

**H. COMISIÓN PARA LA COOPERACIÓN  
AMBIENTAL DEL TRATADO DE LIBRE COMERCIO  
PARA AMÉRICA DEL NORTE  
P R E S E N T E.**

**EL INSTITUTO DE DERECHO AMBIENTAL, A. C. EN UNIÓN DL PRESIDENTE DE LA COLONIA JARDINES DEL SOL A.C. y PRESIDENTE DE COLONOS DE BOSQUES DE SAN ISIDRO A.C.** el primero de los mencionados acredita su personalidad con la copia fotostática del acta constitutiva número 3,155 tres mil ciento cincuenta y cinco de fecha 20 de Marzo de 1997 expedida bajo la Fé del Notario Público No. 09 Licenciado FELIPE IGNACIO VÁZQUEZ ALDANA SAUZA de la Municipalidad de Tlaquepaque, Jalisco, la segunda persona acredita su personalidad con copia fotostática de acta constitutiva numero 1169 (mil ciento sesenta y nueve) pasada ante la fe del Notario Publico no. 1169 (Mil ciento sesenta y nueve) y la tercera persona, se apersona con acta constitutiva número 811 (ochocientos once) pasada ante la fe del Notario Publico número 133 Lic. Roberto espinoza Radial, de fecha 8 de noviembre de 2004 así como con acta número 886 (ochocientos ochenta y seis) pasada ante la fe del Notario Público número 21 Lic. José Antonio Jiménez González, así mismo se acompañan copias simples de las Credenciales Federal de Elector y/o FM2, mismas que se anexan a la presente, señalando como Domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones en CALLE Nuez No. 1714 Col. Las Torres, C.P. No. de la ciudad de Guadalajara, Jal., y autorizando para que las reciban en nuestro nombre y representación a las CC. Dra. Raquel Gutiérrez Nájera y/o Lic. Ivonne Álvarez Gutiérrez, Licenciados Carlos Valentín Veyna Martínez, Pedro León Corrales y/o Pedro León Gutiérrez, ante Usted, en forma atenta comparecemos para manifestar:

Que por medio del presente escrito y con fundamento en los Artículos 10., Fracciones a, b, f, g, h, i, j, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15 y demás relativos y aplicables del Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte entre el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos, el Gobierno de Canadá y el Gobierno de los Estados Unidos de América, mismo que fuera publicado en Diciembre de 1993 y entrado en vigor en Enero de 1994, en relación con los Artículos 133, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ocurrimos a interponer formal **PETICIÓN de HECHOS por incumplimiento de la Legislación nacional en el proyecto conocido como La Ciudadela a desarrollarse el predio situado en Labna 1437, Col. Jardines del Sol, en la ciudad de Zapopan, Jal., en los términos del presente escrito.**

- I. **Motivo de la denuncia:** Falta de aplicación efectiva de las leyes ambientales enumeradas renglones arriba en el caso del proyecto La Ciudadela en el municipio de Zapopan, Jal.
- II. **Autoridades Responsables por la falta de aplicación efectiva de las leyes ambientales:** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) a través de la Dirección de Manejo Integral de Contaminantes y su Órgano Desconcentrado Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA).
- III. **Objeto de la denuncia:** Que la Comisión de Cooperación Ambiental, se pronuncie y atienda la presente denuncia, en virtud de que la misma coincide con los objetivos establecidos en el Artículo 1º., del Acuerdo de Cooperación Ambiental del Tratado de Libre Comercio relativos a:
  - a) El fortalecimiento de la cooperación en la elaboración de leyes, reglamentos, procedimientos, políticas y prácticas ambientales,

- b) El fortalecimiento de la cooperación para mejorar la observancia y aplicación de las leyes y reglamentos ambientales.

IV. **Antecedentes, hechos :**

a) **Relativos a la adquisición del inmueble ubicado en Labna 1437 donde se pretende construir la CIUDADELA:**

1.- Existen diversas escrituras públicas que dan cuenta de los pasivos ambientales que existen en el terreno de Labna 1437 donde se pretende construir el proyecto de desarrollo inmobiliario y comercial denominado la Ciudadela, como a continuación se describe:

A) Escritura **3042** (Tomo 14; libro 9; Folio 27,774) de 25 de noviembre del 2003 ante el Notario Público 96 Lic. Adrián Talamantes Lobato. Vendedor: **SCG México, S.A. de C.V.** (ON-Semiconductores). Comprador: **Alejandro Sánchez Garza**

Adquirió "ad corpus" el inmueble ubicado en Labna 1437 con la escritura pública **19,315** del **31 de julio de 1999** ante notario público 181 de México, D.F. Lic. Miguel Soberón Mainero. Inscrito en el R.P.P. de Guadalajara, Jal., con el número 33, folios del 266 al 292, del libro 537, sección inmobiliaria I, el 7 diciembre del 2001. Manifiesta una construcción aproximada de 35,000 mts cuadrados. Esta escritura pública no obra en nuestro poder por lo que desde este momento le solicitamos por su conducto se solicite al Registro Público de la Propiedad, ya que de ella deriva el antecedente fuente del inmueble en cita.

B) Escritura **10,937**. Tomo 40; libro 7, registrado el 7 enero de 2004 a las. 12:15 horas Docto 19, Folios del 277 al 295; libro 2708 sección inmobiliaria. En Guadalajara, Jal., se firma el **29 de agosto del 2003** ante el Notario Público 32 Lic. Salvador García Rodríguez

Vendedor: **Alejandro Sánchez Garza**

Comprador: **Universidad del Valle de México, A.C.**  
**(Representante legal: José de Jesús Ortega Martínez)**

**Con respecto a la fracción 2 el Sr. Alejandro Sánchez Garza se obliga a obtener:**

\* Dictamen favorable en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente, que en fracción 2 se puede establecer el plantel, **no obstante las actividades realizadas con anterioridad a la firma de esta escritura.**

\* Carta o constancia de los colonos que indique que estos están de acuerdo con la subdivisión y cambio de uso de suelo ó certificación de autoridad competente de que no se requiere dicha carta o constancia.

