RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 16 de diciembre de 2011.----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad y 101 de su Reglamento habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-625-SOT-278 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado ante esta Procuraduría, el día 6 de mayo de 2010, ratificado en misma fecha, a través del cual una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denuncia ante esta institución que en los lotes 7, 8 y 9 de la calle Miguel Romero frente al tercer andador de la misma a un costado de la Preparatoria del Gobierno del Distrito Federal, Colonia Ampliación el Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se pretende cambiar el uso de suelo a estos lotes ya que se pretende la construcción de un Centro Cultural y un área de juegos para patineta, mediante un Programa de "Mejoramiento Barrial", sin embargo señala que anteriormente también se ha querido cambiar el uso de suelo ya que dicha área está clasificada como Área Verde (AV), la cual es una barranca en donde corren actualmente aguas residuales las cuales despiden un olor nauseabundo por lo que solicita se realice un diagnostico del uso de suelo de la zona del área referida.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo número PAOT-05-300/300-2261-2010 de fecha 17 de mayo de 2010, admitió a trámite la denuncia respecto a las posibles contravenciones en materia de uso de suelo así como por las descargas de agua residual realizadas en la barranca ubicada en los lotes 7, 8 y 9 de la calle Miguel Romero frente al tercer andador de la misma a un costado de la Preparatoria del Gobierno del Distrito Federal en la Colonia Ampliación el Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos así como por la generación de olores, radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente número PAOT-2010-625-SOT-278, el acuerdo se notificó mediante cédula de notificación de fecha 25 de junio de 2010.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-2261-2010 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados el día 25 de junio y de 2010, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente:----------

Acta Circunstanciada de fecha 25 de junio de 2010.----------

Desde la vía pública y por el frente de la calle Miguel Romero en la Colonia el Yaqui, se constató la existencia de un predio el cual no tiene subdivisión física, y corresponde a los lotes 7, 8 y 9 de esta misma calle; no se observa ningún tipo de obra nueva que se esté ejecutando al interior, ni tampoco actividades concernientes a la construcción, al frente del predio solo se observa una malla ciclónica y un letrero que menciona "este terreno es propiedad del GDF", al momento del reconocimiento de hechos se acercaron algunos vecinos aledaños a la zona los cuales comentaron el interés que habia por parte de la comunidad en que en este terreno sea desarrollado como un proyecto de una "guardería" ó "área de recreación infantil" en beneficio de la comunidad, sin embargo desconocían si se podría construir dado que a decir de los vecinos el uso de suelo es habitacional. Por otro lado al descender al predio se constató la existencia de una zona donde ya habían construido una cancha de futbol con dimensiones aproximadas de 40 metros de longitud por 14 metros de ancho aproximadamente, sin embargo esta instalación se observa ya en deterioro avanzado dado que no se aprecia que sea una obra nueva, posiblemente con una antigüedad de por lo menos 15 años, es importante señalar que esta instalación colinda con una barranca de donde no se perciben olores fétidos ni tampoco se observa basura en el lugar, ya que a decir de los vecinos ellos realizan jornadas de limpieza para mantener limpia el área, por otro lado tampoco constate descargas de aguas residuales en la zona dado que desde el punto donde estábamos ubicados es inaccesible descender hasta el cauce de la barranca. Por otro lado los vecinos comentaron estar acudiendo a las oficinas centrales de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) con la finalidad de implementar algún proyecto dentro del Programa de Mejoramiento Barrial en los lotes 7, 8 y 9, sin embargo comentan que a la fecha no han obtenido respuesta de dicha institución.----------

Acta Circunstanciada de fecha 16 de diciembre de 2011.----------

Desde la vía pública y por el frente de la calle Miguel Romero se constató que en lo predios objeto de denuncia no se ha llevado a cabo ningún tipo de construcción en su interior, solo se observa el pasto crecido y al interior no se observa ningún tipo de actividad concerniente a la ocupación o construcción, los predio solo se observan delimitados con malla ciclónica y con dos letreros que indican "Este terreno es propiedad del GDF".----------

Por otro lado, mediante Atenta Nota número PAOT/320-246-2010 de fecha 18 de mayo de 2010 se solicitó a la entonces Directora de Estudios Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, elaborara un dictamen en el que se incluyera la información relativa a la poligonal con coordenadas métricas en unidades UTM de la zona objeto de investigación; la zonificación, así como el uso de suelo permitido para el área de referencia de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos y el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal; y se determinara y cuantificara en su caso, los daños ambientales ocasionados por posibles descargas de agua residual en la zona; así como determinara si existen afectaciones al arbolado en el área referida. ----------

En respuesta a la solicitud anterior, con fecha 1 de septiembre de 2010 se recibió la Atenta Nota número PAOT-330-162-2010 de fecha 31 de agosto de 2010, a través de la cual la entonces Directora de Estudios, Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría remitió la siguiente información:----------

(...) con fecha 28 de julio de 2010, personal adscrito a esta Dirección, en compañía de la Unidad Departamental de Preservación de Áreas Protegidas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos se presentaron en el sitio [objeto de denuncia] encontrando un predio que abarca los lotes 7, 8 y 9 de la calle Miguel Romero, en el cual se encontró pegado un letrero en el cual se señala lo que a continuación se transcribe: "Este terreno es propiedad del GDF.----------

