Expediente: PAOT-2011-IO-05-SOT-4
y Acumulados PAOT-2011-881-SOT-427
PAOT-2011-904-SOT-432
PAOT-2011-907-SOT-435

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 OCT 2012 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 18, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-IO-05-SOT-4 y Acumulados PAOT-2011-881-SOT-427, PAOT-2011-904-SOT-432 PAOT-2011-907-SOT-435, relacionado con la investigación de oficio y las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Expediente PAOT-2011-IO-05-SOT-4

Mediante Acuerdo de fecha 25 de marzo de 2011, el Titular de esta Dependencia ordenó el inicio de investigación por parte de esta Unidad Administrativa respecto a las posibles contravenciones en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial con motivo del presunto cambio de uso de suelo y aparente construcción en el predio ubicado en Avenida Javier Barros Sierra s/n, Colonia Santa Fe, dentro de la Alameda Poniente, Delegación Álvaro Obregón de AV-1 (Área Verde 1) a ES (Equipamiento de Administración, Salud, Educación y Cultura). ----------

Expedientes PAOT-2011-881-SOT-427, PAOT-2011-904-SOT-432 y PAOT-2011-907-SOT-435

Con fechas 2 y 4 de mayo de 2011, tres persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron vía electrónica ante este Organismo Descentralizado *"(...) el cambio de uso de suelo de un (...) terreno (...) de área verde (AV1) a zonificación ES, que significa un nuevo uso para equipamiento de Administración, Salud, Educación y Cultura (...) son 11 mil 364 metros cuadrados ubicados en Av. Javier Barros Sierra sin número, colonia Santa Fe (...) Delegación Álvaro Obregón (...) Dentro del proyecto (...) se planea la construcción de un colegio, un salón de fiestas para 800 personas, una Iglesia para 600 personas, residencias y oficinas parroquiales (...) sumara afectaciones importantes a los problemas ya existentes en vialidad, tránsito, desabasto de agua, infraestructura y drenaje, y déficit de áreas verdes que hoy registra ya un 35%(...)".* ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Radicación PAOT-05-300/300-1429-2011 de fecha 30 de marzo de 2011, a través del cual se determina que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento

Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la Investigación de Oficio respecto a las posibles contravenciones en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial con motivo del presunto cambio de uso de suelo y aparente construcción en el predio ubicado en Avenida Javier Barros Sierra s/n, Colonia Santa Fe, dentro de la Alameda Poniente, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Asimismo, mediante Acuerdos de Admisión y Acumulación PAOT-05-300/300-2245-2011, PAOT-05-300/300-2440-2011 y PAOT-05-300/300-2441-2011, de fechas 13 y 23 de mayo de 2011, se ordenó la admisión y acumulación de los expedientes número PAOT-2011-881-SOT-427, PAOT-2011-904-SOT-432 y PAOT-2011-907-SOT-435, respectivamente, al expediente número PAOT-2011-IO-05-SOT-04, por tratarse de denuncias que tuvieron su origen en los mismos hechos, y por ser éste el primero que se inició. Los Acuerdos de Acumulación referidos se notificaron a las personas denunciantes los días 23 de mayo, 10 y 11 de junio de 2011, respectivamente, mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en los numerales Segundo, Sexto y Séptimo, respectivamente, de los Acuerdos referidos con anterioridad, personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 29 de octubre de 2012, se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Avenida Javier Barros Sierra s/n, Colonia Santa Fe La Loma, Delegación Álvaro Obregón, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada respectiva en donde se asentó lo siguiente: ----------
Reconocimiento de Hechos de fecha 29 de septiembre de 2012: no se constatan trabajos constructivos, únicamente el predio con cobertura vegetal delimitado por una reja metálica. ----------

