

Boletín: 06/24  
Guadalajara, Jalisco, 29 de febrero de 2024

## **Emite la CEDHJ la Recomendación 2/24 al Ayuntamiento de El Salto, por irregularidades en los fraccionamientos El Mirador y Las Lilas I y II**

En agosto de 2020, un grupo de vecinos de El Salto e integrantes del colectivo Un Salto de Vida AC, presentaron quejas a su favor y de pobladores del municipio, en contra de autoridades municipales y estatales por la autorización del proyecto inmobiliario denominado Fraccionamiento El Mirador, ejecutado por la empresa Bali de Lagos Inmobiliaria S.A de C.V.

Aludieron irregularidades en el otorgamiento de las licencias municipales para dicho proyecto, incluyendo la habitabilidad y, por ende, la falta de servicios públicos como la recolección de residuos sólidos urbanos, agua potable y alcantarillado y alumbrado público, que había detonando brotes de delincuencia en la zona.

Las inconformidades involucraban directamente al presidente municipal de El Salto y diversas autoridades, a quienes durante la integración del expediente de queja se les requirió en diversas ocasiones para que brindaran información a esta Comisión. Se obtuvo respuesta favorable de la Coordinación General de Servicios Municipales, Dirección de Aseo Público, y la Dirección de Alumbrado.

Quienes se negaron a coadyuvar con esta defensoría fueron el Coordinador General de Gestión Integral de la Ciudad, los directores de Inspección y Vigilancia; Obras Públicas y Desarrollo Urbano; Medio Ambiente; Padrón y Licencias; Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado; Protección Civil y Bomberos; el titular de la Comisaría de la Policía Preventiva Municipal e incluso el propio Presidente municipal, bajo el argumento durante toda la investigación que, los hechos materia de la queja, también se encontraban investigándose por la vía jurisdiccional.

No obstante lo anterior, en diversas ocasiones se les informó, aclaró y exhortó para que atendieran con diligencia las obligaciones a las que se encuentran comprometidas todas las autoridades en el ámbito de sus competencias, en el entendido de que, las investigaciones y resoluciones que dicta esta defensoría, no afectan el ejercicio de otros derechos o medios de defensa, ni suspenden o interrumpen los plazos de prescripción o caducidad para hacerlos valer ante otras autoridades que puedan resultar competentes. Ante esta negativa, se les tuvieron por ciertos los hechos motivo de la queja.

Cabe señalar que al expediente inicial se le sumaron otras inconformidades que había interpuesto también el colectivo a su favor y de habitantes del fraccionamiento Las Lilas, ubicado en el municipio de El Salto, que también había sido ejecutado por la misma empresa constructora, en las que se inconforman por el abandono de la zona y falta de servicios.

Se agregó también un expediente presentado por una habitante del Fraccionamiento El Mirador, en contra de quien resultara responsable del ayuntamiento de El Salto, pues la empresa constructora encargada del proyecto, les prometió que las viviendas tendrían suministro de agua potable, pero el pozo de agua era explotado y manipulado por dicha constructora, priorizando la obra en construcción por encima de las necesidades de las y los vecinos, situación que habían hecho del conocimiento de las autoridades municipales, quienes los ignoraron en virtud de que la constructora no les había entregado jurídica y materialmente el fraccionamiento, y por ello indicaron, no pueden intervenir.

Al identificarse posibles violaciones sistemáticas en torno a la autorización por parte de autoridades municipales a los proyectos urbanísticos de la empresa constructora Bali de Lagos Inmobiliaria, S.A de C.V., más la falta de servicios públicos en los fraccionamientos involucrados, se acordó acumular las investigaciones con la finalidad de no dividir la indagatoria y dictar una resolución.

Esta Comisión llevó a cabo un análisis detallado de las acciones urbanísticas, realizando consideraciones técnicas de la zona que involucra los Fraccionamientos El Mirador y Las Lilas, haciendo un estudio de los instrumentos de planeación territorial, tanto del momento en que se otorgaron las licencias municipales, como la situación que actualmente impera.

