

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

- I. El 30 de diciembre de 1980, el Congreso del Estado de Jalisco, emitió el Decreto 10421, en donde autoriza al Ayuntamiento de Guadalajara la adquisición de diversos inmuebles, entre ellos el predio sobre el que ulteriormente se asentaría el desarrollo de Puerta Guadalajara – Iconia, aunque “con el fin de construir en ellos un Parque Municipal”. Véase ‘Imagen 1’ e ‘Imagen 2’.

Imagen 1.-

2153

NUMERO _____
DEPENDENCIA ADMINISTRATIVO
OFICINA DE TRAMITES.
ASUNTO: Se remite para su publicación
Minuta de Decreto No. 10421.

GOBIERNO DE JALISCO
PODER LEGISLATIVO

C. LIV. FLAVIO ROMERO DE VELASCO.
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.
P R E S E N T E .

2153

GOBIERNO DE JALISCO
EN 2 1981
PODER LEGISLATIVO

SECRETARIA GEN. DE GOBIERNO
OFICIALIA DE PARTES
★ EN 3 1981 ★
GUADALAJARA, JAL.

SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION
Guadalajara, Jalisco, México.
30 de Diciembre de 1980.

001

DIP. SECRETARIO.
PROFRA. AMPARO RUBIO DE CONTRERAS.

DIP. SECRETARIO.
SERGIO ALFONSO RUEDA MONTOYA.

AVM/Bertha A.

Nota a la Imagen 1: Decreto de adquisición de propiedad 10421.

Recuperado de <http://www.defendamoslaciudad.info/documentos/>

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

Imagen 2.-



Nota a la Imagen 2: Mapa cartográfico del predio involucrado de Puerta Guadalajara-Iconia, que deriva del adquirido por el Ayuntamiento, en 1980, a través del Decreto 10421.

Recuperado de: <http://www.defendamoslaciudad.info/documentos/>

- II. De suerte tal que es por demás incongruente que, el 19 de junio de 2008, el Ayuntamiento de Guadalajara, bajo la administración de Alfonso Petersen Farah, como alcalde tapatío, en sesión ordinaria aprobara el Decreto D 54/17/08¹, concerniente a la edificación del proyecto Puerta Guadalajara, hoy renombrado como Iconia, toda vez que resulta a todas luces contrario a los objetivos inicialmente previstos para el predio, que son el “construir un Parque Municipal” para el disfrute, esparcimiento y recreación de los tapatíos, según los objetivos que se desprenden del Decreto 10421, aprobado por el Congreso del Estado apenas 28 años antes de que se fraguara este despojo artero para la metrópoli.
- III. Es importante destacar que el Acta de la Sesión Ordinaria, celebrada el día 19 de junio de 2008, en la cual se autorizó con modificaciones el dictamen número 17, correspondiente al proyecto “Intervención Puerta Guadalajara”, se obtuvo la siguiente votación: 19 votos a favor, un voto en contra² y una abstención³ [ésta última, finalmente, se sumó a los ‘votos a favor’ para dar una mayoría calificada de 20 votos a favor, según se desprende de lo estipulado en la normatividad municipal referente a las votaciones]. Véase ‘Imagen 3’.

¹ Recupero de: <http://www.defendamoslaciudad.info/documentos/>

² Regidora Celia Fausto, del grupo edilicio del PRD en Guadalajara.

³ Regidora Rocío Corona Nakamura, del grupo edilicio del PRI en Guadalajara.

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

Imagen 3.-

106

Ayuntamiento de Guadalajara

Mecano América S.A. DE C.V.; el pago correspondiente a los derechos resultantes de la emisión de todas las licencias y permisos relacionados con todas las edificaciones y urbanizaciones públicas y privadas que constituyen el desarrollo del Proyecto de Puerta Guadalajara desde la aprobación de este decreto y hasta la entrega de las obras de urbanización al municipio o el dictamen de habitabilidad correspondiente.

En votación económica les consulto si lo aprueban... En contra... Abstención... Gracias.

A continuación señoras y señores regidores y síndico, voy a poner a su consideración en votación nominal la aprobación del dictamen con las modificaciones aprobadas en votación económica y que fueron puestas a su consideración para lo cual solicito al Director General del Registro Civil en funciones de Secretario General realice el recuento de la votación manifestando en voz alta el resultado.

