

Palabras del presidente de la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco (CEDHJ), Felipe de Jesús Álvarez Cibrián, durante la conferencia de prensa en la que dio a conocer la Recomendación 7/08, dirigida al presidente municipal de Zapopan.

En junio de 2004 las lluvias provocaron agrietamiento y hundimiento en la zona de Nextipac. Durante el temporal del año pasado, las autoridades del Ayuntamiento de Zapopan desalojaron, con base en la Declaratoria de Zona de Emergencia por Fractura Geológica en la Población de Nextipac, a una parte de los habitantes del fraccionamiento Prados Santa Lucía. Personal de la Comisión Estatal de Derechos Humanos se hizo presente en la zona el día de los acontecimientos y recabó las inconformidades por esta acción.

Con el fin de reubicar a las familias evacuadas, el ayuntamiento autorizó y comenzó la urbanización y construcción de pies de casa en un terreno de su propiedad que fue desincorporado del servicio público para destinarlo como zona habitacional con el nombre de fraccionamiento Jardines de San Gonzalo.

Las quejas que dieron origen a la Recomendación que hoy se hace pública, fueron motivadas por las siguientes posibles violaciones de derechos humanos:

1. El desalojo que el 10 de julio sufrieron 19 familias de la colonia Prados de Santa Lucía y la amenaza de que otros vecinos de la zona de Nextipac sean evacuados debido a la declaratoria de emergencia.
2. La cuestionable calidad de edificación y las visibles malas condiciones físicas de los pies de casa que el ayuntamiento entregó y entregará con motivo del desalojo.

Respecto al desalojo, esta Comisión, después de analizar las constancias que integran la queja, no advierte que personal del Ayuntamiento de Zapopan hubiera violado algún derecho humano de los presuntos agraviados, pues las acciones efectuadas por esa entidad fueron con la intención de garantizar los derechos de las personas a la seguridad, integridad física y a la vida. La evacuación se llevó a cabo con el objetivo de evitar una tragedia, ya que los días 29 y 30 de junio de 2004 las lluvias en la zona provocaron agrietamiento y hundimiento, lo que motivó la Declaratoria de Desastre Natural, la cual fue publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 13 de julio de 2004.

La Unidad Estatal de Protección Civil del Estado informó al entonces presidente municipal de Zapopan los resultados del Estudio de Peligros por Hundimientos en la Zona de Nextipac, realizado por el Servicio Geológico Mexicano, en el que se demuestra que existen zonas de peligro y alto riesgo para asentamientos humanos.

En respuesta a sus obligaciones y apegado a instrumentos legales, el Comité Municipal de Emergencia de Zapopan emitió la “Declaratoria de Zona de Emergencia por Fractura Geológica en la Población de Nextipac”.

La citada declaratoria instruye a la sindicatura del ayuntamiento para que, junto con otras dependencias municipales, notifique de manera personal a las familias afectadas por el sistema de fracturas geológicas en Nextipac sobre la necesidad de desalojar sus viviendas. Además, se conmina a los habitantes del municipio para que presten toda clase de colaboración a las dependencias municipales; a los servidores públicos y a los propietarios y habitantes de las viviendas ubicadas en la zona de afectación, a facilitar el acceso a los cuerpos de seguridad, auxilio y rescate.

En tal virtud y con la intención de dar cumplimiento a lo ordenado por el Comité de Emergencia del Municipio de Zapopan, el director de Protección Civil del Ayuntamiento dictó como medidas de seguridad evacuar a los habitantes que se encuentran dentro del polígono considerado de alto riesgo y reubicar a los habitantes desalojados en un refugio temporal.

La presencia de personal del Ayuntamiento de Zapopan en la colonia Prados de Santa Lucía el 10 de julio de 2007 fue necesaria, pues si bien es cierto que con la operación causaron actos de molestia, éstos se justificaron con el mandamiento escrito de autoridad competente en el que se fundó y motivó su actuación.

En cuanto a la edificación y condiciones físicas de las 170 viviendas que se construyeron en el fraccionamiento Jardines de San Gonzalo y que el ayuntamiento entregó y entregará con motivo del desalojo, este organismo considera que se violó el derecho humano a gozar de una vivienda digna y decorosa, reconocido en los artículos 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ratificado por México y otros instrumentos nacionales e internacionales, pues las diversas pruebas recabadas durante la investigación evidencian que las viviendas carecen de los requisitos mínimos que sugieren las normas nacionales e internacionales para que puedan ser habitadas y considerarse dignas y decorosas.

Sustentan la anterior conclusión las diversas evidencias que recabó este organismo, como los dictámenes técnicos solicitados a entidades públicas y privadas, especialistas en el área inmobiliaria, para conocer las cualidades de las viviendas en tres ejes básicos: avalúo, elementos estructurales y las condiciones de habitabilidad.

Al respecto, personal del Instituto Jalisciense de Ciencias Forenses (IJCF) informó que aunque los inmuebles tienen la seguridad estructural, no son habitables, debido a que están construidas únicamente las zonas de servicio y recepción, pero falta la zona íntima.

Robustece el criterio de esta Comisión sobre la deficiencia en la construcción de las viviendas el dictamen emitido por el Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco, que en forma contundente subrayó que las viviendas del fraccionamiento Jardines de San Gonzalo no son habitables.

Aunado a lo anterior, de acuerdo con la inspección física de los inmuebles que realizó personal de este organismo se detectaron interiores sin enjarre, con puertas y ventanas colocadas, placa de nomenclatura, sin pintura en la fachada, baño equipado con sus accesorios (taza, lavabo, jaboneras, toalleros, portarrollos, regadera), así como

debidamente cubierto con azulejo. Frente al espacio, al parecer destinado para cocina, se ubica una puerta que desemboca en una porción de terreno que no tiene piso de concreto, sólo arena compactada, y está cercado con malla ciclónica. En ese lugar está un lavadero con sus llaves y el bóiler ya instalado.

