

Palabras del presidente de la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco (CEDHJ), Felipe de Jesús Álvarez Cibrián, al dar a conocer la síntesis de la Recomendación 5/2014, dirigida al presidente municipal de Zapopan, Héctor Robles Peiro, por violación del derecho a la legalidad y al desarrollo, así como de los derechos ambientales. Guadalajara, Jalisco, 14 de febrero de 2014.

El 13 de marzo de 2013 una persona interpuso queja por escrito a su favor y al de 285 vecinos más, habitantes de la colonia El Tigre II, en Zapopan, contra el personal del ayuntamiento que resultara responsable de diversos actos que consideraban violatorios de derechos humanos.

Explicaron que en 1986 habían adquirido de buena fe los lotes, pero que una parte del fraccionamiento fue irregularmente donada al ayuntamiento en 1988, cuando ésta ya se encontraba vendida y supuestamente entregada a particulares. Desde entonces han solicitado que se regularicen sus predios, sin resultados.

Indicaron que esta situación también ha derivado en la falta de servicios públicos por más de tres décadas, ya que algunas autoridades municipales, con el argumento de que el fraccionamiento es irregular, se han negado a otorgarlos. Sin embargo, los anteriores presidentes de colonos han conseguido ya la dotación de agua potable, electrificación, alumbrado y, recientemente, la red de drenaje.

En 1986 se fraccionó y lotificó la zona por parte de la Constructora Cordobesa. La inmobiliaria comenzó a vender los lotes mediante cientos de contratos de promesa de venta a plazos, con reserva de dominio. Sin embargo, en noviembre de 1988, una parte del fraccionamiento El Tigre II fue donada al Ayuntamiento de Zapopan, como contraprestación del porcentaje que exigía la Ley Estatal de Fraccionamientos, con motivo de la regularización y urbanización del predio rústico El Potrero del Camino, ubicado al poniente de Vallarta Universidad, para desarrollar ahí cuatro fraccionamientos.

Esta situación resulta inverosímil, ya que dos años antes la misma administración de gobierno había firmado un contrato para la construcción de un fraccionamiento de objeto social. En ese momento el propio ayuntamiento manifestó conocer la ubicación exacta del predio, por lo que es improbable que en menos de veinticuatro meses el presidente municipal en turno recibiera en donación parte de ese terreno.

En la queja, los posesionarios de los predios detallaron que desde hace más de veintisiete años han estado esperando la escrituración de las fincas, y al percatarse del presunto fraude cometido emprendieron acciones para demostrarle al ayuntamiento zapopano que ellos habían adquirido esos lotes de buena fe. No obstante, sigue sin resolverse la controversia.

De acuerdo con las pruebas recabadas durante la investigación, se constató que desde 1998 el cabildo incluyó al fraccionamiento en el inventario de predios por regularizar, dentro del expediente 015/98.

Precisamente en ese año se dio la primera solicitud formal para la regularización de la tierra en cuestión, pero no fue sino hasta 2002 cuando se iniciaron los señalamientos, las investigaciones y dictámenes.

El 4 de noviembre de 2002 fue presentada la propuesta de regularización y en 2004 se inició el expediente 582/04. En 2004 se citó al representante legal de la empresa que lotificó el fraccionamiento, mismo que acudió y prometió al ayuntamiento otorgarle otros predios que se encontraban aún dentro del fideicomiso a fin de reparar el daño que la constructora había realizado en la década de los ochenta, y cumplir con lo señalado en la Ley Estatal de Fraccionamientos; sin embargo, esta Comisión evidenció que el ayuntamiento no se percató que para ese entonces esa ley ya había sido abrogada.

El ayuntamiento reconoció haber recibido en 1988 esos lotes en donación, aun cuando desde 1986 ya se habían vendido y entregado a sus compradores.

En 2006 la administración en turno señaló que la transmisión de la propiedad debía ser consensuada con los poseedores de los lotes, a efecto de que el ayuntamiento les señalara un valor simbólico al predio para su regularización. El entonces síndico municipal manifestó que la transmisión debería hacerse por subasta, de acuerdo con la Ley de Administración, y en caso de que el pleno del ayuntamiento la autorizara, se escrituraría a favor de quien, basado en documentos, acreditara su compra de buena fe, pero nuevamente concluyó esa administración y no se resolvió el problema.

La administración 2009-2012 no sólo no concluyó el expediente 582/04, sino que junto a tres regidores más, todos integrantes de la Comisión Colegiada y Permanente de Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, abrieron un expediente más el 382/11, donde solicitaron ante el pleno del ayuntamiento la autorización para vender los predios propiedad municipal a precio catastral mediante un programa de apoyo financiero a los colonos de El Tigre II.

En dicha iniciativa nuevamente el ayuntamiento reconoció que en 1988 le fue donada una parte del fraccionamiento que en 1986 había sido vendida y entregada a particulares, y otra vez recalcó que no se había podido concretar una acción penal en contra del representante legal de la constructora que vendió los lotes. Según constató esta Comisión, el ayuntamiento no cuenta en su poder con escritura previa ni posterior a la donación.