Aunado a lo anterior, se encontraron irregularidades en los títulos de las concesiones de CONAGUA presentados por la constructora para el otorgamiento de las licencias municipales, las cuales al parecer, no correspondían al acuífero donde se ubican los complejos habitacionales, lo que sin duda, impacta de manera inmediata a la población que ahí radica; así como la situación que guarda, en términos de condición y disponibilidad el acuífero donde se encuentran asentados los fraccionamientos; además del estudio sobre la situación que impera en la zona de conformidad con los resultados del Informe Especial sobre el Área de Influencia por los Contaminantes Primarios presentes en el Río Santiago y Lago de Chapala emitido por esta CEDH, para concluir con una postura en torno a la degradación ambiental que aqueja la zona y su relación con la seguridad pública.

La fragilidad ambiental de la zona resulta evidente, e incluso esta CEDHJ lo ha documentado en diversas investigaciones. Los fraccionamientos se encuentran en una zona donde el desarrollo se ha sobrepuesto ante el derecho a un medio ambiente sano.

Esta defensoría documentó el incumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas servidoras públicas de El Salto, quienes se negaron a coadyuvar con esta Comisión, y a cumplir con las atribuciones y facultades que les impone el servicio público, acreditándose la violación del derecho a la legalidad y a la seguridad jurídica, a la seguridad pública, al desarrollo, a la vivienda digna y decorosa, al agua y saneamiento, a un medio ambiente sano, y a los derechos de acceso en materia

ambiental, no solo de las partes inconformes, sino de la población que habita o transita en el municipio de El Salto.

Por lo antes expuesto, esta CEDHJ emite las siguientes

## **Recomendaciones**

### **A la presidenta municipal interina:**

Inicie, tramite y concluya un procedimiento de responsabilidad administrativa a quienes durante la integración del expediente de queja fungían como: coordinador general de Gestión Integral de la Ciudad; director de Inspección y Vigilancia; director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano; director de Medio Ambiente; director de Padrón y Licencias; director del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado; director de Protección Civil y Bomberos; titular de la Comisaría Preventiva del Municipio y quien en 2021, fungía como presidenta interina, por la negativa de coadyuvar con esta Comisión, y abstenerse de ejercer las atribuciones y facultades que le imponen al servicio público y que le confieren los ordenamientos legales y normativos correspondientes en materia de derechos humanos.

Se le solicita que en dichas investigaciones se valoren las pruebas, actuaciones y evidencias que obran en la presente resolución a fin de acreditar su responsabilidad, y en caso de encontrar elementos que presuman responsabilidad, se proceda conforme a derecho. Durante la sustanciación del procedimiento se deberá garantizar su derecho de audiencia y defensa.

Se agregue copia de la presente Recomendación a los expedientes laborales administrativos del presidente municipal con licencia, de la presidenta municipal interina en 2021, y demás personas servidoras públicas involucradas, para que obre como antecedente la falta de atención y colaboración hacia esta defensoría.

Instruya al secretario general del Ayuntamiento, para que en caso de regrese a su cargo el presidente municipal con licencia, en la próxima sesión que lleve a cabo el pleno del Ayuntamiento, se integre a la orden del día, se someta a votación y en caso de ser aprobado, se emita un exhorto para que en el ejercicio de sus funciones coadyuve con las instituciones protectoras de derechos humanos y por ende, atienda con mayor diligencia las obligaciones a las que se encuentra comprometido como titular del ejecutivo municipal, de hacer efectivo el cumplimiento de la normativa local, nacional e internacional en materia de derechos humanos.

Gire instrucciones para que se le dé prioridad a la revisión, evaluación y en su caso, actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano que integran el municipio de El Salto, en donde se deberán tomar en consideración la necesaria restricción a la urbanización en zonas identificadas como áreas de conservación, con algún riesgo (señalado en el Atlas Metropolitano de Riesgo), acorde a lo establecido en el Plan de Acción Climática del Área Metropolitana de Guadalajara (PACMetro), la Estrategia de Resiliencia Metropolitana, la Agenda de Resiliencia

Hídrica del AMG, las líneas alimentadoras de la Terminal de Almacenamiento y Despacho (TAD) o los efectos identificables de contaminación por la actividad industrial de forma potencial (riesgo), ya materializada (impacto) y los aspectos que deben reducirse para aumentar la resiliencia social y ambiental (vulnerabilidad), respetando el debido derecho de consulta pública a la ciudadanía involucrada.