Requerimientos a las autoridades

A la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (ofs. PAOT-05-300/310-1897-2011, PAOT-05-300/300-3303-2011 y PAOT-05-300/300-5345-2011, de fechas 28 de abril, 22 de junio y 14 de octubre de 2011) copia certificada del total del expediente DGDU-AO-001-2008-26, abierto con motivo de la solicitud de modificación de uso del suelo del predio objeto de investigación; la ubicación exacta del predio mediante un plano; dictamen para la modificación que haya considerado los antecedentes de riesgo debido a la migración del biogás que aún se genera por haber sido un relleno sanitario. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1437/11 de fecha 11 de noviembre de 2011, se remitió copia certificada del expediente solicitado, la ubicación exacta del predio es Avenida Javier Barros Sierra s/n, Colonia Santa Fe, dentro de la Alameda Poniente, Delegación Álvaro Obregón; advirtiéndose que el entonces Titular de esa Secretaría remitió el 20 de junio de 2008 a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal la iniciativa de Decreto para la Modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe, publicándose dicho decreto en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 22 de abril de 2011; el oficio PAOT-05-300/310-1897-2011 fue extemporáneo por lo que no fue considerado, no obstante, el proyecto está condicionado a la obtención de Autorización en Materia de Impacto Ambiental y Riesgo. ----------

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-5346-2011 de fecha 14 de octubre de 2011) opinión respecto de la solicitud de modificación al uso del suelo y solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental y Riesgo. Mediante

oficio SMA/DGRA/DEIA/007743/2011, de fecha 5 de diciembre de 2011, informa que no cuenta con antecedente de solicitud de la autorización respectiva. ----------

A la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-5347-2011 con fecha 14 de octubre de 2011) opinión respecto de la solicitud de modificación al uso del suelo y solicitud de autorización en materia de impacto vial para dicho predio. Mediante oficio DGPV/2683/DV-SE-1857/11 de fecha 24 de octubre de 2011, informó en sentido positivo ya que se consideró factible la modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa Fe, condicionado a presentar Estudio de Impacto Urbano, proporcionar área para maniobras de carga y descarga dentro de las instalaciones; sin contar con antecedente de solicitud de opinión técnica por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para la emisión de Dictamen de Impacto Urbano. ----------

A la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-5348-2011, de fecha 14 de octubre de 2011) opinión respecto de la solicitud de modificación al uso del suelo y la factibilidad para suministrar el servicio de agua potable y conexión a la red de drenaje del proyecto constructivo que motivó la citada modificación (6 niveles). Mediante oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-160392/2011 de fecha 18 de noviembre de 2011, informando en sentido positivo, toda vez que no existe ningún impedimento para proporcionar los servicios agua potable y alcantarillado; sin contar con antecedentes de solicitud de factibilidad de servicios para dicho predio. ----------

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón; (of. PAOT-05-300/300-5426-2011 de fecha 20 de octubre de 2011) emisión de alguna opinión respecto de la solicitud de modificación referida y si cuenta con antecedentes del Registro de Manifestación de Construcción para el predio investigado. Mediante oficio DGODU/CDU/2268/2011 de fecha 3 de noviembre de 2011, informó en sentido negativo. ----------

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/300-3305-2011, PAOT-05-300/300-3608-2011 y PAOT-05-300/300-3609-2011, de fechas 22 de junio y 5 de julio de 2011, respectivamente, notificados vía correo electrónico el día 3 de agosto del mismo año, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de sus denuncias. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Ubicación del predio relacionado con los hechos investigados

De conformidad con las documentales que dieron origen a la investigación de oficio, entre las que se encuentran la publicación en la Gaceta Parlamentaria de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal el 17 de marzo de 2011, así como diversas notas periodísticas, el predio relacionado con los hechos denunciados se ubica en Avenida Javier Barros Sierra s/n, Colonia Alameda Poniente, Delegación Álvaro Obregón, referenciando que se encontraba dentro del predio conocido como Alameda Poniente (relleno sanitario clausurado), cuya zonificación de conformidad con el Programa Parcial de la Zona de Santa Fe publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de septiembre del año 2000 es AV-1. ----------

Dicha ubicación fue corroborada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. No obstante, al realizar el análisis a las copias certificadas del expediente número AO-001-2008-26, formado con motivo de la solicitud de modificación al citado Programa Parcial, en el proyecto denominado "Centro Comunitario San Charbel" que dio origen a la solicitud, se aprecia dentro del Plano clave DGPI-CT198-C2/2007 que se ubica en Avenida Javier Barros Sierra frente a la Alameda Poniente, Zona de Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Al respecto, de conformidad con el Plano de Colonias de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.df.gob.mx), la Colonia "Alameda Poniente" no existe, al igual que la colonia "Zona de Santa Fe". ----------