El licenciado José Refugio Villegas Pérez: Ciudadano Juan Pablo De la Torre Salcedo, *a favor*; ciudadana Ana Elia Paredes Árciga, *a favor*; ciudadano Leobardo Alcalá Padilla, *a favor*; ciudadano José Manuel Correa Ceseña, *a favor*; ciudadana María del Rocío Corona Nakamura, *abstención*; ciudadana Myriam Vachéz Plagnol, *a favor*; ciudadano José García Ortiz, *a favor*; ciudadana Claudia Delgadillo González, *a favor*; ciudadano Salvador Caro Cabrera, *porque creo que el órgano de vigilancia nos va a poder dar transparencia y un seguimiento certero a las acciones de este proyecto a favor*; ciudadana Celia Fausto Lizaola, *porque una vez más se violentó el reglamento de este Ayuntamiento para elevar dictámenes de la mayor trascendencia y por los razonamientos antes expuestos en contra*; ciudadano Luis Alberto Reyes Munguía, *a favor*; ciudadana Laura Patricia Cortés Sahagún, *a favor*; ciudadano Salvador Sánchez Guerrero, *a favor*; ciudadana Marta Estela Arizmendi Fombona, *a favor*; ciudadano José Antonio Romero Wrooz, *a favor*; ciudadano Héctor Alejandro Madrigal Díaz, *a favor*; ciudadano Pablo Vázquez Ramírez, *a favor*; ciudadano Álvaro Córdoba Pérez, *a favor*; ciudadano José María Martínez Martínez, *a favor*; ciudadana Verónica Rizo López, síndico, *a favor*; ciudadano Alfonso Petersen Farah, *a favor*;

La votación nominal es la siguiente: Tenemos 19 votos a favor, 1 voto en contra y 1 abstención que se suma a la mayoría y son 20.

El señor Presidente Municipal: En los términos de lo dispuesto en los artículos 35 y 36 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, se declara aprobado por mayoría

La presente hoja corresponde al acta de la sesión ordinaria número cincuenta y cuatro celebrada por el Ayuntamiento de Guadalajara, a las 10:30 a.m. del día diecinueve de junio del dos mil ocho.

Fuente: https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/acta_54_19_06_08.pdf

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

- IV. Al respecto, es oportuno precisar que el Convenio Marco de Asociación⁴ -que derivó del decreto municipal D 54//17/08- cedía, al grupo español Mecano América, “la posesión material y jurídica” de 13.6 hectáreas (136 mil 495 metros cuadrados) aledañas a la Barranca de Huentitán, para la construcción del complejo Puerta Guadalajara [véase ‘Imagen 4’]. A cambio, Grupo Mecano entregaría al municipio tapatío “obras sociales como contraprestación” por el predio cedido, con un valor que entonces ascendía a 65 millones 534 mil dólares, considerando en su momento (2008) una paridad de 10.5 pesos mexicanos por dólar⁵, para así dar una cantidad de 688 millones 107 ml pesos.

En los incisos subsecuentes, se detalla la evolución jurídica de esta “posesión jurídica y material” sobre las 13.6 hectáreas de los desarrolladores de Puerta Guadalajara – Iconia.

- a. En principio, el decreto municipal D 54/17/08, referente a la edificación del proyecto Puerta Guadalajara, aprobado el 19 de junio de 2008, en sesión plenaria de Cabildo por el Ayuntamiento de Guadalajara, reconocía en su punto Tercero lo siguiente:

“Se aprueba la afectación del bien inmueble con superficie aproximada de 136,495 m² (ciento treinta y seis mil cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados) que a continuación se describe, mismo que en este acto se desincorpora del dominio público del municipio, quedando sujeto al régimen del dominio privado del mismo, para su aportación por el Municipio de Guadalajara, para la realización y conclusión del Proyecto “Puerta Guadalajara” ya señalado”.

- b. Más aún, este Convenio Marco de Asociación, el signado el 10 de noviembre de 2008, entre Grupo Mecano América y el Ayuntamiento de Guadalajara, establecía que “el AYUNTAMIENTO entrega a PUERTA GUADALAJARA, quien la recibe, la posesión material y jurídica del PREDIO” [véase ‘Imagen 4’] -este último entendido como el inmueble de 136,495 m²-.
c. De forma que los 136 mil 495 metros cuadrados corresponden a 13.6 hectáreas, lo que deriva de una conversión entre estas dos unidades de medición.
d. Desde luego, apenas, poco mas de 57 mil metros cuadrados de ‘huella’ son considerados para el desarrollo inmobiliario, de carácter privado, de Puerta

⁴ Signado el 10 de noviembre de 2008, por los entonces alcalde, Alfonso Petersen Farah, síndico, Verónica Rizo, el secretario general, Alfonso Rejón, y el apoderado general de Mecano América, Juan Luis Cano Forrat, ante el Notario Público N° 22 de Zapopan.