El incumplimiento a la obligación de dotar una vivienda digna a los afectados con la declaratoria citada se atribuye al ayuntamiento, pues a esta entidad le corresponde transmitir la propiedad de los inmuebles a los agraviados, y por ello debe cuidar que éstos sean dignos, aunado a que la edificación y urbanización fue autorizada por la Dirección de Obras Públicas de Zapopan y que el terreno sobre el cual se construyeron las citadas viviendas es de su propiedad, el cual fue desincorporado del servicio público para destinarlo a la construcción de pies de casa donde serían reubicadas las familias afectadas por las grietas.

El derecho a la vivienda se reconoce en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Una vivienda digna no es solamente un techo para protegerse; es disponer de un espacio en el que se tenga privacidad suficiente; seguridad tanto en la tenencia como frente a terceros; estabilidad y durabilidad con una garantía de infraestructura adecuada; disponibilidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad y saneamiento, además de contar con los factores apropiados de calidad del medio ambiente relacionados con la salud y con accesos a los lugares adonde cotidianamente deba trasladarse quien o quienes la habitan. La vivienda cobija al ser humano y le permite su desarrollo estructural en los ámbitos físico, psíquico y social.

A escala internacional se ha definido el derecho a la vivienda como “el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad”.

El derecho a la vivienda digna es parte de lo que en el derecho internacional se conoce como Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales (DESCA), que tienen como papel determinante el respeto, protección y garantía de niveles básicos de vida, el reconocimiento del valor de la diversidad cultural y la protección del medio ambiente. Son derechos legales positivos, que constituyen obligaciones directas de los Estados que han ratificado los tratados respectivos. Estas obligaciones derivan del Pacto Internacional de los Derechos Económicos Sociales y Culturales, ratificado por México el 23 de marzo de 1981.

Estos derechos no deben ser sólo utopías; no obstante que la vía jurisdiccional no ofrece instrumentos para exigir la mayoría de ellos ante un juez, es precisamente por este conducto, apelando a la conciencia social de las autoridades como se puede lograr su eficacia.

El Estado está obligado a garantizar el derecho a la vivienda digna y decorosa. Es precisamente en el incumplimiento de estos dos calificativos donde se centra la violación del derecho humano de los habitantes de Nextipac afectados con la Declaratoria de Emergencia. Para esta Comisión ha quedado comprobado que los pies de casa que se pretende otorgar no comparten ninguna de estas dos cualidades ni ofrecen comodidad a quienes los habiten.

Otra inquietud de los vecinos de Nextipac fue la falta de acceso del servicio de transporte público al fraccionamiento San Gonzalo. Ante esta situación, el Ayuntamiento de Zapopan deberá realizar las gestiones necesarias con la Secretaría de Vialidad y los organismos públicos encargados del diseño de políticas públicas para la movilidad urbana con el fin de garantizar el fácil acceso a rutas de camiones y otros medios de transporte público.

Es trascendental que a aquellas personas que aún no han sido desalojadas se les respete su derecho a la seguridad jurídica y las reglas del debido proceso, ajustándose estrictamente a lo establecido en la Declaratoria de Emergencia.

Por lo antes expuesto, esta Comisión emite las siguientes:

Recomendaciones

Al ingeniero Juan Sánchez Aldana Ramírez, presidente municipal de Zapopan:

Primera. De conformidad con los criterios emitidos por los peritos en materia de ingeniería civil y arquitectura, es necesario que los pies de casa de Jardines de San Gonzalo cuenten con por lo menos dos habitaciones más que puedan ser utilizadas como recámaras y se efectúen, como requisito mínimo, las siguientes obras:

- Los muros deben contar con enjarres.
- Las losas de azotea presentan humedad por fallas en la impermeabilización, lo cual debe corregirse.
- Reparar las fracturas de los muros.
- Los patios posteriores tienen encharcamientos por falta de drenaje pluvial que deberá construirse de inmediato.
- Conexión definitiva de la red de agua potable a la fuente de abastecimientos.
- La red de drenaje sanitario debe conectarse a la planta de tratamiento.
- Deberán concluirse los trabajos proyectados en los espacios verdes abiertos y recreativos.
- Corregir los problemas con puertas que presentan en marcos y chapas mal instalados y colocar contrachapas.
- Corregir los desperfectos de las ventanas.
- Nivelar los pisos.

Segunda. Se garantice a los afectados por la Declaratoria de Emergencia la seguridad de que seguirán siendo propietarios o poseedores de los inmuebles que sean afectados y que el uso de suelo no será modificado en el futuro. Asimismo, que podrán aprovechar estos inmuebles para la vocación que el Plan Parcial de Urbanización lo permita.

Tercera. Se realicen las gestiones necesarias ante la Secretaría de Vialidad y Transporte y los organismos públicos encargados del diseño de políticas públicas para la movilidad urbana, con la intención de que los habitantes de Jardines de San Gonzalo puedan tener fácil acceso a rutas de camiones y otros medios de transporte público.

Cuarta. Que se garantice el derecho a la seguridad jurídica de aquellas personas que aún no han sido desalojadas y se respeten las reglas del debido proceso, ajustándose estrictamente a lo establecido en la Declaratoria de Emergencia.

Quinta. Que se tomen las medidas necesarias para prever contingencias y salvaguardar la vida y seguridad de las personas en la zona señalada en el polígono de alto riesgo de la Declaratoria de Emergencia.

Sexta. Que al momento de asignar los inmuebles y otros beneficios a los afectados, se atiendan los principios de equidad, proporcionalidad y justicia.