Administrativos, se les adscriben las siguientes Unidades Administrativas:*
Fracción XI. Al Órgano Político-Administrativo en Miguel Hidalgo:" los Órganos Político- Administrativos corresponden las siguientes atribuciones genéricas:
Inciso A) Dirección General Jurídica y de Gobierno
Inciso C) Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano

El artículo 124 señala que "Son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno:
III. Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas.
IV. Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia.
V. Emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, ..."

El artículo 126 dispone que *"Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano:...II. Expedir licencias para la ejecución, modificación y registro de obras de construcción, ampliación, reparación o demolición de edificaciones o* de instalaciones o para la realización de obras de construcción, reparación y mejoramiento de instalaciones subterráneas."

2.9.- Del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.

Señala que existen Declaratorias de Programas de Mejoramiento y Rescate, ahora denominados Programas Parcial, entre los que se encuentra Lomas de Bezares, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 1993.

En la colonia Lomas de Bezares el uso habitacional está definido en cuanto a su calidad y nivel socioeconómico de tipo residencial unifamiliar con una densidad promedio de 50 habitantes por hectárea y lotes entre 500 y 1,000.00 m^2, de dos y tres niveles de construcción.

La modalidad plurifamiliar como departamentos en edificio, casas en vecindad, o cuarto de azotea, prevalecen por sobre la unifamiliar (casa sola).

2.10.- Del Programa Parcial de la Colonia Lomas de Bezares, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo.

El Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate de la Colonia Lomas de Bezares de la Delegación Miguel Hidalgo, establece lo siguiente:

Que las razones de beneficio social que motivan ese Acuerdo son principalmente establecer el mejoramiento y el marco normativo de la Zona, mediante la realización de acciones concertadas entre los diferentes grupos existentes en la "Colonia Lomas de Bezares", mejorando con ello las condiciones de vida de la población de esa Zona y de las circunvecinas, distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de Desarrollo Urbano, evitar que se edifiquen o amplíen construcciones sin garantía de seguridad para sus usuarios y el cumplimiento de normas específicas que aseguren una adecuada mezcla de usos del suelo.

El artículo Tercero señala que *"El uso autorizado de los predios es habitacional unifamiliar, por lo que se puede construir una vivienda por predio oficialmente reconocido a la fecha, con proyectos que cumplan con el Reglamento de Construcciones vigente y*

las normas especificadas en la Zedec. Asimismo se indica en las Normas Complementarias las excepciones para usos distintos al habitacional unifamiliar, con las condicionantes particulares para su desarrollo."

Normas Complementarias Generales.

Los predios localizados en vialidades cuya zonificación permite un uso distinto al habitacional unifamiliar, deberán proporcionar su acceso exclusivamente por el frente que da a estas avenidas.

Restricciones sobre Paseo de la Reforma

El uso será habitacional, oficinas sin servicios. Todos los predios deberán mantener una restricción al frente de 8.00 m. que deberá utilizar para bahías de ascenso y descenso, así como circulación de servicio y estacionamiento para visitantes con señalamiento visible. La vivienda mínima será de 150.00 m^2 sin contar indivisos. En ningún caso los terrenos a que se refiere este apartado tendrán comunicación directa con la Colonia.

La Constancia de Zonificación.

En caso de adquirir, vender, rentar un inmueble o iniciar un trámite de permiso o licencia en la ZEDEC Colonia Lomas de Bezares, previamente se deberá obtener en las Oficinas del Registro del Plan (Programa) Director, en la Delegación o en las ventanillas de los Colegios de Ingenieros o Arquitectos, la Constancia de Zonificación o el Certificado de Uso del Suelo, los cuales contienen la información oficial acerca de los usos del suelo, alturas de edificaciones y normas técnicas aplicables que condicionen el aprovechamiento de un predio o inmueble.

Transitorios

El artículo Sexto dispone que *"El predio de los laboratorios SYNTEX que colinda con la parte habitacional de la colonia tendrá la normatividad de la Cerrada de Bezares si no se encuentra fusionado al predio que colinda con la carretera."*

3.- OBSERVACIONES, PRUEBAS Y RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

Del estudio del escrito de denuncia presentado ante este Organismo Descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, así como de los hechos acreditados en el expediente y las diversas disposiciones legales que se han citado en el apartado II de la presente Resolución, son de considerarse las siguientes observaciones, pruebas y razonamientos jurídicos:

3.1.- Respecto a la competencia de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

Esta Procuraduría es competente para pronunciarse sobre los hechos motivo de la denuncia referida en el numeral primero del apartado de Hechos de la presente Recomendación, toda vez que se trata de supuestos previstos en las disposiciones en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal, en específico en la Ley Ambiental del Distrito Federal, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como de la Ley de Aguas del Distrito Federal, de conformidad a los artículos 2° fracción IV y 5° fracción I de la Ley Orgánica de esta Entidad y 17 de la Ley de Aguas del Distrito Federal.

3.2.- Respecto a las características del proyecto objeto de la denuncia.