⁵ Inexplicablemente esta paridad peso-dólar se ha mantenido desde 2008 a la fecha, como se explicará en líneas posteriores.

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

Guadalajara y/o Iconia. Véase ‘Imágenes 5a-5c’, sobre la maqueta bidimensional o gráfica del proyecto.

- e. Aunado a lo anterior, el Primer Convenio Modificatorio⁶ [véase ‘Imagen 6’], con fecha del 09 de diciembre de 2016, establecía en su catálogo de definiciones que la Sección B del Predio:

“Significa el área del Predio que se subdividirá, distinta a la Sección A y C del PREDIO, en la que se construirá el Parque Lineal con una superficie aproximada de 53,478 metros cuadrados, respecto de la cual a solicitud de OHS [Operadora Hotelera Salamanca] se constituirá un Derecho Real de Superficie en favor de OHS del subsuelo para la construcción del Estacionamiento B, dicho derecho permanecerá en el Fideicomiso hasta en tanto no se construya Parque Lineal, una vez construido la propiedad de la Sección B deberá ser transmitida por el Fiduciario al Municipio”.

Es importante mencionar que sobre la Sección B del Predio se construiría, supuestamente, el “Parque Lineal” (Véase ‘Imágenes 5a-5c’) que nunca ha sido construido.

- f. Por otro lado, en el mismo catálogo de definiciones, del Primer Convenio Modificatorio, se destaca que el Estacionamiento B, consiste en

“Un área de estacionamientos (...) por debajo de cota 0 (o sea por debajo del nivel más alto de las calles circundantes) y la superficie total de suelo que se requieran para satisfacer las necesidades del Nuevo Proyecto, en el entendido de que el Estacionamiento B, en cuanto a superficie total de construcción, no deberá exceder 101,981 metros cuadrados. El Estacionamiento B se edificará bajo la Sección B del PREDIO respecto de la cual se constituirá el Derecho Real de Superficie de OHS”.

- g. En ese sentido, hasta en tanto, no se construya el Estacionamiento B de poco más de 100 mil metros cuadrados, en el subsuelo del Predio, y se construya además el Parque Lineal de 75 mil 418 metros cuadrados⁷ (previsto como obra social de contraprestación), la propiedad será transmitida por el fiduciario al

⁶ Convenio Modificatorio, del 09 de diciembre de 2016, ratificado por Enrique Alfaro Ramírez, Ana Bárbara Casillas García, Juan Enrique Ibarra Pedroza y Juan Partida Morales, en su calidad de alcalde, síndico, secretario general y tesorero del Ayuntamiento; con Operadora Hotelera Salamanca (OHS).

⁷ Según decreto que aprueba una cesión de derechos fideicomisarios, la suscripción de convenios modificatorios al convenio de asociación, así como al contrato de fideicomiso, derivados del decreto municipal d 54/17/08; con la finalidad de llevar a cabo el proyecto denominado “fondo iconia”.

