



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: PAOT-2004-AO-06/SOT-06

México, Distrito Federal, a siete de marzo de dos mil cinco. -----

V I S T O para resolver el expediente número PAOT-2004-AO-06/SOT-06, dentro del procedimiento administrativo de actuación de oficio, previsto en el artículo 18 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, instaurado con motivo de la posible venta de las 1,354 hectáreas del Ejido Topilejo, ubicado en la Delegación Tlalpan, en suelo de conservación, a la empresa inmobiliaria "Promociones Nieto S.A.", para llevar a cabo desarrollos habitacionales; y -----

----- R E S U L T A N D O -----

P R I M E R O.- Que con fecha once de marzo de dos mil cuatro, se recibió en esta Procuraduría, copia del oficio No. DGEDS/DG/150/04 de fecha nueve de marzo del mismo año, a través del cual el Director General de Ecología y Desarrollo Sustentable de la Delegación Tlalpan informa al Secretario de Gobierno del Distrito Federal, informa lo siguiente: -----

"La posible venta de las 1,354 hectáreas del Ejido Topilejo, el cual se encuentra ubicado en su totalidad dentro del Suelo de Conservación de esta Delegación y que pretende adquirirlo la empresa inmobiliaria 'Promociones Nieto S.A.', cuyo representante en la asamblea del ejido en la que se trató este asunto, señaló que las comprará para desarrollos habitacionales y para infraestructura. (...)" -----

Al respecto, el proceso de compra inició con un escrito del 2 de diciembre de 2003 y el día 29 de febrero del año en curso, se celebró la asamblea en la que la Procuraduría Agraria, clarificó al ejido el proceso para que sean susceptibles de venta los terrenos e incluso sometió a votación tanto la regularización de las parcelas ejidales, como la intención de venta de los terrenos, sin que se hayan cubierto las formalidades previstas en los artículos 25, 26, 27 y 28 de la Ley Agraria, para las asambleas en las que se traten este tipo de asuntos." -----

Asimismo, se remiten diversos documentos relacionados con el citado asunto, así como una nota informativa sobre los antecedentes de la problemática existente, y el análisis que sobre la misma llevó a cabo dicha Dirección General. -----



S E G U N D O.- Que con fecha doce de marzo de dos mil cuatro, mediante el oficio N° PAOTDF/SPOT/243/2004 de misma fecha, y con fundamento en los artículos 20 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría y 12 fracción III y 26 de su Reglamento, esta Subprocuraduría solicitó a la Delegación del Registro Agrario Nacional en el Distrito Federal, copia simple del plano definitivo de dotación del Ejido Topilejo, del Plano de Reconocimiento y Titulación de Bienes Comunales de San Miguel Topilejo, así como del acta de posición y deslinde del citado Ejido. -----

T E R C E R O.- Que con fecha quince de marzo de dos mil cuatro, el Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, determinó a través de un Acuerdo, el inicio de la actuación de oficio No. PAOT-2004-AO-06, respecto del asunto consistente en la posible venta de las 1,354 hectáreas del Ejido Topilejo, ubicado en la Delegación Tlalpan, en suelo de conservación, a la empresa inmobiliaria “Promociones Nieto S.A.”, para llevar a cabo desarrollos habitacionales. -----

C U A R T O.- Que con fecha diecisiete de marzo de dos mil cuatro, el que suscribe dictó el acuerdo de seguimiento de la actuación de oficio, con el número de expediente N° PAOT-2004-AO-06/SOT-06, con el fin de substanciar el asunto de referencia. -----

Q U I N T O.- Que con fecha dieciocho de marzo de dos mil cuatro, mediante el oficio N° PAOTDF/SPOT/270/2004 de fecha doce de marzo de dos mil cuatro, y con fundamento en los artículos 20 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría y 12 fracción III y 26 de su Reglamento, esta Subprocuraduría hizo del conocimiento de la Delegación de la Procuraduría Agraria en el Distrito Federal, las disposiciones que regulan el uso del suelo en los terrenos pertenecientes al Ejido Topilejo, en la Delegación Tlalpan, a fin de que sea considerado en las diligencias en las que esa Procuraduría participe. -----

S E X T O.- Que con fecha dieciocho de marzo de dos mil cuatro, mediante el oficio N° PAOTDF/SPOT/245/2004 de fecha doce de marzo de dos mil cuatro, y con fundamento en los artículos 20 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría y 12 fracción III y 26 de su Reglamento, esta Subprocuraduría hizo del conocimiento del C.P. Juan Nieto Aguilar, representante de la empresa denominada “Promociones Nieto S.A.”, las disposiciones que regulan el uso del suelo en los terrenos pertenecientes al Ejido Topilejo, en la Delegación Tlalpan, así como las sanciones administrativas y penales a las que se hace acreedor la persona que infrinja lo dispuesto por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, o realice ilícitamente cambio de uso del suelo en suelo de conservación. -