El proyecto a desarrollar en el predio de referencia fue dictaminado tanto por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de acuerdo con el oficio número DGDU.03/DEIU/030/2003 de fecha 6 de agosto del 2003 y descrito en el numeral 1.26 de la presente Recomendación, en el cual se refiere al Dictamen Positivo de Impacto Urbano, como por la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente mediante el oficio número SMA/DGRGAASR/DIR/5255/2003 de fecha 15 de mayo del 2003, referente a la autorización condicionada en materia de impacto ambiental, descrito en el numeral 1.23.

Ambos documentos, en lo general, autorizan el proyecto con los siguientes datos referentes a la superficie en la que se ejecutaría la obra señalada en el escrito de denuncia:

La autorización condicionada en materia de impacto ambiental:

DATOS DEL PROYECTO		METROS CUADRADOS
Superficie del terreno		30, 853.00
Superficie de desplante		11, 628.13
Superficie total construida		55, 635.32
	Superficie de sótanos	11, 701.29
	Superficie de vivienda	43, 934.03
Área libre		19, 224.87 (62.31 %)
Número de viviendas		**146**

El Dictamen Positivo de Impacto Urbano:

DATOS DEL PROYECTO	METROS CUADRADOS
Superficie del terreno	30, 853.00
Superficie de desplante	11, 628.13
Superficie total construida	55, 635.32
sótanos	11,701.29
vivienda	41,982.94
servicios	309.50
equipamiento (casa club)	1, 641.50
Área libre	19, 224.87 (62.31 %)
Altura máxima sobre nivel de banqueta	**18 m (6 niveles)**
Número de viviendas	**146**

En tal sentido, el proyecto objeto de la presente investigación, al contar tanto con la autorización de impacto ambiental como con el dictamen de impacto urbano, cumplió con lo prescrito por los artículos 9° fracción V de la Ley Ambiental del Distrito Federal, 4° fracción I y 6° apartado M) fracción II del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo; 11 fracción XV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 22 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigentes al momento de la solicitud correspondiente; disposiciones trascritas en el apartado segundo del presente instrumento.

No obstante lo anterior, el proyecto presentado por el promovente ante las autoridades respectivas, quienes lo evaluaron en el ámbito de sus atribuciones, presentaba las siguientes inconsistencias en cuanto a los datos presentados:

Las autorizaciones coinciden en los siguientes datos:

DATOS DEL PROYECTO		METROS CUADRADOS
Superficie del terreno		30, 853.00
Superficie de desplante		11, 628.13
Superficie total construida		55, 635.32
	Superficie de sótanos	11, 701.29
Área libre		19,224.87 (62.31 %)
Número de viviendas		**146**

Las autorizaciones no coinciden en los siguientes datos:

Superficie total construida		Impacto Ambiental	Impacto Urbano
		METROS CUADRADOS	
	Superficie de vivienda	43, 934.03	41, 982.94

Por otra parte, la Licencia de Construcción número VUAM/2828/2003 otorgada para el predio ubicado en la carretera México-Toluca número 2822, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, autoriza lo siguiente:

DATOS DEL PROYECTO	METROS CUADRADOS
Superficie del terreno	30,853.00
Superficie de desplante	12,807.48
Superficie total construida	55,599.04
Área libre	18,045.52 (58.48 %)
Altura sobre nivel de banqueta	20 m
Número de viviendas	**134**

Haciendo un comparativo, se encuentran las siguientes diferencias entre las tres autorizaciones:

DATOS DEL PROYECTO	IMPACTO AMBIENTAL	IMPACTO URBANO	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
		METROS CUADRADOS	
Superficie del terreno	30'853.00	30'853.00	30'853.00
Superficie de desplante	11'628.13	11'628.13	12'807.48
Superficie total construida	55'635.32	55'635.32	55'599.04
Superficie de vivienda	43'934.03	41'982.94	
Área libre	19'224.87 (62.31 %)	19'224.87 (62.31 %)	18'045.52 (58.48 %)
Altura sobre nivel de banqueta		**18 metros**	**20 metros**
Número de viviendas	**146**	**146**	**134**

En específico, las inconsistencias en la Licencia de Construcción refieren a que al parecer el proyecto tendrá una superficie total de construcción menor a las autorizadas en los oficios de impacto ambiental e impacto urbano, pero ocuparán más espacio de desplante y por lo mismo tendrá una menor superficie el área libre.

Por lo antes expuesto, el promovente del proyecto no contempló los mismos datos en los documentos que se presentaron ante la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, además de obtener una Licencia de Construcción con superficies diferentes a las autorizadas por dichas autoridades, generando confusión e incumplimiento por parte del particular ante las mismas, con respecto de las características reales del proyecto que se desarrolla actualmente en el predio ubicado en la carretera México-Toluca número 2822, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo.

Es importante destacar, previo a las siguientes observaciones y razonamientos jurídicos, que la persona denunciante hizo entrega a esta Entidad de copias simples de los documentos referidos en el numeral 1.31, mismos que fueron admitidos en su carácter de pruebas documentales supervenientes pero que, sin embargo, al consistir precisamente en copias simples, no son aptas para generar convicción concluyente sobre su contenido y alcances, de forma tal que sirven a esta Autoridad solo en carácter de indicios que, adminiculados con el resto de las probanzas desahogadas en la presente investigación, le permiten válidamente presumir la existencia de un procedimiento de revocación sobre la licencia de construcción que se trata y de que se haya próximo a iniciar la etapa de audiencia de pruebas y alegatos, información que resulta útil y pertinente para los objetivos de la presente Recomendación.