Sin embargo, atendiendo a la ubicación en el Plano clave DGPI-CT198-C2/2007 y el Plano de Colonias de la Delegación Álvaro Obregón, el predio investigsdo se encuentra en Avenida Javier Barros Sierra s/n, Colonia Santa Fe La Loma (frente a la Alameda Poniente, específicamente entre calle Fernando Espinosa Gutiérrez y Alameda Poniente, colindando con el Área de Valor Ambiental Barranca Becerra-Tepecuache), Delegación Álvaro Obregón. ----------

Desarrollo Urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer **las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II y III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación o en áreas específicas con condiciones particulares del Distrito Federal.----------

El artículo 43 de la citada Ley prevé que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. ----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia dispone que el **ordenamiento territorial**, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. ----------

En este sentido, el artículo 28 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996, vigente al momento de la presentación de la solicitud de modificación al Programa Parcial de la Zona de Santa Fe publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de septiembre del año 2000, dispone que **la planeación del desarrollo urbano será congruente con** el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, el Programa de Desarrollo de la Región Centro-País, el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, **el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**. ----------

Los programas parciales cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro de dos o más delegaciones, se subordinarán al Programa General, y deberán ser congruentes entre sí, así como con los programas delegacionales. ----------

Respecto de la modificación a los citados programas, la Ley de Desarrollo Urbano en cita dispone en su Capítulo VI sobre la Revisión, Modificación o Cancelación de los Programas, lo siguiente: ----------

> "(...) *Artículo 26.- La **modificación** o cancelación de los **programas, podrá ser solicitada por** particulares o por las instancias de representación vecinal establecidos en la ley de la materia o por las **dependencias y entidades de la administración Pública** Federal o **del Distrito Federal** y por la Asamblea, de acuerdo a las modalidades y requisitos establecidos en esta Ley y su Reglamento, y se sujetarán a alguno de los siguientes procedimientos de trámite:*
>
> (...)
>
> *II. Solicitudes de modificación o cancelación presentadas por la Asamblea e instancias de representación vecinal establecidas en la ley de la materia. Estas solicitudes **se sujetarán a lo establecido en el apartado B** de este artículo.*
>
> (...)
>
> *B. Cuando la solicitud se proponga por la Asamblea o una instancia de representación vecinal establecida en la ley de la materia o una comisión de los mismos o entidades de la Administración Pública Federal o del*

*Distrito Federal, **se presentarán directamente a la Secretaría y se tramitarán de oficio**, de acuerdo con el procedimiento señalado en el capítulo anterior.*

(...)

Tratándose de cambios de uso del suelo para predios particulares, la Secretaría llevará el registro de las solicitudes presentadas, así como de aquellas que hayan sido aprobadas y rechazadas a través del sistema de información y evaluación de los programas, con objeto de revisar aquellas áreas sujetas a variaciones económicas, ambientales y sociales que justifiquen la elaboración de programas parciales o cambio de zonificación, procediendo en su caso a la elaboración del proyecto de modificación de acuerdo con el procedimiento señalado en el capítulo anterior (...)". ----------

Al respecto, el Capítulo V sobre el Procedimiento de Tramitación de los Programas, dispone lo siguiente: ----

"(...) *Artículo 23. La elaboración, aprobación e inscripción del Programa General y de los programas parciales que comprendan, en parte o totalmente, a más de una delegación, así como **sus modificaciones**, **se sujetará, al siguiente procedimiento**:*

*I. **La Secretaría publicará el aviso del inicio del proceso** de elaboración del programa o de sus modificaciones, en la **Gaceta Oficial del Distrito Federal y en un diario de mayor circulación** en el Distrito Federal, por una vez;*

II. La Secretaría procederá a elaborar el proyecto del programa o de sus modificaciones en los casos a que se refiere el artículo 26, fracción III de esta Ley;

*III. **Una vez** que haya sido **integrado el proyecto**, **la Secretaría publicará**, por una vez, **el aviso de que se inicia la consulta pública, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en un diario de mayor circulación** en el Distrito Federal, de acuerdo con las siguientes bases:*

*a) En las publicaciones se indicará el plazo de la consulta pública, así como el lugar y la fecha de la o de las **audiencias públicas** que se llevarán a cabo en ese periodo;*

*b) En la audiencia o audiencias los interesados **pueden presentar por escrito los planteamientos que consideren respecto al proyecto** del programa o de sus modificaciones;*

c) Los planteamientos que hayan sido formulados por escrito y que hayan sido considerados improcedentes, deberán dictaminarse por escrito; y

d) El dictamen a que se refiere el inciso anterior, estará a consulta de los interesados, en las oficinas de la Secretaría.