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

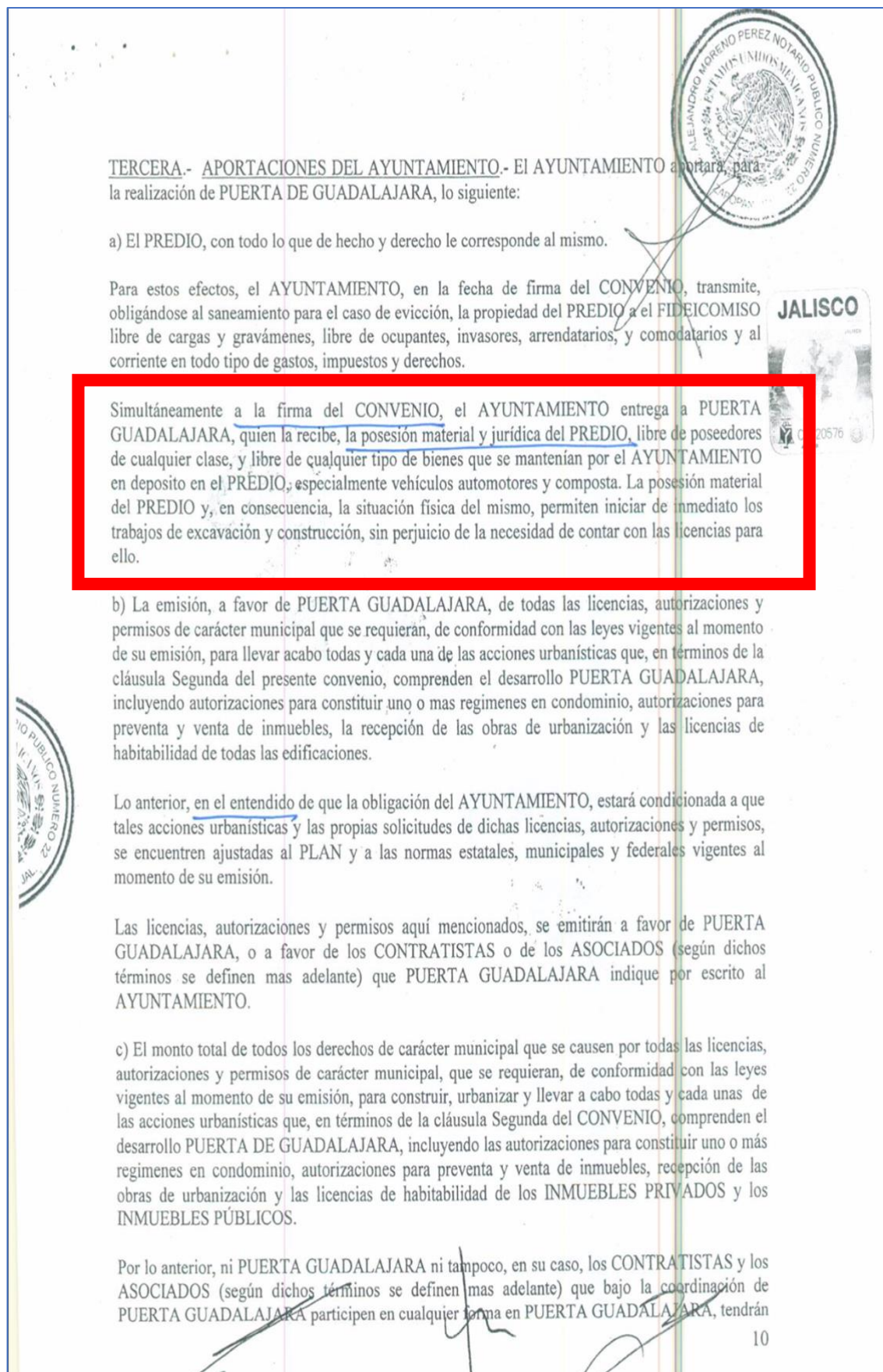
municipio, aunque con la salvedad de que el “derecho real de superficie”⁸ le correspondería al desarrollador del proyecto inmobiliario Iconia.

- V. No obstante, a pesar de que el Convenio Marco de Asociación (10/Nov/2008) estableció, en su Cláusula Novena, que el Grupo Mecano América podría “ceder los derechos y obligaciones que para el mismo se deriven del Convenio, así como los derechos fideicomisarios que para el mismo se derivan del Fideicomiso quedando facultado para aportarlos a otras personas morales en pago de capital social y prima por suscripción de acciones o partes sociales, limitado siempre a derechos y obligaciones vinculados a la construcción, comercialización, enajenación, venta y concesión de uso o goce de los INMUEBLES PRIVADOS”.
- VI. Dicha cesión de derechos quedaba condicionada a la aprobación expresa del Ayuntamiento de Guadalajara, según se detallaba de manera expresa en el Convenio Marco de Asociación, en su Cláusula Décimo Octava, sobre los “derechos y obligaciones de Puerta Guadalajara”, misma que establecía que “Puerta Guadalajara no podrá, sin el consentimiento expreso y por escrito del Ayuntamiento, transmitir las obligaciones que asume frente al Ayuntamiento de Guadalajara, en el Convenio”.
- VII. Lo anterior resulta especialmente importante, toda vez que “el 22 de febrero de 2012 ICD Sitra, Comercial Hotelera Mexicana de Occidente, Inmobiliaria Caribeña de Desarrollo, e Inmobiliaria Constructora y Desarrolladora se incorporaron como inversionistas a Puerta de Guadalajara y crearon la Sociedad Anónima Promotora de Inversiones Operadora Salamanca”. Fue precisamente esta nueva Sociedad Anónima la que rebautiza el nombre de Puerta Guadalajara en Iconia.