3.3.- Respecto al Uso de Suelo y al Programa Parcial de la Colonia Lomas de Bezares, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo.

El Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio M0903407/2002, con fecha de expedición del 8 de noviembre del 2002, señala que el predio ubicado en la carretera México Toluca No. 2822, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, se localiza en zonificación habitacional, oficinas sin servicios, en donde el uso de suelo para vivienda en una superficie de 61'500 m^2 aparece como Permitido; todo esto según la aplicación de las normas correspondientes a la zona.

En consecuencia, el uso de suelo para el predio del proyecto en desarrollo, con una construcción total máxima permitida de 61'500 m^2 es viable. Por ello el proyecto al planear una construcción total de 55'635.32 m^2 de acuerdo con las autorizaciones de impacto ambiental e impacto urbano o de 55'599.04 m^2 de acuerdo con la Licencia de Construcción, está dentro del rango autorizado respecto de la superficie de construcción.

Por otra parte, en el Programa Parcial Lomas de Bezares, cuyas disposiciones relevantes al caso se trascriben en el apartado segundo de la presente Recomendación, se establecen, entre otras, las siguientes reglas para la construcción en la zona objeto de la denuncia:

3.1. En ningún caso los terrenos a que se refiere este apartado tendrán comunicación directa con la colonia.
3.2. Debido a la topografía de los predios, deberán dejar el 50 % de área libre jardinada del total del terreno.
3.3. La altura para predios de más de 3'001 m^2 de superficie, serán de 18 metros, con 5 metros de restricción en colindancias laterales.

A la luz de lo anterior, en específico del punto 3.1, durante el recorrido realizado por personal de esta Entidad el día 8 de marzo de 2004 referido en el numeral 1.4 del apartado de Hechos del presente instrumento, se observó que el predio tiene un acceso posterior por la cerrada de Bezares, tal como se aprecia en la fotografía marcada con el número 8 (foja 17 del expediente de mérito) del acta levantada en dicha diligencia, lo cual constituye un incumplimiento evidente a lo dispuesto por el Programa Parcial Lomas de Bezares, cuya vigilancia de su cumplimiento corresponde a la Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, disposición trascrita en el apartado segundo de la presente Recomendación.

No obstante lo anterior, es menester indicar que anexo al escrito que ingresó la persona denunciante ante esta Entidad con fecha 30 de noviembre del 2004, se encuentra el documento de la audiencia realizada con fecha 18 de noviembre del 2004, respecto del procedimiento de revocación de la Licencia de Construcción otorgada, en el cual el promovente del proyecto señala que mediante oficio número DGPV-953-DV-838/04 del 15 de julio de 2004, el Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad informa al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda sobre las medidas de mitigación en el Dictamen de Impacto Urbano de la SEDUVI, número DGDU.03/DEIU/030/2003 del 06 de agosto del 2003, respecto a obras de vialidades de acceso y salida a la colonia Lomas de Bezares que incluyen adecuaciones geométricas y dispositivos de control de tránsito en la Carretera Federal México-Toluca con Paseo de las Lilas, Tiro al Pichón y Privada de Bezares.

Al respecto, es necesario indicar que el considerando SEGUNDO del dictamen de impacto urbano de referencia señala que es el instrumento a través del cual se asegura la compatibilidad de los proyectos en sus etapas de construcción, operación y mantenimiento con su entorno urbano, mismo que garantiza evitar y/o minimizar, en beneficio de la población que habita la Ciudad de México, los impactos generados a las características de la estructura vial, hidráulica, sanitaria, social y económica, así como de imagen urbana existentes; aunado a que el Resuelve SEGUNDO del mismo dictamen establece que el promovente deberá presentar ante la Dirección General de Planeación y Vialidad adscrita a la SETRAVI, un estudio y propuestas de solución incluyendo obras, respecto a las vías de acceso y salida a la colonia Lomas de Bezares, en la zona delimitada por Paseo de la Reforma, Carretera Federal México-Toluca y Paseo de las Lilas considerando la comunicación a las vías internas de dicha colonia.

Por lo anterior, es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la dependencia facultada para definir la posibilidad o imposibilidad de la existencia de un acceso vehicular posterior o la ubicación del mismo, entre el predio ubicado sobre la carretera federal México-Toluca número 2822 y la Colonia Lomas de Bezares, a través del Programa Parcial de la Colonia Lomas de Bezares y el Dictamen de Impacto Urbano, apoyado en las Normas de Ordenación General que apliquen, aunado al Visto Bueno de la citada Dirección General de Planeación y Vialidad adscrita a la SETRAVI.