Tanto el expediente 582/04 y el 382/11 continúan en integración y dictaminación; sin embargo, ante la insistencia de esta defensoría de derechos humanos, la Comisión de Desarrollo Urbano y Planeación Económica del municipio sesionó del 14 de noviembre de 2013 y la licenciada Esmeralda Larios, directora de Integración y Dictaminación, propuso como única solución, dentro del expediente 582/04, vender los lotes propiedad del ayuntamiento a los poseedores a valor catastral en un plazo de quince a veinte años, sin intereses, aun cuando éstos señalaran haberlos adquirido de buena fe, ya que en su momento no ejercieron las acciones penales correspondientes y en la actualidad ya está prescrito su derecho.

En los acuerdos tomados en dicha reunión no se advierte que se hayan hecho señalamientos ni a favor ni en contra de la propuesta, por lo que se presume que los propios regidores desconocen los antecedentes completos del caso, así como la forma en

la que con dolo se engañó a muchos poseedores y ahora se pretende darle continuación al expediente sin tomar en cuenta todo lo actuado por las anteriores administraciones, ni la situación económica de los inconformes.

Existen documentales de pobladores de la zona que señalan no estar en condiciones económicas para realizar el pago del metro cuadrado al valor catastral actual, tal como lo pretende hacer esta administración, ya que tendrá que actualizarse el monto que en 2011 ascendía a 760 pesos.

El Plan de Desarrollo Municipal del gobierno zapopano cuenta en sus estrategias y líneas de acción para mejorar la calidad de vida con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el cual pretende regular y ordenar los asentamientos humanos; por ello, esta Comisión conmina al Ayuntamiento de Zapopan a que ponga especial interés en este fraccionamiento y repare el daño que a casi tres décadas se les causó a los habitantes de El Tigre II.

En aras de no seguir violando los derechos humanos de los inconformes, esta administración debe darles una solución de los lotes que se ubican en propiedad municipal, que son aproximadamente doscientos cincuenta, y a los de los predios ubicados en propiedad privada, para que se regularice el fraccionamiento de manera integral, uniforme y completa.

Se le solicita al ayuntamiento darles a los documentos citados la debida importancia para que se les proporcione un valor justo y simbólico a los predios que son propiedad municipal, tal como se ha manejado desde un inicio en el expediente 582/04, ya que el fraccionamiento cumple y reúne todos los requisitos señalados en los decretos vigentes para la regularización de la tierra.

Con relación a la inconformidad de los quejosos por no contar con un espacio de recreación a pesar de haberlo pedido al ayuntamiento en varias ocasiones, el director de Patrimonio Municipal informó que los vecinos fueron notificados que el terreno solicitado corresponde al Área Natural Protegida de Recursos Naturales y de Protección Hidrológica Bosque El Nixticuil.

Ahora bien, de acuerdo a la jerarquización de las obras que realiza el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal (Coplademun), el fraccionamiento El Tigre II primeramente tiene solicitado el empedrado zampeado con huella de adoquín y banquetas con pecho de paloma, por lo que las áreas de recreación deberán ser peticionadas una vez que se cuente con el empedrado. Esto sin que se menosprecie que las áreas de recreación sirven para fomentar el deporte y que la población pueda recuperar los espacios públicos invadidos por la delincuencia y el vandalismo, con el fin de regenerar el tejido social y construir una mejor ciudadanía.

En lo que respecta al servicio público municipal de pavimentación o empedrado que requiere El Tigre II, esta Comisión evidenció que ha sido solicitado desde 2012; sin embargo, en la jerarquización que realiza Coplademun en conjunto con el consejo de distrito, esta obra quedó en el número 16 y, según señaló el ayuntamiento, los recursos no alcanzaron para realizarla.

Señaló que los recursos con los que contaba Coplademun para realizar infraestructura en el municipio provienen del Fondo de Aportaciones Federales del ramo 33. Sin embargo, las autoridades no deben limitarse a dicha partida presupuestaria, ya que el dotar de servicios básicos le corresponde al ayuntamiento, tal como lo señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En la actualidad, sólo 90 por ciento de la colonia cuenta con una red de drenaje. Quedó acreditado que dos calles no fueron incluidas en la dotación de este servicio ya que, según las autoridades zapopanas, tienen una pendiente que hacía imposible la colocación de la red del drenaje, sin embargo, no se realizaron los estudios técnicos que sustenten esta versión.

Los vecinos afectados por esta obra inconclusa, a pesar suyo y con riesgos para su salud, vierten sus residuos sanitarios a cielo abierto sobre la calle y en fosas sépticas, esto fomenta filtración de contaminantes a los mantos freáticos.