⁸ De acuerdo con el Código Civil del Estado de Jalisco, en su artículo 1213, se define al ‘derecho real superficie de la siguiente manera: “El derecho real de superficie faculta a su titular a sembrar, plantar o edificar sobre parte o la totalidad del terreno ajeno o construir por debajo de éste, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, ya que el terreno seguirá perteneciendo al dueño de éste, y la de lo sembrado, plantado o edificado será del superficiario.”

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

Imagen 4.-



Fuente: Convenio Marco de Asociación signado el 10 de noviembre de 2008.

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

Imagen 5a.-



Nota a la Imagen 5a: Maqueta bidimensional o gráfica del proyecto Puerta Guadalajara – Iconia

Imagen 5b.-



Nota a la Imagen 5b: Maqueta bidimensional o gráfica del proyecto Puerta Guadalajara – Iconia

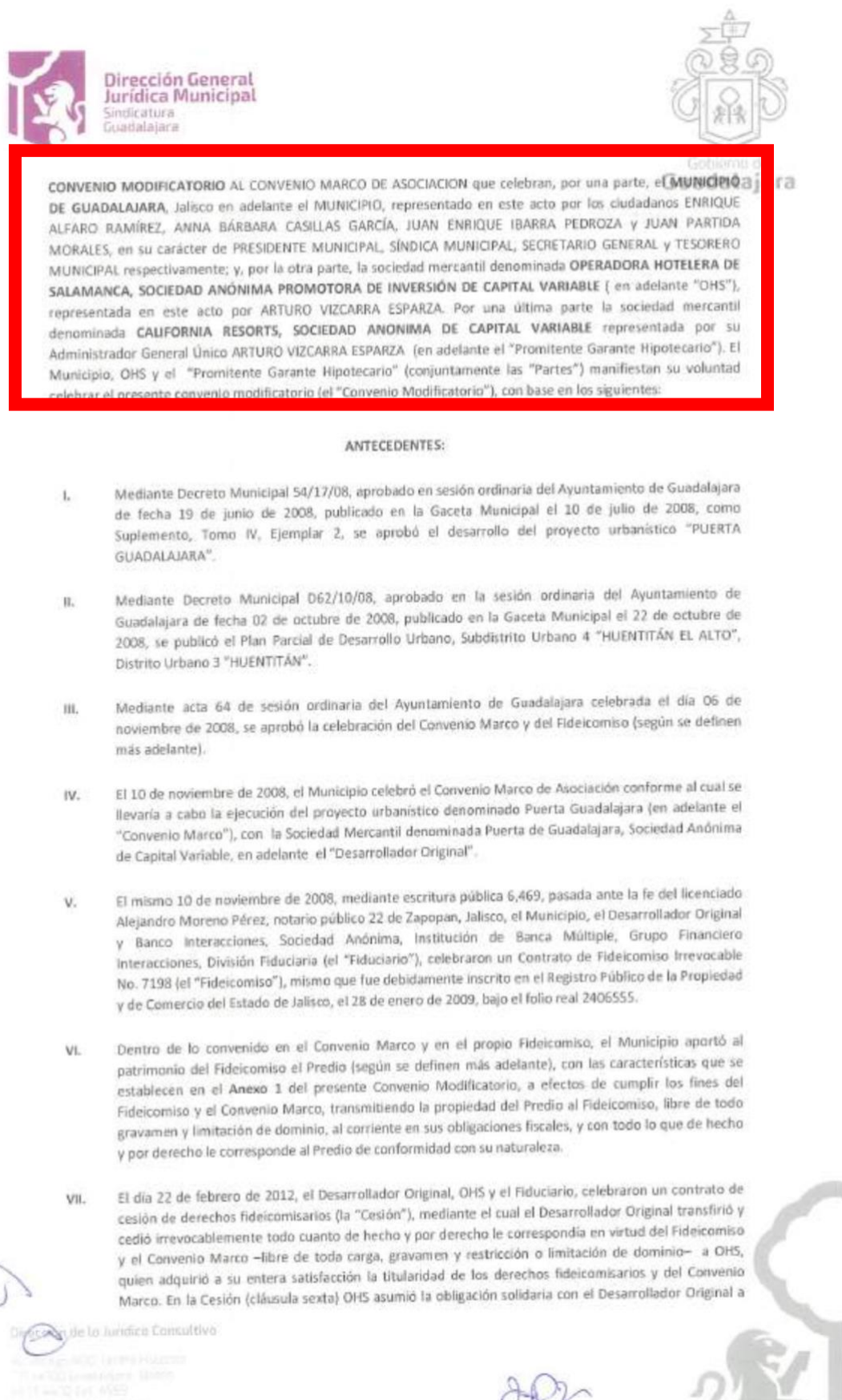
Imagen 5c.-



Nota a la Imagen 5c: Maqueta bidimensional o gráfica del proyecto Puerta Guadalajara – Iconia

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

Imagen 6.-



Nota a la Imagen 6. Primer Convenio Modificadorio del 09 de diciembre de 2016.

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

- VIII. Pues bien esta operación realizada por Grupo Mecano América fue total y absolutamente ilegal, toda vez que, en su momento, el Ayuntamiento de Guadalajara, señalaba de manera contundente y a través de medios oficiales que jamás autorizó esta cesión de derechos a través de su órgano de gobierno, el cabildo tapatío. Todo esto ocurrió durante la administración del priista Ramiro Hernández, cuando fue alcalde de Guadalajara.