En relación al punto 3.2, es necesario señalar que el Dictamen de Impacto Urbano número DGDU.03/DEIU/030/2003 establece en el Considerando TERCERO que los predios con frente a la carretera México Toluca tendrán 80 % de área libre jardinada, mientras que la tabla de áreas que se incluye en el mismo dictamen, muestra que por norma el área libre será del 50 %, sin especificar el porcentaje que le corresponde al área libre permeable y al área libre no permeable. En tal sentido, la Licencia de Construcción número 11/VUAM264/11/2003 autorizó el 58.48 % de área libre, por lo que el proyecto cumple con el 50 % establecido en el dictamen de impacto urbano que a su vez se basa en el Programa Parcial de la Colonia Lomas de Bezares; sin embargo, cabe recordar que en la misma Licencia de Construcción citada, la superficie de desplante se incrementó, por lo que forzosamente se disminuyó el área libre

autorizada por las Secretarías de Medio Ambiente y Desarrollo Urbano y Vivienda (tal como se aprecia en los cuadros comparativos que anteceden).

Considerando lo antes expuesto, es fundamental que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal aclare el porcentaje establecido por la normatividad aplicable para el área jardinada como parte del área libre permeable, así como el área libre no permeable, con el fin de verificar si pese a los cambios encontrados entre la licencia de construcción y las autorizaciones de impacto ambiental e impacto urbano, el proyecto cumple con el porcentaje adecuado del área jardinada, de conformidad con el Programa Parcial de la Colonia Lomas de Bezares y a lo prescrito en el artículo 22 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aunado a que en el mismo documento de la audiencia realizada con fecha 18 de noviembre del 2004, respecto del procedimiento de revocación de la Licencia de Construcción otorgada, señala que el promovente deberá acreditar que ha dejado el 50 % del área libre jardinada del total del terreno.

Finalmente, referente al punto 3.3, el Programa Parcial de la Colonia Lomas de Bezares establece que la altura en las construcciones deberá ser de 18 metros, situación que coincide con lo señalado en el Dictamen Positivo de Impacto Urbano y con el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio M0903407/2002, con fecha de expedición del 8 de noviembre del 2002, el cual señala que el predio ubicado en la carretera México Toluca No. 2822, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo con una superficie total de 30, 853 m2, le aplica la restricción de 18 metros de altura considerados a partir del nivel de banqueta; sin embargo, se advierte que la Licencia de Construcción número 11/VUAM264/11/2003 se expidió autorizando una altura máxima de la construcción sobre el nivel de banqueta de 20 metros, por lo que no coincide con lo establecido en los documentos antes referidos y contraviene, por lo tanto, a dicho Programa Parcial de la Colonia Lomas de Bezares que es de observancia obligatoria, de conformidad con lo establecido en los artículos 16 y 20 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Por lo que la Delegación Miguel Hidalgo, deberá considerar la posibilidad de analizar en el procedimiento de revocación de la Licencia de Construcción instaurado a través de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, la altura de construcción señalada en el Programa Parcial de la Colonia Lomas de Bezares, el Dictamen Positivo de Impacto Urbano y el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio M0903407/2002, con fecha de expedición del 8 de noviembre del 2002, con el fin de regular esta variable.

3.4.- Respecto a la Licencia de Construcción de la obra objeto de la denuncia.

Sobre el particular, se encontraron los siguientes antecedentes:

La Delegación Miguel Hidalgo expidió la Licencia de Construcción No. 11/VUAM137/11/2003 para 28 viviendas, tal como se acredita en el apartado denominado "Documentos Anexos" de la Licencia de Construcción número 11/VUAM264/11/2003, descrita en el numeral 1.21; en tal sentido, mediante oficio número DGDOU/DDU/2645/2003 de fecha 6 de junio del 2003, la Delegación Miguel Hidalgo solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México la opinión de la Factibilidad de Servicios, misma que a pesar de que internamente se emitieron con fechas 19 de junio y 30 de julio del 2003 opiniones técnicas favorables para otorgar el suministro de agua potable y el servicio de drenaje respectivamente, el Dictamen de Factibilidad de Servicios no fue otorgado por la autoridad competente, como se desprende del informe referido en el numeral 1.9 de la presente Recomendación.

Posteriormente, con fecha 3 de septiembre del 2003 el promovente del proyecto tramitó ante la Delegación, la ampliación y modificación al proyecto autorizado con la Licencia citada anteriormente, por lo que la Delegación Miguel Hidalgo, expidió con fecha 29 de septiembre del 2003 la Licencia de Construcción No. VUAM/2828/2003 para la construcción de 134 viviendas, sin que de las constancias que obran en el expediente se desprenda que se haya solicitado al Sistema de Aguas de la Ciudad de México nuevo dictamen de Factibilidad de Servicios.

Cabe señalar, que la Licencia de Construcción número 11/VUAM264/11/2003 autoriza una altura máxima de construcción sobre el nivel de banqueta de 20 metros, altura que no coincide con el Dictamen Positivo de Impacto Urbano y con el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio M0903407/2002, con fecha de expedición del 8 de noviembre del 2002, los cuales en concordancia con el Programa Parcial de la Colonia Bezares establecen una altura de 18 metros, contraviniendo el Programa Parcial Lomas de Bezares, como se ha explicado en el numeral anterior.