**En la escritura pública se establece la cláusula de CONTINGENCIA AMBIENTAL.-**

**“OCTAVA.- CONTINGENCIA AMBIENTAL.-** Atendiendo al motivo o fin por el que la Universidad del Valle de México, AC adquiere la parte alícuota equivalente al 45.514% del Inmueble, representada por la Fracción 2 descrita en la cláusula séptima, las partes se obligan a cumplir en sus términos lo siguiente:

**(8.1).-** Dentro de un plazo no mayor al de 30 días naturales contados a partir de la fecha de firma de esta escritura, un técnico designado por la parte Compradora deberá llevar a cabo, por cuenta de ésta, **un estudio que confirma si la Fracción 2 del Inmueble está libre o no lo está, de conformidad con la legislación, incluyendo, las normas oficiales mexicanas (NOM'S) aplicables, de toda contaminación o condiciones potenciales de contaminación que puedan tener impacto en la salud, el medio ambiente o en el uso al cual pretende destinarse dicha fracción.** debiendo dar aviso la parte Compradora a la parte Vendedora de los resultados de estos estudios dentro del mismo plazo antes mencionado.

**(8.2).-** En caso de que el resultado de dichos estudios establezca que la Fracción 2 no presenta contaminación o condiciones potenciales de contaminación, o bien si por cualquier circunstancia la parte Compradora no notifica a la parte Vendedora, entonces no surtirán efectos lo establecido con posterioridad en esta misma cláusula, quedando ésta última libre de toda responsabilidad en dicho sentido; sin embargo, si el **resultado de dichos estudios confirma que en la Fracción 2 existe contaminación o condiciones potenciales de contaminación**, la parte Vendedora dentro de un plazo de 15 días naturales contados a partir de la entrega del aviso de la parte Compradora, se obliga a responderle por escrito su acuerdo o desacuerdo con tal resultado. Si la respuesta de la parte Vendedora es en el sentido de estar de acuerdo con los resultados, la parte Compradora deberá de indicar las alternativas que de conformidad con la legislación de la materia, incluyendo, las normas mexicanas (NOM'S) resulten aplicables para remediar la contingencia ambiental de que se trate y su costo, dentro de los 45 días siguientes. Por lo contrario, si la respuesta de la parte Vendedora es en el sentido de no estar de acuerdo con tales resultados, la parte Vendedora dentro del mismo plazo de 45 días, estará obligada a su costa, a verificar los resultados y proponer a la Compradora alternativas para remediar la contingencia ambiental y su costo. En el caso de que las partes no logren ponerse de acuerdo en relación con alguna de las alternativas, así obtenidas, dentro de los 5 días siguientes, someterán las mismas a opinión de un tercer experto imparcial que deberán designar los dos técnicos que practicaron los estudios.

Esta opinión será inapelable. La designación del tercer técnico deberá efectuarse dentro de los 5 días siguientes y éste deberá omitir su correspondiente opinión, a más tardar a los 10 días de su designación, salvo que por razones técnicas ésta solo pueda ser emitida en un término menor o mayor, a juicio de dicho tercer técnico. Los honorarios y gastos de este tercer técnico por la emisión de su opinión, serán por cuenta de ambas partes, 50% cada una.

**(8.3).-** En todo caso, el costo del desarrollo del plan de acción resultante de la alternativa que se determine para remediar la contingencia ambiental de que se trate, conforme al procedimiento descrito en el párrafo anterior, será a cargo del señor Alejandro Sánchez Garza, quien deberá depositar en la cuenta que Universidad del Valle de México, AC le indique, la cantidad correspondiente al costo de ejecución de dicho plan de acción. Este depósito deberá hacerse dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se determine el costo del plan de acción correspondiente a la remediación de la contingencia ambiental en términos del párrafo (8.2) anterior.

**(8.4).-** Alejandro Sánchez Garza reconoce y conviene que, si no da respuesta o incumple con cualquiera de los actos señalados a su cargo en los párrafos

anteriores de esta cláusula y/o al expirar el plazo previsto en el párrafo (8.3), no ha depositado la cantidad requerida para remediar la contingencia ambiental determinada, quedará obligado a partir de la fecha en que incumpla cualquiera de los términos o condiciones del procedimiento pactado en esta cláusula, a regresar a Universidad del Valle de México, AC, dentro del plazo de 6 meses a partir de dicha fecha, la cantidad pagada por ésta en concepto de precio de la operación a que se refiere la cláusula segunda, más intereses mensuales, calculados a razón de la tasa Libor multiplicada por 2. Estos intereses serán computados a partir de la fecha en que incumpla la Vendedora los términos o condiciones del procedimiento pactado en esta cláusula, pero en ningún caso después de que comience a correr el plazo de 6 meses señalado en el párrafo (8.5), y hasta la fecha en que la Universidad del Valle de México, AC reciba efectivamente el pago del principal e intereses acumulados, pudiendo el señor Alejandro Sánchez Garza efectuar el pago anticipado total o parcial de dicha cantidad, sin que cause pena o comisión alguna.