IV. Una vez que termine el plazo de consulta pública, la Secretaría incorporará al proyecto las observaciones que considere procedentes;

*V. **La Secretaría**, una vez concluida la etapa anterior, **remitirá el proyecto al Jefe de Gobierno del Distrito Federal; adjuntando las opiniones y dictámenes de las dependencias de la administración pública** e*

***Instancias de representación vecinal consultados**, establecidos en la ley de la materia; así como, los resultados de la consulta pública, según el caso;*

*VI. **Si el Jefe de Gobierno del Distrito Federal no tuviere observaciones que hacer lo deberá remitir a la Asamblea**; adjuntando el expediente que le fue remitido a la Secretaría;*

VII. Si el Jefe de Gobierno del Distrito Federal tuviere observaciones, lo devolverá a la Secretaría;

VIII. En el caso de la fracción anterior, la Secretaría hará los ajustes procedentes al proyecto y lo volverá a remitir al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, continuando el trámite a que se refiere la fracción VI de este artículo;

*IX. **Una vez que la Asamblea apruebe el programa lo enviará al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, para su promulgación;***

X. En el caso de que la Asamblea tuviere observaciones, lo devolverá al Jefe de Gobierno del Distrito Federal con sus observaciones, quien, a su vez, lo enviará al Secretario para que haga los ajustes correspondientes;

XI. En el caso de la fracción anterior, la Secretaría hará los ajustes procedentes al proyecto y lo volverá a remitir al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, continuando el trámite a que se refiere la fracción VI de este artículo;

*XII. **El Jefe de Gobierno del Distrito Federal ordenará publicar el programa en la Gaceta Oficial del Distrito Federal** y solicitará, para mayor difusión, su publicación en el Diario Oficial de la Federación;*

*XIII. **Una vez publicado el programa, se inscribirá en el Registro de los Planes y Programas y en el Registro Público de la Propiedad**; y*

XIV. El programa surtirá efectos al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Los términos en que se lleve a cabo el procedimiento anterior estarán determinados en el reglamento de esta Ley (...)". ----------

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Santa Fe, Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de septiembre del año 2000, normatividad vigente al momento de la solicitud de modificación, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación AV-1 (Áreas Verdes; 0.10 V.A.T donde la superficie máxima a construir será igual al área total del lote multiplicada por la intensidad de construcción, 90% de área libre de construcción para la Recarga del Manto Acuífero, 10% máximo de superficie de desplante, 85% mínimo de áreas verdes, 5% de superficie máxima de pavimentos, 1 nivel máximo de construcción); en donde el uso de suelo para centro comunitario en 6 niveles se encuentra prohibido. ----------

Es por ello que, de conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, con la finalidad de desarrollar el proyecto denominado "Centro Comunitario Libanés San Charbel", la Oficialía Mayor del Gobierno del

Distrito Federal, con fundamento en el artículo 26 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996, vigente al momento de la presentación de la solicitud de modificación al Programa Parcial de la Zona de Santa Fe publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de septiembre del año 2000, ingresó el 23 de abril de 2008 la Solicitud de Modificación a dicho Programa Parcial respecto del predio investigado, por ser de propiedad del Gobierno del Distrito Federal, a efecto de construir un templo o lugar de culto con salones para usos múltiples de 6 niveles, en una superficie total construida de 11,364.324 m², proporcionando el 50% de área libre. ----------

En razón de lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, autoridad competente en términos del artículo 26 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996, para recibir las solicitudes de entidades de la Administración Pública del Distrito Federal, de modificación a los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dictaminar y emitir la iniciativa de Decreto de la citada modificación, integró el expediente número AO-001-2008-26, a efecto de que se dictaminara la procedencia de la modificación solicitada. ----------

Al efecto, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano, realizó una propuesta de modificación otorgando la zonificación ES (Equipamiento de Administración, Salud, Educación y Cultura), en la intensidad solicitada y con la superficie de área libre del 50% del predio. ----------