Una obra tan indispensable para la colonia no puede escatimarse, pues si bien hay drenaje en una gran parte de la zona, la falta de empedrado ocasiona que en la temporada de lluvia los escurrimientos y el arrastre de piedras y otros materiales se acumulen en las tuberías y las bloqueen hasta provocar con ello que las aguas residuales broten, como lo pudo constatar personal de esta Comisión en una inspección de campo.

La falta de empedrado o, en su caso, la pavimentación, es una violación de los derechos humanos no solamente de quienes habitan en la zona, sino de las colonias aledañas, ya que dicho fraccionamiento es una ruta de acceso a otras zonas por su cercanía con la prolongación avenida Ángel Leaño. La obra beneficiaría no únicamente a los habitantes del asentamiento, sino a una comunidad mucho más amplia.

Es importante señalar que las obras que se pretenda realizar deben ser de interés social tendentes a respetar el ecosistema y su colindancia con un área natural protegida, como es el bosque El Nixticuil.

El 22 de mayo de 2013 se documentó la deforestación que aqueja al bosque El Nixticuil. El titular de la Dirección General de Ecología y Fomento Agropecuario señaló haberle notificado al quejoso que se llevaría a cabo una reforestación durante la segunda quincena de junio de 2013.

Sin embargo, esta Comisión evidenció que parte de la zona que presuntamente se reforestó, no tenía ni un solo ejemplar forestal plantado. De igual forma se había señalado que se retiraría del sitio todos los materiales considerados como residuos de construcción o basura, tales como escombros, plásticos, vidrios, etcétera, y contrario a eso, se demostró que en una pequeña zona donde sí se reforestó se encuentra en la actualidad con bolsas de plástico negras en las cuales, se presumen estaban los pocos ejemplares que se plantaron.

El derecho al desarrollo que tienen los habitantes de la zona es un proceso global, económico, social, cultural y político que tiende al mejoramiento constante del bienestar de toda la población y de todos los individuos sobre la base de su participación activa, libre y significativa en el desarrollo y en la distribución justa de los beneficios que de él se derivan.

Por lo anterior, la Comisión concluye que se han violado los derechos a la legalidad y seguridad jurídica, además de los derechos ambientales y al desarrollo de los habitantes del fraccionamiento El Tigre II, por lo que dicta las siguientes:

Recomendaciones

Al doctor Héctor Robles Peiro, presidente municipal de Zapopan:

Primera. Instruya a la licenciada Esmeralda del Socorro Larios Fernández, directora de Integración y Dictaminación, a efecto de que realice una propuesta motivada, fundamentada y con sentido social para resolver los expedientes 582/04 y 382/11 relacionados con la tenencia de la tierra y sea presentada ante las comisiones colegiadas permanentes de Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, Desarrollo Urbano y Planeación Socioeconómica, donde se tomen en consideración los argumentos vertidos en la presente Recomendación y sean escuchadas las propuestas de los quejosos.

Segunda. Gire instrucciones a los titulares de dichas dependencias, a efecto de que realicen las gestiones obligadas y se presenten las propuestas para complementar de manera sustentable la red de drenaje y alcantarillado en las dos calles faltantes, esto con el fin de que no haya más descargas a cielo abierto y dejen de utilizarse fosas sépticas que contribuyen a la degradación del Bensedí.

Tercera. Integre un expediente para que la Comisión de Asignación de Obras Públicas analice, revise y de ser posible, autorice la obra de empedrado pertinente en el fraccionamiento en cuestión, ponderando la protección de los derechos ambientales y el derecho al desarrollo.

Quinta. Se analice la viabilidad en coparticipación con los vecinos del lugar, de continuar con el proyecto de obra para la ampliación de la avenida Ángel Leño, con base en las disposiciones que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Sexta. Se estudie la posibilidad de localizar un predio municipal o una servidumbre del ayuntamiento, que pueda ser acondicionada como un área de recreación en el fraccionamiento. Lo anterior, en aras de que los habitantes cuenten con espacios para la convivencia, la recreación y el ejercicio físico, en un entorno de tranquilidad, de manera que los ciudadanos recuperen para sí el espacio colectivo.

Séptima. Instruya al personal a su cargo para que se realice una investigación en la zona de amortiguamiento que colinda con El Tigre II, a fin de deslindar responsabilidades sobre la posible inyección de sustancias tóxicas a los sujetos forestales de la zona.

Octava. Se inicie una investigación para determinar la responsabilidad de algún servidor público por la mala práctica realizada en la reforestación 2013 efectuada en el bosque El Nixticuil, así como de la contaminación que se dejó en la zona “reforestada” por personal de dicha dependencia.

Novena. Se realice una campaña de reforestación este 2014 en el área natural protegida Bensedí, donde se invite a participar a los habitantes del fraccionamiento El Tigre II, así

como de las colonias aledañas, a efecto que se cree una conciencia y responsabilidad mutua en el cuidado de la zona.

Décima. Diseñe y ejecute una campaña en los medios de comunicación para fomentar la importancia de preservar y conservar el área natural protegida Bensedí, la cual fue declarada como tal, en el decreto número 22170/LVIII/08.