- IX. A pesar de lo anterior, de nueva cuenta, el 26 de agosto de 2016, bajo la administración del entonces alcalde, Enrique Alfaro Ramírez, el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara aprobó el “Decreto que aprueba una cesión de derechos fideicomisarios, la suscripción de convenios modificatorios al convenio de asociación, así como al contrato de fideicomiso, derivados del decreto municipal d 54/17/08; con la finalidad de llevar a cabo el proyecto denominado ‘Fondo Iconia’”, rebautizando, una vez más, este fatídico proyecto para la ciudad que, en el fondo, es exactamente el mismo: Puerta Guadalajara.⁹
- X. Es de destacar que, el ‘Fondo Iconia’, supone exactamente la misma inversión en obra sociales para la ciudad por la cantidad de 688 millones 170 mil pesos. Esto es, exactamente la misma cantidad suscrita oficialmente en 2008, con Alfonso Petersen, para el desarrollo inmobiliario de Puerta Guadalajara. Lo anterior, sin considerar el impacto de la inflación de 2008 a 2016, y además sin considerar que el precio del dólar estadounidense en 2016 pasó de tener una paridad de 18.8 pesos¹⁰, frente a los 10.5 pesos de 2008 al momento de aprobarse el primer decreto.
- XI. Es importante destacar que, para ese entonces, las obras sociales que supuestamente se tendrían que dar como contraprestación a los tapatíos, no eran entregadas ni iniciadas, aun teniendo la posibilidad de recuperar, en aquel entonces, las 13.6 hectáreas cedidas a Mecano América y Hotelera Salamanca; e, incluso, poder invocarse, desde el 1ro de enero de 2014, las ‘penas convencionales por mora’ y la ‘pena convencional por incumplimiento’ total de las obras pactadas, establecidas en el Convenio Marco de Asociación antes referido, toda vez que, desde 2008, no se había levantado un solo ladrillo en beneficio de la ciudad. Sin embargo, un cúmulo de complicidades entre empresarios y funcionarios del Ayuntamiento, ocasionó que no se realizara la recuperación del predio, ocasionando un flagrante daño al patrimonio de la ciudad.

⁹ El decreto municipal en comento puede consultarse en el hipervínculo siguiente:

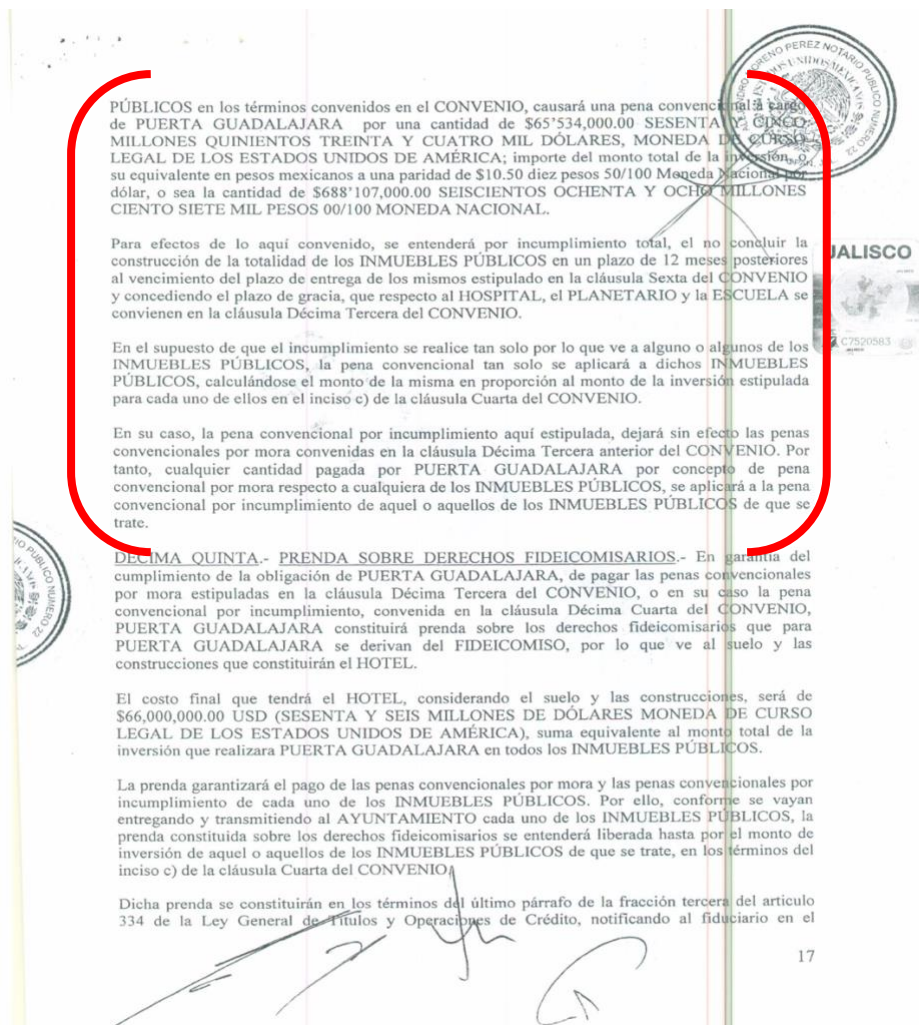
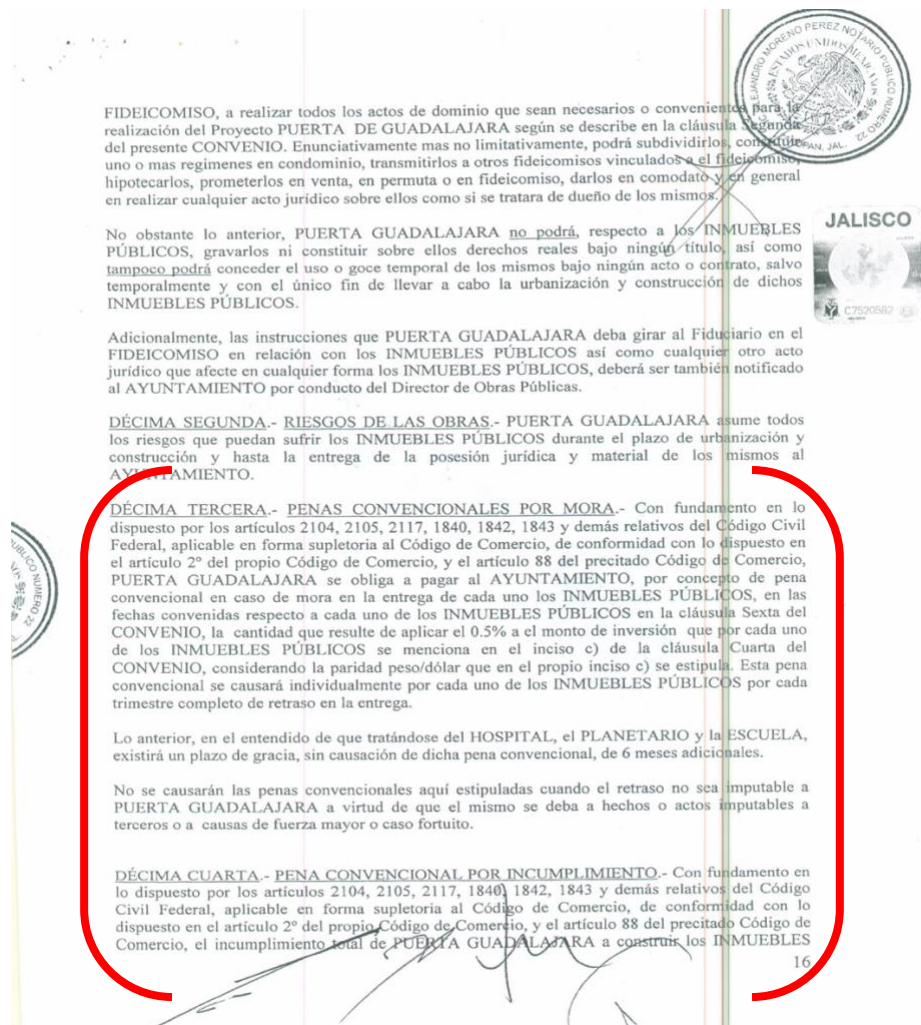
<https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/GacetaTomolVEjemplar31Agosto26-2016.pdf>

