

09. Jardines del Sol contra La Ciudadela: un caso emblemático del enfrentamiento entre vecinos y constructores

Por Ludger W. Kellner Skiba

Jardines del Sol es una colonia ubicada en el municipio de Zapopan (Jalisco), que en su mayoría es habitacional; tiene aproximadamente mil 500 domicilios, es muy tranquila y su diseño urbano logra que el tráfico externo la rodee sin penetrarla. Por estas razones, el fraccionamiento ha podido mantener una alta calidad de vida, gracias también a los esfuerzos de sus vecinos, quienes aprecian su bienestar, el cual ha dado un alto valor inmobiliario a la zona.

En febrero de 2007, los vecinos de la colonia Jardines del Sol se enteraron a través de los medios de comunicación, de un proyecto de desarrollo habitacional y comercial en el terreno antes ocupado por la empresa “Motorola” y posteriormente por “On Semiconductor”. Desde 2005, los vecinos habían solicitado al Ayuntamiento de Zapopan la información correspondiente sobre posibles proyectos para este terreno, que durante más de 30 años de actividad industrial electrónica, había sido receptor de diversos residuos tóxicos. Estos hechos marcaron el inicio una lucha entre la asociación vecinal de Jardines del Sol y una constructora.

Meses más tarde hubo un acercamiento por parte de la constructora SSC Inmobiliaria, SA de CV, a fin de ofrecer una presentación preliminar del proyecto a la Mesa Directiva de la asociación vecinal Jardines del Sol. La pregunta era: ¿Qué es lo que propone la constructora para el terreno conocido como “la ex Motorola”, ubicado en el polígono de las avenidas Patria, Moctezuma y Labna, anexo a las colonias Jardines del Sol y Mirador del Sol en Zapopan? La respuesta: se trata de la construcción de una plaza comercial que incluye tres tiendas ancla, un complejo de cines y alrededor de 300 tiendas de diferentes tamaños, previendo unos tres mil 500 cajones de estacionamiento para la clientela. Además se proyecta la edificación de cinco torres de 25 pisos, con 105 departamentos cada una (525 departamentos), sobre un área de 2.5 hectáreas del total de 11 hectáreas del mismo terreno. En la presentación, los representantes de la constructora mencionaron que el proyecto “Ciudadela” ya contaba con todos los permisos y licencias para su realización, salvo un estudio de impacto vial y el permiso municipal de Parques y Jardines.

Al percatarse de la magnitud del proyecto y la obvia falta de algunos de los prerrequisitos señalados por la Ley Estatal de Desarrollo Urbano para la obtención de una licencia de edificación, la Mesa Directiva de Jardines del Sol decidió convocar a una asamblea general extraordinaria, incluyendo en su convocatoria a la colonia vecina Mirador del Sol, igualmente afectada por la obra propuesta. Además, los vecinos sabíamos que ese proyecto de urbanización no se había sometido a la consulta pública que señala el artículo 225 de la Ley estatal de Desarrollo Urbano, suficiente para sospechar de más irregularidades, por lo

que en asamblea general del 7 de marzo, en presencia de un notario público, pedimos a los representantes de la constructora que dieran una presentación del proyecto a los cerca de 500 asistentes; lo anterior para posteriormente llevar a cabo la consulta pública que no se había efectuado. El resultado de la consulta pública fue claro: la asamblea general rechazó el proyecto Ciudadela de manera unánime, lo cual fue asentado en la protocolización del evento por el notario número 21 de Zapopan.

Fue así como los vecinos de Jardines del Sol iniciaron una lucha organizada en varios frentes: un plantón permanente con pancartas, playeras e impresos con el mensaje “No al Proyecto Ciudadela” y volantes que distribuyeron a los transeúntes, en donde se informaban sus razones de inconformidad; se realizaron consultas legales con diversos abogados y organismos ciudadanos; y se hicieron gestiones ante el Ayuntamiento para obtener información relevante sobre el proyecto.