Así mismo, la Dirección General de Desarrollo Urbano, atendiendo al hecho de que aún y cuando la solicitud se realizó por una autoridad del Gobierno del Distrito Federal, el beneficio sería para un particular (Asociación Religiosa), en términos de los artículos 12 fracciones III y IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 55 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, mediante oficio solicitó a diversas autoridades administrativas emitieran sus opiniones técnicas respecto de la citada solicitud, obteniéndose los siguientes resultados: ----------

- Delegación Álvaro Obregón (Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano).- (of. DGODU/DDU/376/2008 de fecha 4 de abril de 2008) Opinión positiva, argumentando que la zona es eminentemente de servicios y comercio especializado, con tendencia a consolidarse como un área de prestación de servicios y cuyos impactos urbanos se encuentran considerados en el Programa Parcial de Santa Fe. ----------

- Sistema de Aguas de la Ciudad de México (Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios).- (of. DESU/2008/21834de fecha 24 de abril de 2008) Opinión positiva, argumentando que no existe impedimento técnico para proporcionar el servicio de agua potable y drenaje. ----------

- Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal (Dirección General de Planeación y Vialidad).- (of. DGPV-877/DV-SE-708/08 de fecha 8 de abril de 2008) Opinión positiva, condicionada a presentar el Estudio de Impacto Urbano, proporcionar áreas para maniobras de carga y descarga dentro de las instalaciones, cumpliendo en materia de estacionamiento con el Programa Parcial, el

Reglamento de Construcciones y las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico. ----------

- Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal (Dirección General de Regulación Ambiental).- (of. SMA/DGRA/DEIA/001265/2008 de fecha 3 de abril de 2008) Opinión positiva, condicionada a presentar el estudio en materia de Impacto Ambiental, para su evaluación y dictaminación. ----------

- Oficialía Mayor del Distrito Federal (Dirección General de Patrimonio Inmobiliario).- (of. DGPI/823/2008 de fecha 4 de abril de 2008) Opinión positiva, siempre que se cumpla con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento. ----------

De igual forma, de las constancias que integran el citado expediente, se tiene la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 7 de mayo de 2008, del "Aviso de inicio de consulta pública para las modificaciones a los programas delegacionales de desarrollo urbano de las delegaciones Álvaro Obregón y Tláhuac, exclusivamente para los predios que se indican", entre los que se encuentran el predio objeto de investigación, señalando como fecha de presentación de opiniones del día 7 de mayo al 6 de junio de 2008, o en la Audiencia Pública a celebrarse el 11 de junio del mismo año a las 10:30 horas en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Así como de lo que parece ser una publicación del mismo aviso en el periódico El Universal, sin apreciarse fecha de publicación ni número del ejemplar. ----------

Al respecto, también obra la Minuta de Reunión de la Audiencia Pública efectuada el día 11 de junio de 2008, en donde se asentó que no se presentaron opiniones por escrito para la modificación de zonificación del predio investigado. ----------

Así mismo, dentro del expediente de modificación se encuentra el Dictamen Técnico que al efecto emitió la Dirección General de Desarrollo Urbano, mismo que se proporcionó incompleto, en donde se aprecia que dentro de las consideraciones tomadas en cuenta a efecto de dictaminar de manera positiva la modificación de la zonificación del predio, además de las opiniones de las autoridades recabadas, el Considerando Quinto dispone lo siguiente: ----------

"(...) ***Quinto.-*** *Que* ***tomando en consideración los objetivos generales y particulares del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe*** *de Álvaro Obregón, versión 2000,* ***encaminados a utilizar en forma eficiente los servicios e infraestructura para ubicar el desarrollo de proyectos que prestan un servicio a la población en materia educativa, salud, cultura, de abasto y recreación y al diagnóstico*** *que presenta la zona en materia de uso de suelo, imagen urbana y vialidad, este proyecto se integra al contexto urbano de la zona, por lo que se considera viable en términos de lo expuesto en el numeral que antecede (...)"* (lo resaltado es nuestro). ----------

En este sentido, el Considerado Cuarto enuncia: ----------

"(...) ***Cuarto.-*** *Que analizada la documentación que forma parte del expediente, realizada la visita técnica por parte del personal de la Delegación Álvaro Obregón, se observó que* ***en la zona prevalece el uso de suelo***

de servicios en un 85%, siendo el uso de oficinas la que predomina *y el comercio especializado en el restante. Respecto a la vialidad en el cruce de la Avenida Javier Barros Sierra, es una vía de primer orden, con una sección de 16 metros aproximadamente, con 2 carriles por sentido y camellón central; presentando tránsito constante en ambos sentidos, presentando estacionamiento en la vía pública (...)".* ----------