En el caso de que Universidad del Valle de México, AC notifique a Alejandro Sánchez Garza dentro del plazo mencionado en el artículo (8.1) anterior **que del resultado de los estudios se desprende que en la fracción 2 existe contaminación o condiciones potenciales de contaminación, el derecho de preferencia a que se refiere esta cláusula (8.6) permanecerá en vigor hasta en tanto Alejandro Sánchez Garza lleve a cabo el depósito de la cantidad correspondiente al costo de ejecución del plan de acción a que se refiere la cláusula (8.3), o reembolse a Universidad del Valle de México, AC, el precio de la operación en los términos de la cláusula (8.4)**

#### **Cláusula Cuarta (trascendente).-**

El vendedor transfiere y el comprador adquiere el inmueble **en el estado en el que se encuentra y con los defectos o vicios ocultos que pudiera presentar**..... El vendedor y sus representantes no están autorizados a declarar u otorgar garantías al comprador con respecto al inmueble, en ningún caso incluyendo..... **Condiciones ambientales, cumplimiento con requisitos legales, validez del título de propiedad, .....**

En virtud de lo anterior, el comprador **expresamente** renuncia a cualquier acción de conformidad con lo dispuesto **por el último párrafo del artículo 203 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente.** A ejercer cualquier acción que tenga por objeto reclamar del vendedor la responsabilidad ambiental por contaminar o deteriorar el ambiente, o por afectar los recursos naturales o la biodiversidad.

El comprador se obliga a indemnizar y sacar en paz y a salvo al Vendedor de cualquier daño, perjuicio, reclamación, ejercicio de acciones, multas, sanciones u obligaciones de restituir, que se le impongan o se le intenten imponer ya sea de carácter administrativo, civil o penal y sin importar si se trata de una autoridad federal, estatal o municipal, administrativo o judicial, derivado el estado ambiental del inmueble por condiciones que surjan con posterioridad a la fecha de firma del presente instrumento.

**C)** Escritura **19,315.** Libro 435; folio 18,777. Registrada el 7 de diciembre del 2001 a las 14:57. Docto. 33, folios 266 al 292, libro 537 sección Inmobiliaria, en México, D.F., el **31 de julio de 1999** ante el Notario Público 181 Lic. Miguel Soberón Mainero.

Vendedor: **Motorola de México, S.A.** (Raúl Fernando Cárdenas Eychenne

Comprador: **SCG México, S.A. de C.V.** (Carlos Juan de la Garza Herrera)

4.- Escritura **557**, Tomo II, anotación preventiva el 30 marzo 2004, documento 169, Libro 3117, Registro el 3 nov 2004, a las 14:40:41, docto. 41, folios 441 al 451; libro 3885 sección Inmobiliaria. En Guadalajara, Jal., el **26 de marzo del 2004** ante el Notario Público 117 Lic. Rodolfo Ramos Menchaca.

Vendedor: **Alejandro Sánchez Garza**

Comprador: **Bienes de Administración Inmobiliaria, S.A. de C.V.**  
**(Representante legal: Luis Jaime Fernández López)**

5.- Escritura **79,713**, documento 44, folios del 377 al 401, libro 3579 sección inmobiliaria, en México, D.F., el **31 de mayo del 2004** ante el Notario Público 137 Lic. Carlos de Pablo Serna.

Vendedor: **Universidad del Valle de México, A.C.**  
Jorge Damián Ferrari Broggi

Comprador: **CICTUVAM, S.C.**  
**José de Jesús Ortega Martínez**

Con relación a la fracción 2:

> Dictamen favorable de las autoridades en materia **del equilibrio ecológico y protección al ambiente**, para poder establecer la universidad, **no obstante las actividades realizadas con anterioridad a la fecha.**

Carta o constancia de colonos de estar de acuerdo con la subdivisión y el cambio de uso del suelo o la certificación por autoridad competente de que ello no se requiere.

#### **Contingencia ambiental.-**

Dentro de un plazo no mayor a 30 días naturales un técnico experto, designado por UVM, realizará un estudio para determinar la existencia o no de contaminación o condiciones potenciales de contaminación. Dando aviso del resultado a Alejandro S.G.

**Si hay contaminación**, la **UVM** deberá indicar las alternativas para **remediar la contingencia ambiental y su costo**. Esto dentro de los 45 días siguientes. Si Alejandro S. G. no está de acuerdo, entonces el deberá de hacer por su cuenta el mismo procedimiento descrito, en los 45 días. De no ponerse de acuerdo se nombraría a un tercero cuya opinión será inapelable.

En todo caso, el **costo** para **remediar la contingencia ambiental** será a cargo de Alejandro S.G. quien deberá de depositarlo en una cuenta de la UVM en **los 15 días** siguientes de que se determinó el costo de remediación.

Durante los 30 días naturales, la UVM tendrá un derecho de preferencia para adquirir la parte alícuota de Alejandro S.G. en un **precio de 3 millones de dls.** En el caso de que exista contaminación, el derecho de preferencia se mantendrá en vigor hasta que Alejandro S.G. deposite el costo de la remediación ó rembolsa a la UVM el precio de la operación.

**Sigue declarando la Universidad del Valle de México:**

## **DECLARACIONES DE CICTUVAM, S.C.**

Reconoce que ha inspeccionado a su entera satisfacción el inmueble.

Reconoce que salvo por lo **expresamente** contenido en este instrumento, **UVM** no otorga **manifestación, declaración o garantía alguna.**

## **NO OBLIGACIÓN EN VICIOS OCULTOS.-**

Cictuvam reconoce que la UVM le otorgó la oportunidad de inspeccionar y evaluar es estado actual del inmueble.