Durante el mes de marzo salió a la luz que el proyecto Ciudadela estaba violando los derechos de los vecinos en tres temas básicos:

1. Derecho del acceso a la información pública. Resultó que al solicitar la información del expediente Ciudadela, la autoridad municipal respondió el 10 de marzo de 2006, a través de un documento firmado por todos los integrantes del Comité de Clasificación de Información Pública del Ayuntamiento de Zapopan, que tal información estaba clasificada como “confidencial”, contraviniendo descaradamente la Ley Estatal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

2. También violó la protección que otorga a los habitantes la Ley Estatal de Desarrollo Urbano; esta ley señala los requisitos que se deben cumplir antes de recibir una licencia de construcción para evitar afectaciones a la calidad de vida de quienes tengan que compartir su espacio vital con el proyecto. Los vecinos supieron, a través de declaraciones del Presidente Municipal, Juan Sánchez Aldana Ramírez, que el expediente no contaba con un estudio o dictamen de impacto ambiental, ni con un estudio hidrológico, no contaba con un Plan Parcial de Urbanización y tampoco se había convocado a una consulta pública, tal como lo marca la misma Ley.

3. El derecho a un medio ambiente sano. El mismo ingeniero Manuel de Jesús García Cervantes, quien expuso el proyecto de la Ciudadela ante la Asamblea General, explicó el riesgo ambiental que existe en el terreno donde se pretende hacer el desarrollo, por la posible contaminación causada a través 32 años de actividad industrial en donde se generaron un sinnúmero de residuos tóxicos; este ingeniero detalló que en el proceso de demolición de los edificios de las industrias anteriores, se habían encontrado materiales altamente tóxicos, “tan tóxicos que son mortales”. Días después recibimos información adicional de algunos ex trabajadores de estas empresas, quienes narraron a la Asamblea sobre los materiales radioactivos y otros tóxicos que habían usado en los procesos productivos.

Hasta entonces los vecinos de Jardines del Sol se dieron cuenta que estaban ante un gran abuso e identificaron que entre autoridades municipales, constructores y posiblemente autoridades estatales y federales, se habían confabulado para engañar a los ciudadanos, con el fin de favorecer a un proyecto de grandes inversiones, pero inviable en todos los aspectos. Quienes están detrás de todo este proyecto confían en el poder económico de persuasión de los inversionistas, a sabiendas de que hasta hoy no ha habido un sólo proyecto de inversión inmobiliario que algún juez haya desprotegido en favor del interés social y público.

Es evidente que las licencias de demolición, de edificación de la plaza comercial y de ampliación para las torres de departamentos, fueron obtenidas de forma secreta y lejos de toda información pública. Los funcionarios y empresarios involucrados, aún a pesar de que sabían que estaban violando todas las leyes aplicables y sin importarles en lo absoluto cualquier posible afectación para la población vecina, siguieron adelante con el proyecto, porque entre otras cosas sabían que el dueño de las licencias, Ricardo Covarrubias Valenzuela, ya había hecho un hábito su ilegal manera de abrirse camino con influencias políticas y económicas entre las autoridades municipales y estatales de Jalisco;¹ en contra parte, estos desarrolladores no tuvieron grandes remordimientos de conciencia por violar los derechos de los vecinos de Jardines del Sol.

A finales de marzo, los vecinos presentaron una denuncia ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), en la que se argumentó una posible contaminación del terreno donde ya se había dado inicio a la construcción de la Ciudadela. El 30 de mayo, a consecuencia de esta acción, la PROFEPA procedió a suspender la obra, ya que un análisis de muestras del suelo arrojó resultados que daban cuenta de un exceso de concentraciones de talio, metal pesado y altamente tóxico. Sin embargo, 15 días después, la misma PROFEPA dio su autorización a que la constructora continuara con sus actividades y ordenó que se cercaran los 70 m² dentro de los cuales se había encontrado el metal tóxico y que se saneara esa sección del terreno. Durante los siguientes meses, la constructora llevó a cabo un procedimiento de remediación ambiental altamente irregular y solamente se concentró en los registros de talio ubicados en los mencionados 70 m², sin tomar en cuenta cualquier otro material tóxico en el terreno y sin extender su investigación a la extensión entera del predio. Cabe señalar que durante 2007 se extrajeron enormes cantidades de tierra, presuntamente contaminada, que se transportó en camiones abiertos, que generaban nubes de polvo posiblemente contaminado, a diferentes partes de la ciudad, entre otras, a un fraccionamiento en construcción ubicado cerca de Toluquilla, atrás de la planta MASECA, sin que a alguien le importara el reparto de la tierra contaminada.

Para el 25 de abril de 2007, los vecinos convocaron a una nueva asamblea general, a la cual asistieron cerca de 600 personas; es importante señalar que a esta asamblea se presentaron diversos funcionarios del Ayuntamiento, incluido el Presidente Municipal, Juan Sánchez

¹ En 2005, el mismo empresario realizó una obra parecida, la Plaza Pabellón, cerca del cruce de las avenidas Patria y Acueducto. Esta plaza se ubicó sobre una microcuenca de recarga protegida para los mantos acuíferos que abastecen una amplia parte de la población alrededor del Bosque de los Colomos, originando daños al medio ambiente que aún no se han cuantificado.