Dicho predio se encuentra delimitado al frente con aproximadamente 12 metros de malla ciclónica y al fondo con una barda de ladrillo, en el interior del predio se observó una escalinata de piedra, el resto del predio se encuentra cubierto con pasto y árboles. No se constató la presencia de descargas de agua residual hacia la barranca; así como tampoco se observó la presencia de tuberías dirigidas hacia la barranca.----------

En complemento a lo anterior, con fecha 17 de diciembre de 2010 se recibió una segunda Atenta Nota con número PAOT-330-215-2010 de misma fecha, a través de la cual la entonces Directora de Estudios, Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría remitió el Dictamen Técnico Ambiental número 132/10, en el cual se concluye lo siguiente: ----------

De acuerdo al Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal (PGOEDF), los lotes 7, 8 y 9 de la calle Miguel Romero, Colonia Ampliación el Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos se encuentran en Suelo Urbano.----------

De acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos (versión 1997) los lotes de referencia se encuentran en suelo urbano y les aplica la zonificación HC/2/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción y 30% de área libre) y en su parte posterior colindan con una barranca.----------

Por lo que respecta a las descargas de agua residual no se constataron en los lotes de referencia.----------

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-2270-2010 de fecha 18 de mayo de 2010, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informara si en el "Programa Mejoramiento Barrial" se encuentra incluido algún proyecto para la construcción de un centro cultural y un área de juegos para patineta dentro de los lotes 7, 8 y 9 de la calle Miguel Romero frente al tercer andador de la misma a un costado de la Preparatoria del Gobierno del Distrito Federal en la Colonia Ampliación el Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos y en su caso enviara a esta Subprocuraduría el soporte documental correspondiente. ----------

En respuesta a la solicitud referida anteriormente, mediante oficio número DGJG/0392/2010 de fecha 14 de julio de 2010 el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó que no tiene implementado el Programa en mención, y de acuerdo con la información

proporcionada por la Dirección General de Desarrollo Social de esa Delegación, la dependencia que tiene implementado este Programa es la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Distrito Federal.-------

Por otro lado, con fecha 26 de noviembre de 2010 se recibió el oficio número SDS/SCMBDC/505/2010 a través del cual la Subdirección de Coordinación de Mejoramiento de Barrios y Desarrollo Comunitario de la Secretaría de Desarrollo Social convocó a una reunión de trabajo el día 29 de noviembre de 2010 en la sala de juntas de la Plaza de la Constitución, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, con el propósito de dar seguimiento al proyecto Centro Cívico Barrial con número de folio 10N297, propuesto en calle Miguel Romero Lotes 7, 8 y 9 en la Colonia Ampliación El Yaqui, Delegación Cuajimalpa.----------

En atención a la solicitud anterior, con fecha 29 de noviembre de 2010 personal adscrito atendió debidamente el requerimiento por parte de la Subdirección de Coordinación de Mejoramiento de Barrios y Desarrollo Comunitario de la Secretaría de Desarrollo Social acudiendo en tiempo y forma a la mencionada reunión de trabajo.----------

Sumado a lo anterior, mediante oficio número PAOT-05-300/300-5635-2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, se solicitó a la Coordinación del Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial de la Secretaría de Desarrollo Social del Distrito Federal informara a esta Subprocuraduría si en el Programa "Mejoramiento Barrial" se encuentra contemplado algún proyecto para la construcción de un Centro Cultural dentro de los lotes 7, 8 y 9 de la calle Miguel Romero, Colonia el Yaqui, Delegación Cuajimalpa y en su caso envíe a esta Subprocuraduría el soporte documental correspondiente de dicho proyecto.----------

En respuesta a la solicitud anterior, mediante oficio número SDS/SCMBDC/072/2011 de fecha 21 de febrero de 2011, el Subdirector de Coordinación de Mejoramiento de Barrios y Desarrollo Comunitario de la Secretaría de Desarrollo Social, informó que *"este Programa no contempla proyecto alguno que realice la construcción de un Centro Cultural dentro de los lotes referidos"*.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos investigados en el presente expediente refieren a posibles contravenciones en materia de uso de suelo, así como por descargas de agua residual realizadas en la barranca ubicada detrás de los lotes 7, 8 y 9 de la calle Miguel Romero, Colonia Ampliación El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, así como por la generación de olores.----------

En materia de Uso de Suelo.- Es aplicable al presente caso la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996, en virtud de que la investigación de los hechos denunciados inició con fecha 6 de mayo de 2010. ----------

El artículo 19 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada el 29 de enero de 1996, establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros, la zonificación respectiva y las normas de ordenación particulares definiendo a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una

mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

De acuerdo con la fracción I del artículo 32 de la Ley en cita, los usos del suelo que se determinan en la zonificación clasificada como suelo urbano, son habitacional; comercial; servicios; industrial; equipamiento e infraestructura; espacios abiertos, áreas verdes y parques y jardines. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 22 fracción I de la Ley en comento, dispone que en la aplicación de los programas las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano, siendo que en el caso concreto, aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, y establece que a los predios ubicados en los lotes 7, 8 y 9 de la calle Miguel Romero, Colonia Ampliación El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos les aplica la zonificación HC/2/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción y 30% de área libre), zonas en las cuales predominan las viviendas con comercio, consultorios, oficinas, y talleres en planta baja.----------