De las transcripciones que anteceden, se concluye que una de las razones para considerar viable la modificación de la zonificación es el hecho de que en la zona en donde se encuentra el predio es eminentemente para un uso de servicios, predominando el de oficinas, contando con la infraestructura suficiente para proporcionar los servicios públicos de dicho proyecto, aunado a que los objetivos que marcan tanto el Programa General de Desarrollo Urbano y Parcial de la Zona de Santa Fe, es utilizar en forma eficiente los servicios e infraestructura para ubicar el desarrollo de proyectos que prestan un servicio a la población en materia educativa, salud, cultura, de abasto y recreación; es decir, se conjuntan la proyección de desarrollo de los programas con las características específicas de la zona que permite que dicho proyecto sea viable, por cuanto hace a la infraestructura que requiere. ----------

Sin embargo, no se aprecia que dentro de las consideraciones se valore el hecho de que el predio investigado forma parte, de conformidad con el Programa Parcial referido, de las Área Verdes de la Zona de Santa Fe, mismas que de igual forma se encuentran proyectadas dentro del citado programa para preservar, por prestar diversos servicios ambientales, aún y cuando en algunos casos no cuenten con cubierta forestal significativa, pues la ubicación de la Zona de Santa Fe la hace susceptible de ser considerada abastecedora de agua al subsuelo para la recarga de los mantos acuíferos de la Ciudad. ----------

Lo anterior se vislumbra en la Imagen Objetivo del citado Programa Parcial al señalar, respecto de las áreas verdes, lo siguiente: ----------

- Continuar con la recuperación del medio ambiente, con el fin de mejorar, elevar y equilibrar la calidad de vida de la población local. ----------
- Continuar el proceso de rescate y conservación de las barrancas y ríos que existen en la zona, que forman parte de una de las unidades ambientales más importantes de la ciudad. ----------
- Conservar en óptimas condiciones las áreas verdes que se han creado, así como continuar con la reforestación de las áreas deterioradas y la conservación de aquellas cuyas condiciones ambientales son adecuadas, a fin de contribuir a la recarga de los mantos acuíferos del Distrito Federal. ----------

Dentro de las "Estrategias de Desarrollo Urbano", en específico dentro de la "Estrategia Físico Natural" se encuentra "Preservar las Características de Cuenca Hidrológica", a través de la creación de una norma que dispusiera un porcentaje de los predios que permaneciera libre de construcción y pavimentos no permeables, a efecto de facilitar la infiltración al subsuelo de las aguas pluviales y recargar los mantos acuíferos, de ahí que que se creara **la Norma de Ordenación Particular número 4 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Santa Fe,** la cual dispone que: "(...) ***Para lograr la recarga de los mantos acuíferos,*** *dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa Fe,* ***se destinará un porcentaje de todos los lotes, como área libre de construcción.*** *En el área libre* ***no se podrá construir por encima ni bajo de la superficie del terreno.*** *Solo se permite pavimentar con materiales permeables*

(...)"; en este entendido, los predios con zonificación AV-1 y AV-2, mismos que deberán dejar un área libre del 90% y 80% de su superficie del predio, representan una de las fuentes de captación de agua pluvial más importantes. Y aún y cuando el proyecto contempla un 50% de área libre, ello no obligaría al particular, con la nueva zonificación ES, a no desplantar sótanos y semisótano sobre la totalidad de la superficie del predio (11,364.324 m²), perdiendo la finalidad por la cual el predio fue asignado con la zonificación AV; aunado al hecho de que el mismo colinda con la Barranca Becerra Tepecuache, declarada Área de Valor Ambiental mediante Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 5 de julio de 2007. ----------

Bajo este panorama, el entonces Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 16 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del distrito Federal, 29 fracción III del Reglamento Interior de la Administración Pública, 23 fracción V y VI y 26 fracción II, apartado B de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 8 fracciones VIII, IX, X y XI y 12 fracción V de su Reglamento, remitió a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, la Iniciativa de Decreto para la Modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe de la Delegación Álvaro Obregón, para el inmueble investigado. ----------