Aldana. El ambiente fue muy tenso y llegó un momento en que el Primer Edil se sintió arrinconado y se comprometió ante todos los presentes a suspender la obra, siempre y cuando los vecinos entregaran un documento de inconformidad como lo señala el artículo 169 de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, lo que se llevó a cabo al día siguiente de forma puntual.

A partir de ese día empezó la batalla legal de los vecinos. El mencionado documento tuvo que ser ampliado con ayuda de abogados, antes de que el Síndico del Ayuntamiento lo diera por recibido y registrado oficialmente, para que estuviera satisfactoriamente fundado. El Recurso Innominado 001/2007 fue entregado de forma adecuada, el cual cumple con las condiciones del artículo 169 de la Ley señalada, y obliga a la autoridad municipal a involucrarse como juzgador en la disputa entre los vecinos y los inversionistas.

Para el 26 de abril de 2007, los vecinos realizaron una manifestación automovilística, la cual consistió en integrar a 400 automóviles a la circulación en torno al predio en cuestión, comprobando de manera clara y contundente, que las condiciones viales no están dadas para un incremento vehicular de cinco mil autos, ni con un posible paso a desnivel, proyecto que también tendría muchos problemas, ya que la zona está infestada de plazas comerciales, tomando en cuenta que sobre avenida Patria, a dos cuadras se encuentra la Plaza Gigante Tepeyac, hoy rebautizada como Plaza Soriana Tepeyac; de ahí cruzando diagonalmente la avenida Patria, está Plaza Cordilleras con varias tiendas ancla; de Moctezuma hacia el sur por Labna, a dos manzanas se encuentra Sam's Club y a un costado está una tienda Superama, sin olvidar que a menos de diez minutos de caminar por Moctezuma, se ubica Plaza del Sol, el centro comercial más grande de todo el estado de Jalisco. ¿Quién necesita otra plaza con lo mismo? Sólo aquellos quienes buscan grandes beneficios económicos, exprimiendo cada milímetro cuadrado de un terreno que no se presta para sus propósitos y que legalmente no debería permitirse llevarse a cabo.

Cabe mencionar que a finales de julio de 2007, el presidente de la Asociación Vecinal Jardines del Sol, Ludger Kellner, fue citado para presentarse en la Delegación Estatal de Migración, a fin de “desahogar un asunto migratorio”. Kellner es alemán de origen y tiene 32 años viviendo en México, en calidad de inmigrado. Los funcionarios de Migración le informaron de una denuncia anónima en contra de su persona por estar ocupando el puesto de presidente de la Asociación Vecinal Jardines del Sol, sin contar con un permiso de la autoridad federal, algo que no tiene fundamento toda vez que no recibe remuneración alguna por su labor altruista, además del hecho que la Ley General de Población exige que las denuncias deben llevar nombre, domicilio y nacionalidad del denunciante, prohibiendo de esta manera la admisión de denuncias anónimas. Fue evidente que el procedimiento al cual se sometió a Kellner estuvo plagado de irregularidades y que provenía de alguien con grandes influencias en el estado, quien tenía interés en lograr su deportación. Una queja ante la Comisión Estatal de Derechos Humanos de Jalisco (CEDHJ), tuvo como resultado la emisión de medidas cautelares al delegado, quien pronto se disculpó, no sin declarar que su personal había actuado “en estricto apego a la ley”, argumento que es una descarada mentira.

Mientras las gestiones legales se toparon con jueces tendenciosos, el Ayuntamiento de Zapopan avanzaba lentamente en el proceso jurídico iniciado a través del Recurso Innominado. Los vecinos entablaron varios juicios de amparo que uno tras otro se fueron congelando y siempre recibieron el mismo argumento por parte de los jueces: el constructor exhibe una licencia legal y válida, expedida por el ayuntamiento, por lo que no se puede suspender la obra, a menos que los vecinos la invaliden.

Hasta el 23 de noviembre de 2007 el Ayuntamiento resolvió el Recurso Innominado, procediendo a suspender la obra, en apego a derecho y justicia. En vez de 30 días, como lo señala la Ley estatal, tardaron más de seis meses para tomar la decisión, algo que obra en perjuicio de los vecinos; sin embargo, el retraso se debió parcialmente a la poca o nula cooperación que recibió el Ayuntamiento de otras dependencias municipales, intermunicipales, estatales y federales, las cuales fueron requeridas para entregar informes sin que ninguna se molestara en responder.