En el proceso de actualización de los Planes Parciales de Desarrollo, se le solicita que se incorporen los Principios Rectores sobre las Empresas y los Derechos Humanos y lo establecido en el Informe Empresas y Derechos Humanos: Estándares Interamericanos, a efecto de que el sector empresarial que pretenda asentarse o refrendarse en su territorio municipal, tenga conocimiento del compromiso que se le exige en la materia.

Se analice la posibilidad de llevar a cabo la actualización y, en su caso, creación de nuevos reglamentos en materia de protección del ambiente, preservación y restauración del equilibrio ecológico, en caso de ser viable se deberá respetar un proceso de participación ciudadana veraz, equitativo, eficaz, eficiente e inclusivo, que incluya lo estipulado en el Acuerdo de Escazú.

Se realicen acciones tendentes a fomentar la participación ciudadana en los procesos de toma de decisiones y de acciones de conservación de los recursos naturales y de protección ambiental, facilitando y garantizando el acceso a la información y a la discusión seria e informada con los colectivos y las asociaciones vecinales de la zona.

Como integrante (y actual presidenta) de la Junta de Coordinación Metropolitana del IMEPLAN, se le solicita que, durante el trámite que se está llevando a cabo para la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del AMG (POTMet), se respete el debido derecho de consulta pública a la ciudadanía, en específico de la población del municipio que encabeza.

En el Plan Municipal de Desarrollo que deberá forjar la próxima administración pública, se establezcan lineamientos en torno a la protección, preservación y restauración ambiental del equilibrio ecológico, que involucre las directrices del Acuerdo de Escazú, así como los Principios Rectores sobre las Empresas y los Derechos Humanos y lo establecido en el Informe Empresas y Derechos Humanos: Estándares Interamericanos, con un plan de trabajo estratégico que detalle los objetivos, metas e indicadores en el corto, mediano y largo plazo.

Que todo el personal del Ayuntamiento a su cargo reciba capacitación en materia de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Lo anterior, en aras de aportar una planeación de políticas públicas con enfoque en resultados y planteamientos de indicadores que atiendan los ODS.

## **I. Sobre los fraccionamientos El Mirador y Las Lilas I y II**

Instruya para que realice una investigación administrativa sobre los siguientes puntos:

- a) Identificar si existieron irregularidades en la emisión de la licencia de construcción con clasificación de densidad alta, otorgada para los fraccionamientos Las Lilas I y II.
- b) Identificar si existieron irregularidades en la emisión de la licencia de construcción con clasificación de densidad alta, otorgada en la administración 2009-2012, al fraccionamiento El Mirador.
- c) Investigar si existieron irregularidades en los títulos de concesión firmados por el gerente regional de la CONAGUA, que se presentaron como requisitos para la obtención de las autorizaciones municipales en torno a los desarrollos urbanos de Las Lilas I y II y El Mirador para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo, y en caso de presentar algún indicio de responsabilidad, actuar conforme a derecho.
- d) Determine si otros funcionarios públicos de las áreas municipales involucradas en esta Recomendación, con su actuar u omisión, fueron complacientes al tolerar o permitir que avanzaran los desarrollos urbanos, en específico El Mirador, en la que se deberá determinar si es procedente el inicio, trámite y conclusión de un procedimiento de responsabilidad administrativa en contra de quienes resulten involucrados. Durante la sustanciación del procedimiento se garantice su derecho de audiencia y defensa.

Lleve a cabo las acciones necesarias para que se declare el rescate e intervención extraordinaria de acciones urbanísticas habitacionales abandonadas, que involucre la ejecución de garantías y de obras de urbanización faltantes o en mal estado a costa de los urbanizadores y sus responsables solidarios, dejando a salvo el derecho de terceros adquirentes de buena fe, así como la imposición de sanciones correspondientes, proveyendo sobre las medidas para la ejecución del rescate.

Instruya al personal de la Comisaría de la Policía Preventiva Municipal para que aplique los mecanismos de supervisión y vigilancia permanentes respecto a incidencia delictiva tanto en el fraccionamiento El Mirador, como en las Lilas I y II, y en caso de ser necesario, solicite el auxilio de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado, y en conjunto diseñen y hagan efectivo un proyecto de colaboración en materia de seguridad humana, resiliencia y cultura de paz en esas zonas.