S É P T I M O.- Que con fecha dieciocho de marzo de dos mil cuatro, mediante el oficio N° PAOTDF/SPOT/247/2004 de fecha doce de marzo de dos mil cuatro, y con fundamento en los artículos 20 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría y 12 fracción III y 26 de su Reglamento, esta Subprocuraduría hizo del conocimiento del C. Lázaro Arenas Rodríguez, Presidente del Comisariado Ejidal de Topilejo, las disposiciones que regulan el uso del suelo en los terrenos pertenecientes al Ejido Topilejo, en la Delegación Tlalpan, así como las sanciones administrativas y penales a las que se hace acreedor la persona que infrinja lo dispuesto por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, o realice ilícitamente cambio de uso del suelo en suelo de conservación. -----

O C T A V O.- Que con fecha diecinueve de marzo de dos mil cuatro, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio N° SMA/DGRDR/147/04 de fecha dieciseis de marzo del mismo año, a través del cual el Director General de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informa que el *“Ejido Topilejo está ubicado sobre las zonificaciones del PGOEDF [Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal] Agroforestal Especial y Forestal de Conservación”*. -----

N O V E N O.- Que con fecha veinticuatro de marzo de dos mil cuatro, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio N° R.A.N.-D.F.:1347 de fecha dieciocho de marzo del mismo año, a través del cual el Delegado del Registro Agrario Nacional en el Distrito Federal, remite copias certificadas del acta de posesión y deslinde de fecha veintiséis de septiembre de mil novecientos treinta y seis, para el poblado de Topilejo; acta de posesión y deslinde de fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos setenta y seis del poblado de San Miguel Topilejo; pliego aclaratorio al acta de posesión y deslinde de fecha primero de junio de dos mil; así como planos anexos. -----

D É C I M O.- Que con fecha nueve de agosto de dos mil cuatro, se recibió en esta Subprocuraduría copia del escrito de misma fecha, a través del cual el Presidente del Comisariado Ejidal de Topilejo hace del conocimiento de esta Procuraduría, la Asamblea a llevarse a cabo con fecha veintidós de agosto de dos mil cuatro. -----

D É C I M O P R I M E R O.- Que mediante el oficio N° PAOTDF/SPOT/367/2005 de fecha doce de marzo de dos mil cuatro, y con fundamento en los artículos 20 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría y 12 fracción III y 26 de su Reglamento, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ecología y Desarrollo Sustentable de la Delegación Tlalpan, remita la información existente respecto al estado del proceso de venta del Ejido Topilejo. -----



DÉCIMO SEGUNDO.- Que con fecha siete de marzo de dos mil cinco, se recibió en esta Subprocuraduría copia del oficio N° DGEDS/DG/320/03/05 de fecha tres de marzo de dos mil cinco, a través del cual el Director General de Ecología y Desarrollo Sustentable de la Delegación Tlalpan informa a esta Subprocuraduría, respecto al asunto motivo de la presente actuación de oficio: -----

“La información con la que cuenta esta Dirección General, es que el proceso de venta se vio frustrado por diversas circunstancias y a la fecha no detectamos señales de que continúe la intención de compra por la empresa arriba mencionada [Promociones Nieto S.A. de C.V.] o algún otro posible comprador.” -----

Por lo que: -----

CONSIDERANDO -----

I. Que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial es competente para resolver el procedimiento administrativo en el que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 40, 47, 48 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 1°, 3°, 5° fracciones I, III, V y XII, 6° fracción IV y 27 fracción II de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; 1°, 5° fracción IV y 12 fracciones I, II, III, XVIII y XXI y 36 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 6° fracción IV, 11 y 80 de la Ley Ambiental del Distrito Federal. -----

Asimismo, que para tales fines se asigna a esta Procuraduría, en el artículo 5° fracciones I, III y XI del segundo de los ordenamientos citados, la atribución de atender las denuncias relativas a la violación, incumplimiento o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial; conocer e investigar los actos, hechos u omisiones relacionados con esos supuestos, así como celebrar toda clase de actos jurídicos que se requieran para el ejercicio de sus funciones, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables. -----

II.- De acuerdo a la información remitida por la Dirección General de Ecología y Desarrollo Sustentable de la Delegación Tlalpan,

“El 2 de diciembre de 2003, la empresa Promociones Nieto S.A., representada por el C.P. Juan Nieto Aguilar, emite escrito dirigido al Lic. Arturo Torres Velasco, solicitando información sobre la intención de venta del ejido [Topilejo]. -----



En el mes de diciembre, se integra una comisión en el ejido para promover el proceso de venta, la cual está integrada por: Adolfo Bravo García, Teodoro García Castillo, Agustín Eslava Castillo e Isaac Flores Villaseca. -----