A finales de 2007 sucedieron hechos que demuestran la complicidad de los magistrados en el Tribunal de lo Administrativo del Estado (TAE), con los constructores: cuando el Ayuntamiento notificó a Ricardo Covarrubias de la suspensión de la obra, el constructor inició un juicio de amparo en los juzgados de distrito contra la decisión municipal. El Juez Primero, que había sido el más servil en las gestiones anteriores de Covarrubias, concedió la suspensión provisional al instante, pero su decisión fue revocada por el Tribunal Colegiado que representa a la Suprema Corte de la Nación en nuestro estado. Al mismo tiempo, el constructor inició un juicio de nulidad en el TAE, aduciendo letra por letra el mismo acto reclamado que en esencia es “todo lo actuado en el Recurso Innominado No. 001/2007 y su resolución emitida por el Ayuntamiento de Zapopan”. Según nuestro conocimiento, si dicho acto reclamado ya fue juzgado en un Tribunal Colegiado, no debe presentarse nuevamente a juicio en un tribunal estatal, que es de menor rango jerárquico, mucho menos, cuando se presentan los dos juicios de manera simultánea. El magistrado Horacio León Hernández de la primera sala del TAE recibió la demanda de nulidad el 22 de noviembre de 2007, sabiendo que la constructora estaba presentando el juicio de amparo en el juzgado de distrito paralelamente, por lo que guardó la demanda en el cajón de su escritorio, obviamente con la intención de quedar a la espera del resultado en el juzgado federal. Sólo después de ver que la resolución federal fue desfavorable a Covarrubias, quien consecuentemente inició los trámites de desistimiento de su juicio de amparo federal, Horacio León sacó la demanda de nulidad de su escritorio y la admitió en enero de 2008, para luego otorgarle a Covarrubias la suspensión provisional, resolución que tuvo como consecuencia que el Ayuntamiento de Zapopan se viera obligado a permitirle a la constructora para que siguiera con su obra.

Nuestras investigaciones nos llevaron a descubrir a principios de 2008, que el terreno en cuestión fue vendido varias veces desde que “Motorola” lo dejó a “On Semiconductor” en 1999, cada vez con una cláusula de contingencia ambiental, por lo que obtuvimos copias de cada acto de compra – venta, hasta llegar a los dueños actuales del predio. Resulta que en 2003, los entonces dueños del terreno, la Universidad del Valle de México (UVM), contrataron a

una empresa para rastrear posibles evidencias de contaminación; el resultado del estudio fue claro: el terreno estaba contaminado. Por ello, la UVM decidió venderlo en 2004, y en las escrituras del nuevo dueño, una empresa de nombre CICTUVAM, se insertó una cláusula que dice textualmente “la parte compradora reconoce que el terreno se encuentra contaminado como se desprende del documento elaborado por Consultores en Tecnología Ecológica, S.A. de CV, presentado en dos fases en las fechas”. En el mismo documento el comprador se comprometió a sanear el terreno, pero dos años más tarde lo vendió al Deutsche Bank, y en las escrituras de esa última venta no se mencionó la contaminación del terreno. Las leyes federales prohíben la venta de un predio contaminado sin la autorización expresa de la SEMARNAT, por el riesgo que pueda representar al ambiente y a los habitantes, mismas que evidentemente fueron violadas en las referidas transacciones inmobiliarias.

No hace falta dar más detalles para concluir que los vecinos de Jardines del Sol viven en una situación de discriminación social, donde la inversión y el interés económico de unos pocos marcan la pauta para las decisiones discrecionales y arbitrarias que toman las autoridades municipales, en contubernio con jueces, magistrados e inversionistas, quienes proclaman que la inversión es la solución a todos los problemas de desarrollo de nuestro estado. Según sus argumentos oficiales, el desarrollo generará empleos, lo cual tendrá beneficios para la sociedad y una mayor prosperidad. En Jardines del Sol sabemos que el desarrollo de la Ciudadela no es sustentable, más bien causaría un desequilibrio económico, social, vial y ambiental. Lo peor de todo es que no existe voluntad de aplicar las leyes que se han diseñado para proteger los intereses de la sociedad. No importa cuáles sean los argumentos de los vecinos para defender su calidad de vida, su salud y sus derechos: la impartición de justicia, que favorece a unos pocos, es producto del interés particular y se reduce a un simple acto de compra – venta.