Por otra parte, el 22 de abril de 2011 fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en cumplimiento al artículo 23 fracción XII de la Ley de Desarrollo Urbano en cita, el Decreto que Modifica al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Santa Fe publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de septiembre del año 2000, respecto al predio investigado, aprobado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, que cuenta con una superficie de 11,364.324 m², otorgándole una zonificación ES (Equipamiento de Administración, Salud, Educación y Cultura) en 6 niveles (27 metros), con una superficie total de construcción de 11,364.324 m², proporcionando el 50% de área libre, debiendo cumplir con las siguientes condicionantes: ----------

a) Cumplir con la demanda de cajones de estacionamiento, de conformidad con el artículo 79 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico y el "Programa Parcial de Santa Fe de la Delegación Álvaro Obregón versión 2000", proporcionando un área de carga y descarga dentro de las instalaciones. ----------

b) Presentar ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, la solicitud de Autorización en Materia de Impacto Ambiental a través de la Manifestación del Impacto Ambiental y Riesgo. ----------

c) Presentar el Estudio de Impacto Urbano, contemplando el análisis detallado de los aspectos de transporte y vialidad. ----------

Sin embargo, derivado del reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de la información proporcionada por la Delegación Álvaro Obregón, la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, la Secretaría de Transporte y Vialidad, ambas del Distrito Federal, y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, no se encuentra ejecutándose el proyecto constructivo en el predio objeto de investigación, ni cuenta con trámite alguno al respecto, como es el Registro de

Manifestación de Construcción, Autorización en Materia de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano. ----------

Aunado a lo anterior, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 4 de mayo de 2012, a través del cual queda abrogado y se actualiza el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de septiembre del año 2000, y con el Plano de Divulgación del mismo, el predio investigado le corresponde la zonificación AV (Área Verde). Por lo que los propietarios del predio deben respetar la zonificación asignada por dicho Programa Parcial, por ser la normatividad vigente y aplicable. ----------

Resultado de la Investigación

- La Modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe publicado en la Gaceta Oficial del distrito Federal el 12 de septiembre del año 2000, respecto del predio investigado, de la zonificación AV-1 a la zonificación ES (Equipamiento de Administración, Salud, Educación y Cultura) en 6 niveles (27 metros), con una superficie total de construcción de 11,364.324 m², proporcionando el 50% de área libre; se realizó mediante el procedimiento administrativo dispuesto en el artículo 26 fracción II, apartado B de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996, normatividad aplicable al momento de la presentación de la solicitud de modificación aludida. ----------

- El dictamen técnico emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal dentro del expediente AO-001-2008-26, para la citada modificación al Programa, consideró viable la modificación solicitada atendiendo a los objetivos del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de septiembre del año 2000, respecto de la integración de proyectos que presten servicios a la población en materia de educativa, salud, cultura, abasto y recreación y la utilización eficiente de los servicios e infraestructura existente. ----------

- De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 4 de mayo de 2012, a través del cual queda abrogado y se actualiza el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe del año 2000; en el Plano de Divulgación, el predio investigado cuenta con la zonificación AV (Área Verde), es decir, no aparece inscrita la zonificación ES asignada al predio mediante la modificación aludida. ----------

- Si bien el trámite para la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de septiembre del año 2000, fue procedente en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aplicable, lo cierto es que

en su dictaminación la valoración de los aspectos ambientales considerados dentro de la "Imagen Objetivo" del citado Programa y desarrollados en las "Estrategias de Desarrollo Urbano", en específico dentro de la "Estrategia Físico Natural", quedaron superados por los aspectos urbanos. ----

- Finalmente, los propietarios del predio investigado deben respetar la zonificación dispuesta (AV) por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 4 de mayo de 2012, por ser la normatividad vigente y 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 los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

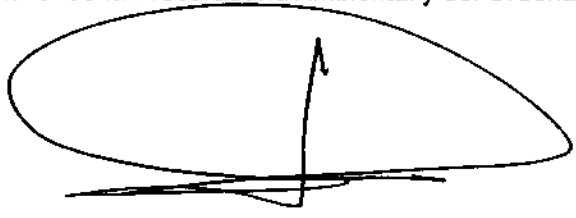
---------- **R E S U E L V E** ----------

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

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

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



JLGM/IG/MPA