Asimismo, de la consulta realizada a la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos se detectó que dentro de la zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja) las actividades concernientes a "casa de cultura, guardería o área de recreación infantil" no se encuentran permitidas, por lo que en caso de que se inicien actividades en dicho predio se tendrá que acreditar el uso de suelo permitido de conformidad con la zonificación correspondiente.----------

Sumado a la información anterior, el Subdirector de Coordinación de Mejoramiento de Barrios y Desarrollo Comunitario de la Secretaría de Desarrollo Social del Distrito Federal, informó que el Programa referido no contempla proyecto alguno que realice la construcción de un Centro Cultural dentro de los lotes referidos objeto de denuncia.----------

Por otra parte, del reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se desprende la existencia de un predio el cual no tiene subdivisión física y corresponde a los lotes 7, 8 y 9 de la calle Miguel Romero, Colonia Ampliación el Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos siendo que en el lugar no se observa ningún tipo de obra nueva que se esté ejecutando al interior, ni tampoco actividades concernientes a la construcción.----------

Por lo anterior, no se desprenden irregularidades en materia de uso de suelo, toda vez que en lugar no se realiza actividad alguna ni existe construcción; no obstante en caso de que se inicien actividades en dicho predio se tendrá que acreditar el uso de suelo correspondiente de conformidad con la zonificación aplicable.----------

Descarga de aguas residuales y olores.- La Ley de Aguas del Distrito Federal, en su artículo 7 establece que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México es un Órgano Desconcentrado de la Administración Pública del Distrito Federal, adscrito a la Secretaría del Medio Ambiente, cuyo objeto principal es la operación de la infraestructura hidráulica y la prestación del servicio público de agua

potable, drenaje y alcantarillado, así como el tratamiento y rehusó de aguas residuales, asimismo el artículo 16 fracción XXVIII del mismo ordenamiento, corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, entre otras facultades, la de vigilar el cumplimiento y aplicación de la ley, en las materias de su competencia, aplicando además sanciones y ejerciendo actos de autoridad en materias no reservadas al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, aunado a lo anterior en el artículo 156 de la Ley Ambiental del Distrito Federal contempla que está prohibido descargar aguas residuales en cualquier cuerpo o corriente de agua. ----------

Sin embargo, del reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la existencia de descargas de aguas residual hacia la barranca, ni escurrimientos de esa naturaleza, ya que el área se observó limpia sin basura, con gran cantidad de arbolado y de cubierta vegetal y como consecuencia tampoco se constató la existencia de olores debido a que en el lugar no se constataron descargas de aguas residuales, por lo que no existen elementos de prueba que puedan inferir violaciones a la normatividad aplicable.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que:----------

1. Por lo que hace al uso de suelo al predio objeto de denuncia le aplica una zonificación HC/2/30 (Habitacional con Comercio, 2 niveles de construcción y 30% de área libre) de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos, en donde el uso de suelo para "casa de cultura, guardería o área de recreación infantil" no se encuentra permitido, sin embargo del reconocimiento de hechos practicado el día 19 de diciembre de 2011 se desprende la existencia de un predio sin subdivisión física que corresponde a los lotes 7, 8 y 9 de la calle Miguel Romero, en donde no se observa ningún tipo de ejecución de obra nueva, ni tampoco actividades concernientes a la construcción; esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que en caso de que se inicien actividades en dicho predio se tendrá que acreditar la legalidad del uso de suelo que se le pretenda dar al lugar.----------

2. Por lo que respecta a las presuntas descargas de agua residual, no se constató la existencia de las mismas, ni escurrimientos de esa naturaleza, ya que el área se observó limpia sin basura, con gran cantidad de arbolado y de cubierta vegetal; por lo que en consecuencia tampoco se constataron olores en el lugar, por lo que no existen elementos de prueba que puedan inferir violaciones a la normatividad aplicable. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

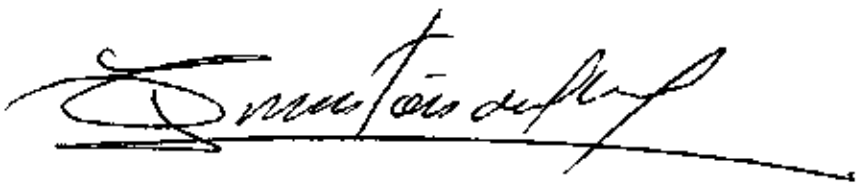
PRIMERO.- Que en los Lotes 7, 8 y 9 de la calle Miguel Romero, Colonia Ampliación el Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos no se acreditaron violaciones en materia de uso de suelo, descargas de agua residual ni emisiones de olores.----------

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

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

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

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



C.c.p. Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal- Para su superior conocimiento.- Presente.