Bajo las consideraciones anteriores, es menester resaltar que en el documento de la Audiencia de Procedimiento Administrativo de revocación de la Licencia de Construcción, el promovente del proyecto señaló que la Licencia de Construcción con autorización de fecha 29 de septiembre de 2003, otorgada para el domicilio de referencia incluye el sello de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica de fecha 08 de octubre de 2003, cuando el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó en reiteradas ocasiones a esta Entidad que no ha otorgado la factibilidad de servicios para el predio relacionado con los hechos denunciados, aunado a que la copia certificada de la Licencia de Construcción número 11/VUAM264/11/2003 con fecha de expedición del 29 de septiembre del 2003, proporcionada a esta Entidad por el Director de Desarrollo Urbano adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, a través del oficio DGODU/DDU/US/2613/04 de fecha 3 de agosto del 2004, no cuenta con el citado sello de la extinta Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica.

3.5.- Respecto al Dictamen de Factibilidad.

La Ley de Aguas del Distrito Federal establece en su artículo 4° fracción XV, que el dictamen de factibilidad de servicios es la opinión técnica vinculante y obligatoria relativa a la dotación de servicios hidráulicos que se emite de manera previa a la obtención de la Licencia de Construcción. De acuerdo al mismo numeral los servicios hidráulicos son los servicios públicos que presta la administración pública del Distrito Federal relativos al agua potable, drenaje y alcantarillado.

A la luz de la disposición jurídica antes citada, las autoridades competentes del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informaron a esta Entidad que para el proyecto objeto de la presente Recomendación se cuenta con una solicitud de factibilidad de servicios, enviada por la Delegación Miguel Hidalgo en la que indica que en el predio de referencia se construirán 28 viviendas; sin embargo, no ha emitido ninguna factibilidad de servicios para dicho predio, circunstancia que se reitera en los oficios GDF-SMA-SACM-SVSH-CESU-3645-2004 15170, GDF-SMA-SACM-CESU-DVCD-0761-03, GDF/SMA/SACM/CESU/DVCD/0689/04, GDF/SMA/SACM/CESU/DVCD/1470/04 27529 y GDF-SACM-DJ-027-2004 33301, los cuales se encuentran visibles en el expediente abierto con motivo de la investigación de la denuncia.

Cabe precisar que aunque el dictamen de impacto urbano incluye una opinión favorable emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México respecto a los servicios solicitados para un proyecto de construcción de 146 viviendas, en el oficio GDF-SMA-SACM-DG-03 6914 se especifica que dicha opinión no es la factibilidad de servicios. Es decir, aún y cuando exista una opinión favorable en la que el titular del Sistema de Aguas de la Ciudad de México haya aceptado que es posible otorgar los servicios hidráulicos para el proyecto que se estudia, esta opinión no sustituye al Dictamen de Factibilidad que deberá requerirse al mismo organismo, por parte de las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo, y previo al otorgamiento de la licencia de construcción.

Asimismo, en los documentos considerados para la expedición de la Licencia de Construcción no se incluyó la Factibilidad de Servicios, por lo que la Delegación Miguel Hidalgo expidió la Licencia de Construcción número 11/VUAM264/11/2003 con fecha de expedición del 29 de septiembre del 2003, para 134 viviendas en el predio ubicado en la carretera libre México-Toluca número 2822, colonia Lomas de Bezares, sin contar con la factibilidad de servicios emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. En tal sentido, mediante oficio GDF-SACM-2004 15989 el Director Jurídico del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó al Jefe Delegacional en Miguel Hidalgo, que existe una obra en edificación, por lo que se solicita su intervención y se evite que se realice una construcción sin la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, lo cual redundaría en el incumplimiento de la Ley de Aguas del Distrito Federal.

En consecuencia, y toda vez que no obstante habérsele requerido, las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo no acreditaron haber considerado la factibilidad de servicios previo al otorgamiento de la licencia de construcción, es válido concluir que tal y como lo afirman las autoridades del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, no existe factibilidad de servicios hidráulicos para el proyecto denominado Desarrollo Residencial Mirada y/o Conjunto Reserva Bezares, por lo que existe incumplimiento con lo dispuesto por los artículos 4° fracción XV y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal, 12 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 3° fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al otorgarse la Licencia de Construcción para la multicitada obra, sin contar con la factibilidad de servicios a nuevos fraccionamientos o conjuntos habitacionales emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Lo anterior es de relevancia ya que mediante oficio DGODU/157/04 de fecha 26 de marzo del mismo año –descrito en el numeral 1.16 del presente instrumento-, suscrito por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, señaló a esta Entidad que la Red Secundaria de Drenaje existente en la zona no tiene la capacidad de recibir la aportación de aguas

negras que el Desarrollo Habitacional enviará a la misma, además de que mediante oficio número GDF-SMA-SACM-DG-03 6914 de fecha 8 de abril del 2003, el Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (con motivo de la solicitud en materia de impacto urbano) que es posible otorgar los servicios solicitados; sin embargo, es necesario llevar a cabo obras de reforzamiento, especificando que dicha opinión no es la factibilidad de servicios, aunado a que el dictamen de impacto urbano que se presentó ante la Delegación Miguel Hidalgo para obtener la Licencia de Construcción 11/VUAM264/11/2003 con fecha de expedición del 29 de septiembre del 2003, señala en el resultando CUARTO y considerando OCTAVO que para la obra es necesario llevar a cabo obras de reforzamiento en las redes hidráulica y sanitarias que disminuirían los efectos negativos causados a las redes de infraestructura.