El 5 de diciembre el Lic. Arturo Torres Velasco, emite escrito al C.P. Juan Nieto Aguilar, informando que el ejido cuenta con 1,354 ha. De 288 ejidatarios que cuentan en promedio con 4 ha. y que el precio de venta es de \$130.00/m². -----

Con fecha 2 de febrero de 2004, la Dirección General de Ecología y Desarrollo Sustentable de la Delegación Tlalpan, dirigió oficio al C.P. Juan Nieto Aguilar, informándole que cualquier negociación deberá apegarse a lo establecido en la Ley Agraria y que los terrenos del ejido se encuentran dentro del Suelo de Conservación de acuerdo con el Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, el cual establece restricciones para la construcción. -----

Los representantes del Comisariado Ejidal, en varias reuniones celebradas con ellos, manifestaron su oposición a la venta del ejido, sin embargo en los últimos 15 días cambiaron su postura, manifestando que se efectuaría una asamblea para analizar la propuesta y que en dicha asamblea se decidiría. -- El 29 de febrero [de 2004] se efectuó la asamblea del ejido, en la cual destaca: -----

- *Por parte de la Procuraduría Agraria, se presentó el C. Álvaro Paredes, quien informó que para que se puedan vender las tierras debe instrumentarse el Programa de Certificación de Derechos Ejidales (PROCEDE), con el cual a cada ejidatario se le expedirá su Certificado de derechos parcelarios (artículo 55 de la Ley Agraria) y una vez concluido este proceso, la asamblea puede determinar otorgar el dominio pleno de las parcelas a los ejidatarios (artículo 81 de la Ley Agraria) y con esta base solicitar al Registro Agrario Nacional que sean dadas de baja, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad (artículo 82 de la Ley Agraria). -----*
- *El C.P. Juan Nieto, presentó un contrato de prestación de servicios de mediación, el cual llevaba preparado a nombre de cada ejidatario, incluso con el número de Certificado de Derechos Agrarios. En dicho contrato se ofrecen \$100.00 m² [sic], es decir 1 millón por hectárea, pagaderos al 50% una vez que presenten su Certificado de Derechos Parcelarios y el otro 50% a la firma de documentos ante notario, todo esto una vez aprobado el dominio pleno de los ejidatarios. Cabe destacar que el contrato también señala que la empresa pagará todos los gastos para tramitar la desincorporación del ejido, incluido el levantamiento topográfico para el PROCEDE (\$5,500.00 por ejidatario). -----*
- *El C.P. Juan Nieto Aguilar, también informó que representa a un grupo de inversionistas que pretenden adquirir los terrenos para infraestructura y para desarrollos habitacionales y que su intención es adquirir todos los terrenos del ejido. -----*



- *Se manifestaron varios ejidatarios en contra de la venta del ejido y de que se instrumentara el PROCEDE, sin embargo en la votación 96 personas estuvieron a favor y 19 en contra. -----*
- *La Delegación Tlalpan, manifestó que debe seguirse estrictamente lo señalado en la Ley Agraria, la cual establece en su artículo 59 que los bosques no se pueden parcelar y en su artículo 29, que si un ejido decide terminar con el régimen ejidal, los bosques pasarán a propiedad de la nación, así mismo las restricciones establecidas en el Ordenamiento Ecológico para efectuar construcciones en los terrenos del ejido, por encontrarse en Suelo de Conservación. -----*

III.- El terreno motivo del inicio de la actuación de oficio corresponde al Ejido denominado "Topilejo", al cual se le dotó de 1,373.51 hectáreas a los vecinos del poblado de Topilejo, a través de Resolución publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha diez de octubre de mil novecientos treinta y seis. Al respecto, cabe señalar que dicha área no está incluida en los bienes comunales, reconocidos a través de la Resolución publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos setenta y seis. -----

Por otro lado, derivado de la investigación que llevó a cabo esta Subprocuraduría sobre el asunto de referencia, se desprende que dicho terreno forma parte del suelo de conservación del Distrito Federal, y por tanto corresponde a las áreas que deben ser preservadas y protegidas, conforme a lo previsto en la normatividad ambiental y urbana en el Distrito Federal, por la importante función que cumplen para el equilibrio ecológico y la protección ambiental de la Ciudad de México. -----

Al respecto, del reconocimiento de hechos llevado a cabo por personal de esta Subprocuraduría, se desprende que el predio citado se ubica en una zona utilizada para actividades agrícolas, en una zona entre la carretera libre a Cuernavaca y la Autopista México-Acapulco, colindante con el pueblo de Parres en la Delegación Tlalpan, y le corresponde la zonificación PE (Preservación Ecológica) respecto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan. -----