**Cictuvam reconoce que el inmueble se encuentra contaminado, tal como se desprende de los Reportes de Valoración Ambiental de Sitio Fase Uno, e investigación Limitada Fase Dos y de investigación de Suelo Fase Tres, Cuantificación de Residuos Peligrosos y Levantamiento Detallado de Materiales conteniendo Asbestos, preparados por Consultores en Tecnología Ecológica, S.A. de C.V., del 25 de septiembre y 14 de noviembre del 2003 respectivamente, copia completa que ha entregado la UVM a Cictuvam, S.C. y que manifiesta haber recibido y conocerla en su integridad.**

**Cictuvam manifiesta que está consciente de la remediación ambiental que se tiene que llevar sobre el inmueble y el costo relacionado con dicha remediación.**

Cictuvam por el presente otorga a la UVM, y a sus sociedades controladoras, subsidiarias y afiliadas, directas o indirectas, así como a lo accionistas, funcionarios, consejeros, empleados y consultores de todas las sociedades antes mencionadas (los "**Beneficiarios del Finiquito**") el finiquito mas amplio que en derecho proceda por cualquier acción que Cictuvam pudiera tener en su contra **por cualquier tema relacionado con la condición ambiental del inmueble.** Cictuvam por el presente se compromete a mantener a los beneficiarios del Finiquito en paz y a salvo y a indemnizarlos, de cualquier acción **que se pudiera intentar en su contra**, y de cualquier daño o perjuicio que pudieran sufrir, **con motivo de la condición ambiental del inmueble.**

**6.- Escritura 715.** Tomo II, registro el 7 diciembre de 2004, a las 13:56:59, documento 1 8 Folios 239 al 251; libro 4065 sección Inmobiliaria, en Guadalajara, Jal., el **10 de agosto del 2004** ante el Notario Público 117 Lic. Rodolfo Ramos Menchaca

Vendedor: **Alejandro Sánchez Garza**

Comprador: **CICTUVAM, S.C.**  
**José de Jesús Ortega Martínez**

En el capítulo de declaraciones se hace referencia a la escritura 3,042 del 29 de agosto del 2003 y a la escritura 10,937 también del 29 de agosto del 2003 y a la escritura 70,713 del 31 de mayo del 2004; y finalmente a la escritura 557 del 26 de marzo del 2004.

**En vista de ello se concluye que ambas partes conocen lo expuesto en las mismas y por tanto, conocen del problema de contaminación ambiental, así como de los precios de venta anteriores y del gravamen.**

**7.- Escritura 4,723** (Tomo 25; Libro I; Folio 48191)  
(Inscrita el 17 agosto 06 a las 14:10 docto. 43 folio real: 2143629 1 libro 2607 sección inmobiliaria)

En Guadalajara, Jal. el **20 de abril del 2006** ante el Notario Público 22 de Zapopan, Jal. Lic. Alejandro Moreno Pérez.

Vendedores: **Bienes de Administración Inmobiliaria, S.A. de C.V.**  
Sr. Luis Jaime Fernández López  
**Y**  
**CICTUVAM, S.C.**  
Sr. José de Jesús Ortega Martínez

Comprador: **Deutsche Bank México, S.A. (División Fiduciaria)**  
Como fiduciario del **Fideicomiso F/349**  
Lic. Jesús Miguel Escudero Basurto

**15 % Ricardo Covarrubias Valenzuela**  
**85 % Centro Comercial Huehuetoca, L.L.C.**

En el punto de antecedentes se describe como adquirieron sus partes Bienes de Administración Inmobiliaria, S.A. de C.V., y Cictuvam, S.C. y en este último caso se señala que adquirió del 45.514% mediante escritura 79,713 del 31 de mayo del 2004 ante Notario Público 137 del D.F., Lic. Carlos De Pablo Serna y en dicha escritura queda **claramente especificado la contaminación existente en el inmueble**. Por lo cual las partes que intervienen en esta presente escritura no son ajenas a dicho conocimiento pleno.

## CLAUSULAS

Las vendedoras indemnizarán y mantendrán **al Fiduciario (Deutsche Bank México, S.A.)** libre de cualquier pérdida, responsabilidad, daño, reclamación, gasto, obligación, sanción, acción, sentencia, demanda, costo o erogación, independientemente de su naturaleza, incluyendo honorarios razonables y gastos realmente incurridos por el fiduciario, **en relación con cualquier inspección, revisión o prueba de El Inmueble derivada de actos o omisiones de las vendedoras o un tercero con anterioridad a la fecha de firma de este instrumento. Cualquier procedimiento administrativo o judicial, investigación, mediación o arbitraje respecto de El Inmueble, independientemente de que las vendedoras sean o no designadas como parte en el caso de que se haya iniciado o que se pretenda iniciar en cualquier momento.** (Incluso después de la fecha de firma del presente instrumento) relacionado con actos u omisiones de Las Vendedoras o un tercero con anterioridad a la fecha de la firma del presente instrumento. Cualquier procedimiento instaurado por un tercero que reclame derechos con motivo de algún gravamen sobre El Inmueble, o el incumplimiento por parte de Las Vendedoras a cualesquiera de sus obligaciones previstas en el presente instrumento o la falsedad de cualesquiera de sus Declaraciones aquí previstas.

**En conclusión,** de las propias escrituras que anexamos en copia simple y que obran en el Registro Público de la Propiedad se desprende que las partes estaban concientes perfectamente de que el predio de Labna se encuentra contaminado y dicha situación no fue dada a conocer tanto por los propietarios y compradores como Notarios Públicos que participaron en estas compraventas del pasivo ambiental que en este predio existía y que en consecuencia de esta situación se deriva la obligación de remediar en los términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la ley General para la Prevención y Gestión

Integral de los Residuos y su reglamento y las Normas Oficiales mexicanas aplicables al caso.