Con base en lo antes expuesto, se concluye que a pesar de que la Delegación Miguel Hidalgo conoce que la Red Secundaria de Drenaje existente en la zona no tiene la capacidad de recibir la aportación de aguas negras que el Desarrollo Habitacional generaría, otorgó una Licencia de Construcción sin la Factibilidad de Servicios, en la cual el Sistema de Aguas de la Ciudad de México establecería, entre otras, las medidas de reforzamiento adecuadas para disminuir los efectos negativos ocasionadas por las descargas de aguas residuales del proyecto de referencia.

3.6.- Respecto a los posibles incumplimientos de las condicionantes establecidas en la autorización en materia de impacto ambiental del proyecto objeto de la denuncia.

Por su parte, es necesario considerar que en la Resolución número SMA/DGRGAASR/DIR/5255/2003, la entonces Dirección General de Regulación y Gestión Ambiental del Agua, Suelo y Residuos de la Secretaría del Medio Ambiente, emitió autorización de impacto ambiental condicionando en el Resuelve Cuarto que el promovente, previo al inicio de la construcción, debería presentar la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por el Organismo Público Descentralizado denominado Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Por ello, toda vez que autoridades del Sistema de Aguas de la Ciudad de México han aceptado de manera reiterada no haber emitido la factibilidad de servicios para este proyecto, y que por otra parte, tanto personal de ese Organismo, como de esta Entidad han constatado que se iniciaron las obras de construcción del conjunto habitacional, queda acreditado que el promovente del proyecto, está incumpliendo la condicionante impuesta por la autoridad ambiental.

Existen otras obligaciones que adquirió en la Resolución en comento:

Resuelve Segundo	Presentar en 45 días hábiles a partir de que inicie la construcción, un Reglamento Interior del "Desarrollo Residencial Mirada".
Resuelve Tercero	Tramitar y obtener la custodia y permiso de explotación del pozo que se encuentra dentro del predio, por parte del Organismo Público Descentralizado Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
Condicionante General I.2	Informar la fecha de inicio de la obra, dentro de los diez días hábiles siguientes a que ocurra, así como presentar informes trimestrales de avance de obra.
Operación y Mantenimiento III.2	Programa de Jardinería y Plantación de Arbustos y/o Plantas Ornamentales, a presentarse en un lapso no mayor a 45 días hábiles contados a partir de la fecha de inicio de la obra.
Séptimo	Con fundamento en el artículo 30 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, en caso de que se pretendan realizar modificaciones al proyecto, después de emitida la autorización, se deberá someter previamente a la consideración para que se determine lo procedente en materia ambiental.

De las anteriores condicionantes, esta Entidad carece de la información referente a su cumplimiento, por lo que en vista de que el promovente del proyecto no cumplió con el Resuelve Cuarto de la Resolución número SMA/DGRGAASR/DIR/5255/2003, esta Entidad considera que existen otras posibles condiciones establecidas en la Resolución de referencia que son necesarias verificar, con la finalidad de constatar si se respetó lo dispuesto en la multicitada autorización en materia de impacto ambiental.

En este orden de ideas, la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, deberá iniciar el procedimiento administrativo correspondiente a efecto de constatar los incumplimientos a las condicionantes establecidas en la autorización de Impacto Ambiental, conforme a las facultades que le confiere la Ley Ambiental del Distrito Federal y su reglamento en materia de Impacto Ambiental y Riesgo.

Respecto al sistema de drenaje de la zona y las descargas de aguas residuales del conjunto habitacional a construir.

Respecto a la presunta descarga de aguas residuales que, de acuerdo al escrito de denuncia, realizará hacia la barranca de Bezares el conjunto habitacional denominado Desarrollo Residencial Mirada y/o Conjunto Reserva Bezares una vez concluido, debe señalarse que en la visita realizada por personal de esta Entidad con fecha 8 de marzo de 2004 a la zona de los hechos denunciados, se apreció que el predio donde se realizan las obras de construcción del conjunto residencial Reserva de Bezares no colinda con barranca.

Es cierto que aproximadamente a doscientos metros se encuentra la barranca de Bezares, ya que en ésta existe una obra tipo canal construido con cemento, de aproximadamente 80 metros de largo con una inclinación aproximada de 30° desde su inicio en la carretera México-Toluca hasta el fondo de la barranca antes citada. De igual forma se constató la existencia de un colector marginal que corre paralelo al cauce de dicha barranca, construido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 34 fracción IV de la Ley de Aguas del Distrito Federal, el cual capta las descargas de aguas residuales de las viviendas ubicadas en su colindancia.