## **II. Sobre el Fraccionamiento El Mirador**

Se intensifique la inspección y supervise de manera constante las etapas restantes de la urbanización conocida como El Mirador con el fin de evitar que se realicen acciones fuera de la normativa aplicable. Particularmente verificar:

a) Cuento con las autorizaciones correspondientes en torno a las concesiones emitidas por la CONAGUA.

b) Que se cuente con los permisos, licencias y autorizaciones para la urbanización y edificación de las unidades habitacionales.

c) Que la ejecución del proyecto se realice conforme las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, urbana, de protección al medio ambiente, de movilidad, a los instrumentos de desarrollo urbano, las declaratorias de usos, destinos y reservas, las normas del Reglamento Municipal de Zonificación, del Reglamento de Construcción, sus Normas Técnicas y demás disposiciones aplicables

d) Que se cuente con los permisos y autorizaciones para la promoción de la venta o preventa.

En caso de no contar con las documentales legales necesarias que acrediten la legalidad del proyecto urbanístico, de manera legal y enérgica procedan a las respectivas clausuras y vigilancia del cumplimiento de las mismas.

Previo a recibir el desarrollo urbano El Mirador y otorgar la habitabilidad de las viviendas, se lleve a cabo una revisión minuciosa y exhaustiva del proyecto en donde deberá cumplir no solamente con lo autorizado por el municipio, sino con la normativa aplicable.

### **III. Sobre los Fraccionamientos Las Lilas I y II.**

Se fortalezcan las acciones tendentes a recuperar las áreas verdes, los servicios públicos y la infraestructura urbana de los fraccionamientos, los cuales han sido recibidos por el municipio, con algunas acciones como las siguientes:

a) Lleve a cabo una campaña de descacharrización y limpieza previa al inicio del temporal de lluvia 2024, en particular en sobre el canal que atraviesa el fraccionamiento y resulta alimentador del río Santiago. Lo anterior para efecto de que no se encuentren obstruidas alcantarillas o colectores de agua pluvial y residual.

b) Lleve a cabo una campaña de educación ambiental en su municipio, en donde se cuente con la participación de expertos, asociaciones y colectivos, vecinos y población interesada.

c) Al ser fraccionamientos de “nueva creación” se le solicita se lleve a cabo una campaña de reforestación en las superficies destinadas para áreas verdes, en las que se plantará la cantidad y tipo de árboles necesarios con base en un dictamen técnico que en su momento debió emitir la Dirección de Parques y Jardines, supervisado por la Dirección de Medio Ambiente, conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y sus respectivos Planes Parciales.

d) De forma coordinada con autoridades estatales y federales, realice las acciones necesarias para garantizar el desazolve del río Santiago a su cruce por el municipio de El Salto

e) Dirija, opere y supervise con calidad y eficiencia actividades de rehabilitación y mantenimiento del equipamiento urbano de los Fraccionamientos, en los términos del Plan Municipal de Desarrollo incorporando un modelo de políticas públicas de funcionalidad de imagen urbana, de riqueza cultural del Municipio y acceso universal

De conformidad con la figura jurídica que el municipio contemple (administración directa, colaboración; concesión; convenios – con el Estado u otro municipio-; o fideicomisos) para el otorgamiento de servicios públicos municipales, se atiendan las carencias que se suscitan en los Fraccionamientos de lo siguiente:

- a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales.
- b) Alumbrado público.
- c) Calles (pavimentación).
- d) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos sólidos urbanos.

Provea lo necesario para el abastecimiento de agua potable (su distribución), así como para el tratamiento y disposición final de aguas residuales de los fraccionamientos, y se lleve a cabo atendiendo a la normativa en la materia. Deberá identificar si la infraestructura hidráulica básica resulta acorde a las necesidades actuales, y en caso de no ser así, mediante obra pública o en su caso participación de la iniciativa privada, realice lo conducente para que se logre garantizar el acceso a la población del acceso al vital líquido y condiciones de vida saludables.

### **Al titular de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial:**

Como parte de las actualizaciones de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del municipio de El Salto, se le solicita se analice a detalle el cumplimiento de los requisitos legales, antes de emitir el correspondiente dictamen de congruencia, que tiene como finalidad que exista una efectiva coherencia, coordinación y participación de los tres entes de gobierno en torno a las políticas públicas de desarrollo urbano.