**B) Respecto de los hechos denunciados:**

- I. Que es del conocimiento público que las empresas MOTOROLA Y ON SEMICONDUCTORES, ambas SA de CV, realizaron operaciones al interior del Predio ubicado en la Calle de Labna 1437, entre las avenidas Moctezuma y Patria del municipio de Zapopan Jalisco.
- II. Que dichas empresas realizaron actividades de producción y manufactura de semiconductores y dispositivos electrónicos por más de 30 años al interior del predio, por encontrarse sus instalaciones sobre el paño de 11 hectáreas que comprende el predio ubicado en Labna 1437 de la colonia Jardines del Sol del municipio de Zapopan.
- III. Que las empresas para la elaboración y manufacturación de productos utilizaron en sus procesos industriales materiales y sustancias peligrosas, en consecuencia eran industrias generadoras de residuos peligrosos, y de conformidad con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y del reglamento en materia de residuos peligrosos, vigente hasta el 2004 en que entró en vigor la Ley general para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, debieron de informar a la autoridad ambiental correspondiente de dicha circunstancia, a efecto de llevar a cabo un manejo adecuado y conforme a la normatividad vigente y aplicable, es decir, debieron de cumplir con lo establecido en el artículo 8º., del reglamento en materia de residuos peligrosos de la LGEEPA.
- IV. Que existen estudios que demuestran que en el terreno donde se encontraban las empresas, esta actualmente contaminado por algunos materiales radioactivos como lo son CADMIO ACTIVADO y otros elementos químicos pesados como NIQUEL, PLATA, ORO, PLOMO, SULFATO DE CARBÓN, TETRACLORURO, MERCURIO Y OTROS.
- V. Que el 29 de Marzo del 2007 el Presidente de la Asociación de Colonos de la Colonia de Jardines del Sol, interpone denuncia popular ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente por la posible existencia de pasivos ambientales en el predio en comento.
- VI. Consecuencia de lo anterior, la representación de la Colonia empezó a solicitar información para verificar el manejo seguro de los residuos generados por los procesos industriales de Motorota y ON semiconductores y al respecto la SEMARNAT informó:
- VII. Que por medio del Oficio SEMARNAT/UCPAST/DGAACT/DAI/035/07 se le informó al Ciudadano Ludger Kellner Skiba, quien funge como presidente de la Asociación Vecinal Jardines del Sol, A. C. en el cual le informaron que: relativo a las empresas MOTOROLA y ON Semiconductores ambas SA de CV y de quines les proveyeron del servicio de recolección de residuos peligrosos, la autoridad federal manifestó:

"no se tienen registros de reportes semestrales ni de COA (cédula de operación anual) presentados por la Compañía Motorota S.A. de CV y/o ON



semiconductores SA de CV., así como tampoco antecedentes o documental de autorización alguna para el manejo de residuos peligrosos.”

Información que la SEMARNAT confirmó:

“El Comité de Información confirmó la inexistencia de la información requerida a través de la resolución 136/2007.”

VIII. Que mediante oficio número 1800/2007/0965, de fecha 11 de julio de 2007 correspondiente al asunto: Ciudadela, la Lic. María Teresa Brito Serrano, hace saber al Presidente de la Asociación de Colonos Jardines del Sol AC. Que no se encuentra en posibilidad de entregar el dictamen de Impacto Ambiental del proyecto ciudadela, lo anterior por encontrarse en el estudio de Impacto Ambiental y que el promovente del proyecto se encuentra complementando y entregando dicha información, donde la misma puede ser consultada por el peticionario. Lo cual no corresponde con la realidad, puesto que con anterioridad a la fecha se encontraban realizando el desmantelamiento y trabajos de remoción de tierra, propios de la construcción.

IX. Que la Dra. Luz María Cueto Sánchez, de “Prevención y Control de la Contaminación Ambiental Toxicología, Medicina del Trabajo” elaboró un dictamen técnico y profesional sobre el estudio de análisis de suelo presentado por SSC Inmobiliaria del predio denominado Ciudadela del cual se concluye: *“De la información anterior se desprende que el estudio que presenta SSC Inmobiliaria sobre el análisis del suelo del predio conocido como “ciudadela” es incompleto y no está apegado a las Normas Oficiales Mexicanas que aplican a saber: NOM-147-SEMARNAT/SSA1-2004 que establece criterios para determinar concentraciones de remediación de suelos contaminados por metales ; la NMX-AA-123SCFI-2006 Muestreo de suelos para la identificación y la cuantificación de metaloides, y manejo de la muestra, La NOM-133-SEMARNAT-2000 Bifenilos Policlorados (BPC’s) especificaciones de manejo. La NOM-052-SEMARNAT-2005 que establece las características y el procedimiento de identificación y clasificación de residuos peligrosos”.*

X. Que la empresa SSC Inmobiliaria el pasado 8 de junio de 2007 presentó ante Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas, Dirección de Restauración de Sitios Contaminados de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales PROPUESTA DE DISPOSICIÓN FINAL DE SUELO CONTAMINADO CON TALIO, POR EXCEDER LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-147-SEMARNAR/SSA1-1994. Propuesta que fue aceptada mediante el oficio DGGIMAR.710/005163 De fecha 31 de julio de 2007.

*“Una vez evaluada la información presentada por SSC Inmobiliaria SA de CV., se concluye que el suelo está contaminado con Talio, **por lo cual deberá realizar la remediación del suelo contaminado, así mismo, le informamos que es PROCEDENTE su propuesta de Disposición Final de suelo contaminado con Talio en un confinamiento controlado para residuos peligrosos,** del sitio ubicado en las calles Labna No. 1437, del municipio de Zapopan, Jalisco, bajo las siguientes condiciones:”*

**“INFORMACIÓN FALTANTE:  
ACTIVIDAD DEL RESPONSABLE DE LA CONTAMINACIÓN.  
EL USO FUTURO DEL SITIO REMEDIADO...**

MEMORIA FOTOGRÁFICA DEL SITIO.  
LA MEMORIA FOTOGRÁFICA DE LOS TRABAJOS EFECTUADOS.”