Respecto de la descarga de aguas residuales, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la delegación Miguel Hidalgo señaló en el oficio DGODU/157/04, que la red secundaria de drenaje existente en la zona, no es capaz de recibir la aportación de aguas negras que el desarrollo habitacional enviará a la misma. Sin embargo, en el mismo documento reconoce que es el Sistema de Aguas de la Ciudad de México el organismo que autoriza las factibilidades de servicios de agua potable y drenaje y que corresponde a ellos realizar todo tipo de conexiones y acciones tendientes a resolver la problemática que se pudiera generar por las descargas.

No obstante, la manifestación del Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo respecto a la falta de capacidad del sistema de drenaje, el titular del Sistema de Aguas de la Ciudad de México a través del oficio GDF-SMA-SACM-DG-03/6914 de fecha 8 de abril del 2003 acepta que en su opinión *"...es posible otorgar los servicios solicitados* (incluyendo el de drenaje) para lo cual *es necesario llevar a cabo obras de reforzamiento*, agregando que esa opinión no es la factibilidad de servicios.

De tales antecedentes desprendemos que contrario a lo que se manifiesta en la denuncia sí existe red de drenaje a las que se conduzcan las aguas residuales de las 146 viviendas del Desarrollo Residencial Mirada y/o Conjunto Reserva Bezares, a la cual se le deberán realizar las respectivas obras de reforzamiento una vez que, en su caso, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México emita el dictamen favorable de factibilidad de servicios.

Respecto a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

Otro aspecto de la denuncia se encuentra referido a considerar que si se construye una planta de tratamiento de aguas residuales y si ésta se llegara a descomponer, al descargar el agua sucia en la barranca, se causaría un grave daño ecológico al medio ambiente, a la flora, a la fauna y a los mantos freáticos.

Al respecto, toda vez que por la información proporcionada por las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo como las del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, ha quedado determinada la existencia del sistema de drenaje en la zona y la posibilidad de que a través de éste se canalicen las aguas residuales del conjunto habitacional Desarrollo Residencial Mirada y/o Conjunto Reserva Bezares, esta Entidad considera que no existiría riesgo de daño ecológico a la barranca relacionado con el funcionamiento de la planta de tratamiento de agua, esto en virtud de que la descarga de aguas residuales del conjunto habitacional Desarrollo Residencial Mirada y/o Conjunto Reserva Bezares, estaría conectada a la red de drenaje, en cuyo caso, de no funcionar la planta de tratamiento, las aguas, aun sin tratar, se conducirían al drenaje de la zona.

Es importante destacar que en el oficio SMA/DGRVA/8268/2004, el Director General de Regulación y Vigilancia Ambiental señaló que el tratamiento de aguas residuales fue considerado por esa autoridad ambiental durante la evaluación del estudio de impacto ambiental del proyecto, por lo que la Resolución SMA/DGRGAASR/DIR/5255/2003 de fecha 15 de mayo del año 2003 impuso como condicionante para otorgar dicha autorización en materia de impacto ambiental que el conjunto habitacional cuente con una planta de tratamiento de aguas residuales.

Dentro del mismo documento se ordena como condicionante a la autorización antes señalada que, previo a la construcción de la planta, debe presentarse ante esa Dirección General el informe preventivo correspondiente. Al respecto mediante oficio GDF-SACM-2004 18318 de fecha 13 de abril del 2004 –descrito en el numeral 1.11 del presente instrumento- el Director Jurídico del Sistema de

Aguas de la Ciudad de México, informó a esta Entidad que no se ha otorgado autorización o visto bueno para la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales a que se refiere la persona denunciante, por lo que se evidencia otro incumplimiento de los responsables de la obra objeto de la denuncia a las condicionantes establecidas en la autorización de Impacto Ambiental correspondiente, misma que como se ha señalado en el numeral 1.23, fue emitida desde el 15 de mayo del año 2003.

4.- CONCLUSIONES DEL EXPEDIENTE.

4.1.- DIFERENCIAS EN LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. El proyecto objeto de la denuncia cuenta con las autorizaciones respectivas en materia de Impacto Urbano e Impacto Ambiental, así como con Licencia de Construcción, existiendo una diferencia en la superficie de construcción de viviendas de 1'951.09 m^2 entre las autorizaciones de impacto urbano e impacto ambiental, lo cual deberá ser revisado por las autoridades competentes a la luz de las disposiciones jurídicas aplicables.

Así mismo, en la Licencia de Construcción del proyecto de referencia, se aumentó su superficie de desplante en 1'179.91 m^2, se redujo en 36.28 m^2 la superficie de construcción total, se disminuyeron 12 viviendas y se redujo 1'179.35 m^2 el área libre, con respecto de las autorizaciones de impacto ambiental e impacto urbano.

4.2.- VIOLACIONES AL PROGRAMA PARCIAL. El Programa Parcial Lomas de Bezares del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, el Dictamen Positivo de Impacto Urbano y el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio M0903407/2002, con fecha de expedición del 8 de noviembre del 2002, coinciden en establecer una altura de 18 metros para el predio, mientras que la Licencia de Construcción número 11/VUAM264/11/2003 autoriza 20 metros de altura máxima, lo cual constituye un incumplimiento al referido Programa Parcial.