De acuerdo a dicho instrumento normativo, en la zona referida no pueden llevarse a cabo obras o actividades que impliquen su uso urbano. De acuerdo con el propio Programa, en estas áreas, sólo podrán llevarse a cabo actividades agroindustriales, forestales y piscícolas, así como de equitación y campamentos infantiles y juveniles. -----

Asimismo, de la información remitida por la Dirección General de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, a la zona le aplican dos zonificaciones contempladas en el Programa



General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, instrumento previsto en la Ley Ambiental del Distrito Federal, los denominados Agroforestal Especial y Forestal de Conservación, en donde se prohíbe cualquier uso habitacional, comercial, industrial o alguno que implique la urbanización de la zona. De acuerdo a la Dirección General referida: -----

*“La zonificación **Agroforestal Especial** corresponde a un área de pastizales de vital importancia para la recarga del acuífero; por lo que se permite el uso múltiple con actividades agrícolas, silvícolas y de pastoreo, siempre que estas no generen un detrimento de los recursos forestales. [...] Por su parte, la zonificación **Forestal de Conservación** comprende terrenos con vegetación natural en las mejores condiciones de conservación, razón por la cual también tiene las mayores restricciones. Su importancia radica en el mantenimiento de la biodiversidad, además de la recarga del acuífero. Por sus características ecogeográficas, su contenido en especies y los bienes y servicios ambientales que prestan, son áreas imprescindibles para la sobrevivencia de la ciudad.” -----*

Cabe señalar que en caso de incumplimiento a la normatividad aplicable, las autoridades competentes para vigilar dichos instrumentos, son la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan para el caso de los programas de desarrollo urbano, y la citada Dirección General de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal para lo contemplado en la Ley Ambiental del Distrito Federal, quienes podrán imponer entre otras medidas de seguridad y sanciones administrativas, las siguientes: rescisión de convenios; suspensión de actividades; clausura de obras; demolición de construcciones; revocación de las licencias y permisos otorgados; multas; y el arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, según corresponda. -----

Lo anterior, fue hecho del conocimiento de la Delegación de la Procuraduría Agraria en el Distrito Federal, del C.P. Juan Nieto Aguilar, representante de la empresa denominada “Promociones Nieto S.A.”, y del C. Lázaro Arenas Rodríguez, Presidente del Comisariado Ejidal de Topilejo, a fin de que sea considerado en los procedimientos administrativos y civiles aplicados en el marco de la normatividad respecto al régimen ejidal. -----

Al respecto, de acuerdo a la información remitida por el Director General de Ecología y Desarrollo Sustentable de la Delegación Tlalpan, tal como se estableció en el Resultando Décimo Segundo de la presente Resolución, *“el proceso de venta se vio frustrado por diversas circunstancias y a la fecha no detectamos*



señales de que continúe la intención de compra por la empresa arriba mencionada [Promociones Nieto S.A. de C.V.] o algún otro posible comprador". -----

Por todo lo anterior, se concluye que: -----

- a. Las 1,354 hectáreas parte del Ejido Topliejo forman parte del suelo de conservación del Distrito Federal, y por tanto corresponde a las áreas en las que se prohíbe cualquier uso habitacional, comercial, industrial o alguno que implique la urbanización de la zona, las cuales deben ser preservadas y protegidas, conforme a lo previsto en la normatividad ambiental y urbana, por la importante función que cumplen para el equilibrio ecológico y la protección ambiental de la Ciudad de México. -----
- b. Esta Subprocuraduría no tiene elementos que indiquen que siga adelante el proceso de compra de la superficie referida, sin embargo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan y la Dirección General de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, son las autoridades competentes para vigilar el incumplimiento al Programa de Desarrollo Urbano de Tlalpan, al Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y a la Ley Ambiental del Distrito Federal, pudiendo imponer en su caso, las medidas de seguridad y sanciones administrativas que correspondan. -----

Por lo que es de resolverse y se: -----

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

PRIMERO.- Que en virtud de lo expuesto en el apartado de Considerandos, téngase por concluido el expediente en el que se actúa, en términos de la presente Resolución, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en caso de conocer hechos, actos y omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO.- Remítase copia de la presente Resolución al C. Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----



C U A R T O.- Se hará del conocimiento la presente Resolución a la Dirección General de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, por ser de su interés. -----

Q U I N T O.- Se hará del conocimiento la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, por ser de su interés. ----

S E X T O.- Se hará del conocimiento la presente Resolución a la Delegación de la Procuraduría Agraria en el Distrito Federal, por ser de su interés. -----

Así lo proveyó y firma el Lic. Miguel Ángel Cancino, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5°, fracciones I y III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 5° fracción IV, 12 fracciones I, II y III del Reglamento del instrumento jurídico antes señalado. -----

 CMH/XTT