**Antes de iniciar la remediación del suelo deberá comunicarse a la delegación de la PROFEPA del estado de Jalisco, y entregarle copia de este oficio, de su propuesta de remediación y programa calendarizado de actividades para la vigilancia y supervisión de los trabajos.**

**Terminados los trabajos de remediación, deberá notificar a la delegación de la PROFEPA del estado de Jalisco, para que ésta dentro del marco de sus atribuciones, considere la emisión de la resolución administrativa que corresponda, posteriormente deberá dar aviso a esta dirección general de la conclusión de la remediación conforme al artículo 151 del reglamento de la ley general de prevención y gestión integral de residuos.**

La secretaría se reserva la facultad de verificar en cualquier momento el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades que establece el artículo 69 de la ley general para la prevención y gestión integral de residuos, su reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

**Se expide la presente, considerando que la responsabilidad del manejo y remediación de suelos contaminados con materiales y residuos peligrosos corresponde al responsable de la contaminación y a las empresas prestadoras de servicio por las operaciones que realicen.**

XI. Que la empresa SSC Inmobiliaria SA de CV en el escrito presentado el pasado 12 de Octubre de 2007, señala en cuanto al cumplimiento de la ACTIVIDAD DEL RESPONSABLE DE LA CONTAMINACIÓN lo siguiente;

**“En sus inicios, en el año 1969 el predio fue propiedad de una empresa con un giro de tecnología y comunicaciones estableciendo una planta de manufactura de semiconductores aproximadamente durante 30 años. La siguiente empresa que laboró allí continuó ese giro.”**

*“A partir del año 1999 cuando se vendió el predio hasta 2006, que la empresa a la que representó compró el terreno existieron 2 dueños más del mismo de los cuales no tenemos información del giro que le dieron al predio, las cuales **“ pudieron hacer fumigaciones dado que dentro del terreno estuvo desocupado por más de 5 años.”**”*

*“La principal actividad de SSC Inmobiliaria es la construcción de plazas y centros comerciales aunque también se tiene contemplado el desarrollo de proyectos habitacionales.”*

XII. Que la Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas, Dirección de Restauración de Sitios Contaminados de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante el oficio DGGIMAR.710/007243 De fecha 09 de noviembre de 2007. RESOLVIÓ:

*PRIMERO: Se considera PROCEDENTE la conclusión de la Remediación de 70.93 m3 (102915 Ton)) de suelo contaminado con Talio, por las razones expuestas en los considerandos VII, IX y X de la presente resolución de las acciones de remediación consistentes en llevar a Disposición Final el suelo contaminado con Talio al confinamiento controlado para residuos peligrosos de la empresa Residuos Industriales Multiquím, SA de CV., del predio ubicado en las calles de Labna No 1437, También conocida como Avenida Amado Nervo, Esquina Moctezuma y Avenida Patria Colonia Jardines del Sol, Municipio de Zapopan, Jalisco.*

*SEGUNDO: Que la evaluación técnica de esta Unidad Administrativa para determinar la conclusión de la Remediación que aquí se resuelve se realizó al amparo de la información proporcionada por la empresa SSC INMOBILIARIA, SA de CV., por lo que ésta Secretaría **no será responsable de la persistencia de contaminantes en el sitio como consecuencia de la FALSEDAD O DEFICIENCIA en las muestras finales comprobatorias y su análisis respectivo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 151 último párrafo del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.***

De lo anterior se desprende lo siguiente:

1. PROPUESTA DE DISPOSICIÓN FINAL DE SUELO CONTAMINADO CON TALIO, POR EXCEDER LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-147-SEMARNAR/SSA1-1994.
2. PROPUESTA DE REMEDIACIÓN DE SITIO, ANTE LA PROFEPA JALISCO.  
Es decir, los promoventes del proyecto o propietarios del predio, debieron de acreditar el transporte y disposición final del suelo contaminado por TALIO, de igual manera que presentar una propuesta de Remediación del sitio de manera integral que abarcara no solo el TALIO, sino los otros residuos peligrosos existentes en el sitio.

Como consecuencia de lo anterior, es de esperarse que en las constancias que obran correctamente en el expediente incidental, se encuentran las correspondientes a la disposición final de la tierra contaminada con TALIO, del predio, no así, no se desprenden las acciones de remediación, situación que pasa inadvertida la autoridad responsable federal en materia ambiental lo anterior, por resolver la disposición final y trascender sobre los elementos correspondientes a la remediación del sitio, situación que no acontece, no así la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, señala que: "**no será responsable de la persistencia de contaminantes en el sitio como consecuencia de la FALSEDAD O DEFICIENCIA en las muestras finales comprobatorias y su análisis respectivo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 151 último párrafo del Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.**"

XII. La REMEDIACIÓN DEL SITIO, se encuentra en manos de la misma parte que contaminó el predio, o que lo compró a sabiendas de que se encontraba contaminado. Ello quiere decir que si bien es cierto el predio está contaminado, y así se adquiere, sin que intervenga la SEMARNAT, se traduce en una obligación compartida, situación que al parecer se pretendía omitir, o no informar a la autoridad federal, de allí que la incertidumbre sobre la FALSEDAD O DEFICIENCIA DE LAS MUESTRAS FINALES COMPROBATORIAS SOBRE LA PERSISTENCIA DE CONTAMINANTES DEL SITIO.