Así mismo, al quedar acreditada la existencia de un acceso posterior en la construcción que colinda con la calle cerrada de Bezares, no se ha respetado la obligación impuesta por este Programa en cuanto a que las construcciones en el terreno objeto de la denuncia no deberán tener comunicación directa con la colonia Lomas de Bezares.

4.3.- DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS.

4.3.1.- El proyecto no cuenta con el dictamen de factibilidad, el cual incluye la dotación de agua potable, drenaje y alcantarillado. Lo anterior significa que la Licencia de Construcción de la obra objeto de la denuncia materia de la presente Recomendación, fue otorgada en contravención con los dispuesto por el artículo 4° fracción XV de la Ley de Aguas del Distrito Federal.

4.3.2.- La red secundaria de drenaje de la zona, en caso de que se otorgue dictamen favorable de factibilidad de servicios, deberá tener obras de reforzamiento para tener la capacidad suficiente de recepción de las aguas residuales del conjunto habitacional.

4.4.- AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. La Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente deberá constatar el cumplimiento de cada una de las condicionantes impuestas en la autorización de impacto ambiental otorgada a la obra objeto de la denuncia y, en su caso, deberá imponer las sanciones correspondientes.

Por lo anteriormente expuesto, y en virtud de que esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial es competente para resolver el procedimiento en el que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5° fracciones I, III y VI; 6° fracciones II y III; 10 fracción V; 18, 19, 27 fracción V; 31, 32 y 33 de su Ley Orgánica y 5° fracciones II y III y 11 fracciones I, II, y XII y 36 del Reglamento de la misma Ley invocada, emite las siguientes recomendaciones a la Jefatura Delegacional del Distrito Federal en Miguel Hidalgo, las cuales tienen el propósito fundamental de promover el cumplimiento de la legislación del Distrito Federal en materia ambiental, del ordenamiento territorial y de aguas:

5. RECOMENDACIONES

AL JEFE DELEGACIONAL DEL DISTRITO FEDERAL EN MIGUEL HIDALGO:

PRIMERA.- Instruir a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas atribuciones, inicien o, en su caso, continúen el procedimiento administrativo que concluya con la revocación de la Licencia de Construcción otorgada para la construcción de 134 viviendas en el predio ubicado en la carretera libre México-Toluca número 2822, colonia Lomas de Bezares, debido a que no se cuenta con la Factibilidad de

Servicios emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, así como por autorizar una altura mayor a la establecida en el Programa Parcial de la Colonia Lomas de Bezares, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de esa demarcación territorial.

SEGUNDA.- Instruir a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Delegación, a abstenerse de otorgar Licencias de Construcción, hasta en tanto no cuente con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, respectivo.

Hágase del conocimiento del ciudadano Jefe Delegacional del Distrito Federal en Miguel Hidalgo, licenciado Fernando Aboitiz Saro, que conforme al artículo 34 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal el plazo para responder si acepta o no la presente Recomendación es de diez días hábiles contados a partir de que le sea notificada.

De acuerdo con el mismo numeral, en caso de aceptarla, dispondrá de un plazo de quince días más para comprobar su cumplimiento; asimismo, conforme al dispositivo aludido, en el supuesto de que no se acepte la presente Recomendación, deberá responder a esta Procuraduría con los razonamientos que motivaran su decisión.

Por la naturaleza particular de esta denuncia, remítase copia de la presente Recomendación a las siguientes autoridades:

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para los efectos legales procedentes, considerando su competencia para vigilar el cumplimiento de las normas y criterios que regulan la tramitación de permisos, autorizaciones y licencias previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como aquellos relativos al uso del suelo, conforme a las facultades previstas en la fracción X del artículo 24 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

A la Secretaría del Medio Ambiente considerando su competencia para vigilar el cumplimiento de las condicionantes impuestas en la autorización de impacto ambiental otorgada a la obra objeto de la presente recomendación, en términos de lo establecido en los artículos 9° fracciones V, XXVI, XXVII y 46 fracción IV inciso a) de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 4° fracción I, 6° apartado E) fracción I y 10 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo; 26 fracciones I, VIII y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal así como, artículo 55 fracciones I, III, IV, VII y IX del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

Al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, considerando su competencia para vigilar el cumplimiento de la Ley de Aguas del Distrito Federal.

De conformidad con los artículos 17 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría y 18 de su Reglamento, se deberá hacer pública la presente Recomendación.

ATENTAMENTE
EL PROCURADOR

ENRIQUE PROVENCIO

Lic. Ileana Villalobos Estrada.- Subprocuradora de Protección Ambiental.- Para su conocimiento y efectos.- Presente.
Lic. Rolando Cañas Moreno.- Coordinador de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias.- Para su conocimiento y efectos.- Presente.

Expediente número: PAOT-2004/CAJRD-026/SPA-018

IVE/VAA/JJGV/rrr

AMBIENTAL
CIUDAD DE MEXICO DISTRITO FEDERAL