XIII. La PROFGEPA en reunión celebrada para desahogar una queja ciudadana ante personal de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, relativa a la falta de atención de la denuncia por parte de la PROFEPA delegación Jalisco, así como de la delegación Jalisco de la SEMARNAT, en atender el caso de contaminación del predio de Labna 1437, de la colonia Jardines del Sol, el lunes próximo pasado 11 de febrero de 2008, el delegado de la PROFEPA, subdelegado jurídico, subdelegado industrial, signaron documento que establece: que el predio ubicado en la calle de Labna 1437 se encontraba contaminado dentro de lo que marca la norma, ello significa, que no obstante a que únicamente se realizó una búsqueda de talio, y no una remediación de la totalidad del predio, situación que hace concluir que existen diversos metales pesados esparcidos por todo el terreno, y que de converger en algún momento, detonarían un impacto incalculable a la salud.

XIV. Que como caso análogo, existe en la cuenca del río Santiago, una serie de empresas (1000 aprox) y actividades agrícolas (500 has) que arrojan (al río Santiago) dentro de la norma los residuos de sus industrias y desperdicios de agroquímicos, no así, se tiene como consecuencia, que el río Santiago, se encuentre contaminado. Donde la acumulación progresiva de contaminantes dentro de norma, aniquila la vida acuática, animal, no digamos la humana. Situación que se expone oportunamente a su señoría para los efectos derivados de la acumulación de contaminación al interior del predio, así mismo de que la SEMARNAT, no es responsable de la persistencia de la contaminación, así como que la PROFEPA señale que el predio esta contaminado dentro de norma, no son suficientes elementos para determinar que la vida, salud de la quejosa, su familia y vecinos no esta garantizada con las referidas acciones.

**V. Omisiones en la aplicación de la normatividad ambiental: Acuerdo paralelo y legislación mexicana.**

**V.I. Del Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte entre el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos, el Gobierno de Canadá y el Gobierno de los Estados Unidos de América, se omite de cumplir las siguientes disposiciones normativas :**

Medidas gubernamentales para la aplicación de leyes y reglamentos; Artículos 1o., Fracciones a, b, f, g, h, i, j, 5.I. b,j,l, 5.2, 6.1 6.2, 6.3, 7, 8, 9.

**V.II. Legislación ambiental mexicana cuya aplicación fue omitida:**

- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en sus artículos 1o., 2o., fracción IV, 5o., fracciones III, IV, V, VI, XVIII, XIX, 150, 151, 152BIS, 189 al 199.
- Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de residuos peligrosos en sus artículos 1º., 4º., 5º., y 8º.
- Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos (LGPyGIR) en

- sus artículos I, 2, 3o. fracciones II y VI, 68, 69, 71, 73, 75, 78, y 79.
- Reglamento de la Ley de General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos publicado en el Diario oficial de la federación en Noviembre del 2006 en sus artículos 126, 127, 128, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139 hasta el 153 .

La autoridad omitió la aplicación de las disposiciones de la LGEEPA enumeradas con anterioridad, desde dos perspectivas en el caso denunciado a saber: por un lado, no aplicó las disposiciones de la Ley relativas a garantizar la el abandono de un sitio que dejó de tener actividades industriales y que era generador de residuos peligrosos, a pesar de existir normatividad suficiente y adecuada al caso y en segundo término el no resolver el fondo de las preocupaciones ciudadanas planteadas respecto a la remediación del sitio a pesar de estar conciente de que el predio la Ciudadela es un predio contaminado y declarar este predio “libre de contaminantes” sin ser totalmente cierto, ya que el que esté dentro de norma no significa que esté libre de contaminantes. En efecto, la normatividad cuya aplicación fue omitida específica:

- A) En el objeto, la LGEEPA menciona que las disposiciones de la ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer las bases para: 1o., 2o., fracción IV, 5o., fracciones III, IV, V, VI, XVIII, XIX, 150, 151, 152BIS, 189 al 199

I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar.

II. De igual manera establece la LGEEPA en sus artículos 2o., fracción IV, 5o., fracciones III, IV, V, VI, XVIII, XIX, 150, 151, 152BIS, establece las bases para la prevención y control de la contaminación del aire, agua y suelo generada por actividades industriales peligrosas o riesgosas, es decir, que la ley establece claramente la necesidad de establecer sitios de salvaguardia entre asentamientos humanos y actividades de riesgo además de imponer las limitaciones y responsabilidades de quien genera residuos peligrosos y su obligación de disponer de ellos de manera adecuada. Es pertinente señalar, que la LGEEPA, el reglamento en materia de residuos Peligrosos de la misma, las Normas oficiales Mexicanas la 052 y la 147 además del tratado de Basilea, ya establecían la normatividad suficiente y adecuada para controlar los pasivos ambientales en sitio contaminado por término de la actividad industrial, antes de que entrara en vigor la nueva Ley de residuos en el 2004, ya establecía todo un marco normativo de manera conjunta con el reglamento en materia de residuos peligrosos que establecían de manera expresa y clara las obligaciones de quienes generaban residuos peligrosos.

III. A mayor abundar, la denuncia popular, única vía que tenemos los ciudadanos para proteger el ambiente, el suelo, el aire y el agua, resulta ser un instrumento en el cual la PROFEPA, nunca se pronuncia a pesar de que la ley considera que una manera de terminar la denuncia popular es a través de emitir una recomendación (artículo 199 fracción II de la LGEEPA). Esta recomendación tiene mayor importancia si partimos de la premisa que en reunión con personal de la Comisión nacional de Derechos Humanos, la delegación PROFEPA-JAL, acepta que el predio se encuentra “contaminado dentro de ley”, por lo que debió de pronunciarse para el respecto de que el predio fuera remediado de manera completa e íntegra no únicamente donde se encontró TALIO, ni mucho menos midiendo o buscando solo este residuo.

En el caso concreto, las disposiciones anteriores fueron omitidas en detrimento de una sociedad interesada y participativa en el caso de la Ciudadela, tal y como se desprende de todas las actividades en las que la sociedad organizada participó con un alto sentido propositivo y siempre en aras de señalar el problema, y la

necesidad de remediar el sitio para seguridad de quienes habitan Jardines del Sol y de los futuros compradores de este desarrollo inmobiliario, ya que de no hacerse nada al respecto, únicamente se está enterrando el problema sin remediar el sitio.

**Por otra parte se ha omitido la aplicación efectiva de los instrumentos y política ambiental en México, en las autorizaciones, realización de obras y acciones a favor de la restauración del suelo.**

A mayor abundamiento, cuando los ciudadanos nos damos cuenta de que se empieza a construir sin haber saneado un sitio donde antes se desarrollaron actividades que implicaron la generación de residuos peligrosos, alertamos de manera directa a las autoridades federales a través de nuestra denuncia popular y escritos que enviamos solicitando datos sobre el manejo de los residuos de Motorota y On semiconductores y las autoridades nos informaron que no había información al respecto, lo que motivó una preocupación fundada de que allí existieran pasivos ambientales. Consecuencia de lo anterior fue que revisamos la anterior legislación aplicable al caso y la nueva Ley general de Residuos, que establece una serie de regulación para el tratamiento de estos sitios y fue evidente la falta de diligencia para remediar la contaminación de un sitio donde se desarrollaron actividades industriales y que se convirtió a urbano y clasificó una zona para uso de suelo urbano sin antes remediar el sitio de manera completa, y no argumentar que existe "contaminación dentro de la ley"

En efecto, la ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos simplemente no se aplicó en el caso concreto de la Ciudadela en sus artículos: I, 2, 3o. fracciones II y VI, 68, 69, 71, 73, 75, 78, y 79, que especifican el tratamiento de sitios contaminados como es el caso de la Ciudadela. En esta secuencia el reglamento de la Ley de General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos publicado en el Diario Oficial de la Federación en Noviembre del 2006 en sus artículos 126, 127, 128, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139 hasta el 153, establece las actividades relativas a los sitios contaminados por pasivos ambientales como es el caso de la Ciudadela, ya que los compradores y vendedores del predio con pasivos ambientales debieron de contar con autorización expresa de la SEMARNAT para realizar dicha operación y ello desde un inicio fue omitido y los notarios públicos que realizaron las transacciones no lo exigieron a sus clientes.

#### **VI. Cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 14(1) del ACAAN**

Consideramos que esta petición debe ser analizada por el Secretariado, ya que cumple con los requisitos que señala el artículo antes mencionado, a saber:

- a) Ha sido presentada por escrito, en español.
- b) Se identifica claramente al peticionario.
- c) Se proporciona información suficiente que permita al Secretariado su revisión.
- d) Está encaminada a promover la aplicación de la ley y no a hostigar una industria.
- e) El asunto ha sido comunicado por escrito a las autoridades pertinentes de la parte, así como las respuestas emitidas por la parte.
- f) La presentan Asociaciones civiles que se encuentran establecidas en el territorio de una de las partes.

#### **VII. Comunicación por escrito del asunto a las autoridades pertinentes:**

**Ha quedado evidenciado en la relación de hechos relativos a la aplicación y observancia de las leyes en México, que los ciudadanos en forma individual**

**y organizada han acudido reiteradamente a:**

**La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).  
La Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (Profepa).  
Al Presidente de la República: Sr. Felipe Calderón Hinojosa.**

En efecto, la representación de la Colonia Jardines del Sol, en virtud de la contaminación del predio de Labna 1437 para la construcción de la Ciudadela, acudimos a las instancias anteriores a efecto de que pudieran emitir medidas necesarias para que se remediara el sitio antes descrito, antes de pensar en realizar algún proyecto de desarrollo urbano en el sitio. (anexamos copia de los diferentes escritos con sello de recibido).

**VIII. Autoridades mexicanas que han sido omisas en la aplicación de la normatividad ambiental: acuerdo paralelo y legislación mexicana.**

**Las enumeradas en el apartado anterior.**

**IX. Otras evidencias que sustentan la petición: (Anexo periodístico)**  
Legajo de notas informativas.

**X. Peticiones:**

- 1. Que la CCA se sirva admitir la presente petición e iniciar la investigación tendiente a corroborar la falta de aplicación de las leyes ambientales en el caso del proyecto denominado la Ciudadela ubicado en Labna 1437 , Col., Jardines del Sol, en el Municipio de Zapopan, Jal.**
- 2. Que con fundamento en los artículos 14 y 15 del Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte y con motivo de la falta de aplicación efectiva de la legislación ambiental mexicana se proceda recomendar la elaboración de un expediente de hechos que contribuya a corroborar lo aquí expuesto y a mejorar la aplicación de las leyes ambientales en México en los casos de sitios abandonados con pasivos ambientales una vez que terminó la actividad productiva en ellos desarrollada.**

**A T E N T A M E N T E**  
**Guadalajara, Jal. a 18 de Febrero del 2008.**  
**“Por una cultura del desarrollo sustentable”**

**RAQUEL GUTIÉRREZ NAJERA**  
**Presidenta IDEA A. C.**

**LUDGER W. KELLNER SKIBA.**  
**Presidente de la**  
**Colonia Jardines del Sol A.C.**

**HÉCTOR JAVIER BERRÓN AUTRIQUE**  
**Presidente de Colonos de Bosques de San Isidro A.C.**