¹⁰ Datos oficiales de El Banco de México, en:

<https://www.banxico.org.mx/tipcamb/main.do?page=tip&idioma=sp>

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

Imagen 7.



Fuente: Fuente Convenio Marco de Asociación del 10 de noviembre de 2008, destacándose las cláusulas referentes a las penas por mora e incumplimiento de las obras pactadas.

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

- XII. De nueva cuenta, el 24 de noviembre de 2017, Operadora Hotelera Salamanca, empresa a cargo del desarrollo de Iconia, cedía los derechos sobre poco más de 57 mil metros cuadrados, que tendrían un fin comercial, a otra empresa, Hoteles Riviera Deluxe, por un total de 500 millones de pesos. Al igual que sucedió en administraciones pasadas, esta transacción se realizó pese a que aún no había cumplido con las obras que tendría que entregar al Ayuntamiento de Guadalajara para construir en el terreno.¹¹
- XIII. A pesar de lo anterior, desde junio de 2020, aunque todavía le debían a la ciudad todas las obras sociales que se entregarían como contraprestación al Municipio de Guadalajara, el desarrollo inmobiliario conocido como Distrito Iconia fue reactivado, con un anuncio espectacular que advierte la construcción de departamentos de lujo, así como de espacios comerciales, industriales y de servicios. Tan es así que, actualmente, las únicas obras que observan vecinos y colonos, tienen relación con un departamento ‘modelo’ para la preventa de poco más de mil 800 unidades habitacionales que se contemplan en el desarrollo inmobiliario. Véase ‘Imágenes 8a-8c’.
- XIV. Todo ello, viene a agravar, aún más, el sombrío escenario de indefensión al que se enfrentan los habitantes de la ciudad, toda vez que, al día de hoy, vecinos de las colonias aledañas a Huentitán tienen tres semanas sin servicio de agua potable. Por si lo anterior fuera poco, el Sistema Intermunicipal de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado (Siapa) aseguró que en la zona hay líquido suficiente para mil 872 unidades de vivienda más que se construirían como parte del proyecto Iconia. La perjudicial medida, el Siapa la oficializó a través del ocurso S.O.T 1066/2018, signado el 20 de marzo de 2019, la irracional consideración de que resultaba absolutamente “viable el otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado para el uso comercial distrital, habitacional plurifamiliar vertical densidad alta y turístico hotelero”.¹²

¹¹ Para mayor información al respecto, consúltase el reportaje periodístico publicado en NTR, por Sonia Serrano Íñiguez, el 29 de marzo de 2021.

Recuperado de: https://www.ntrguadalajara.com/post.php?id_notas=164273

¹² Para mayor información al respecto, consúltase el reportaje periodístico publicado en NTR, por Sonia Serrano Íñiguez, el 30 de marzo de 2020.

Recuperado de: https://ntrguadalajara.com/post.php?id_notas=164321

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

Imagen 8a.-



Nota a la imagen 8a: departamento modelo de Iconia.

Imagen 8b.-



Nota a la imagen 8b: departamento modelo de Iconia.

Imagen 8c.-



Nota a la imagen 8c: departamento modelo de Iconia.

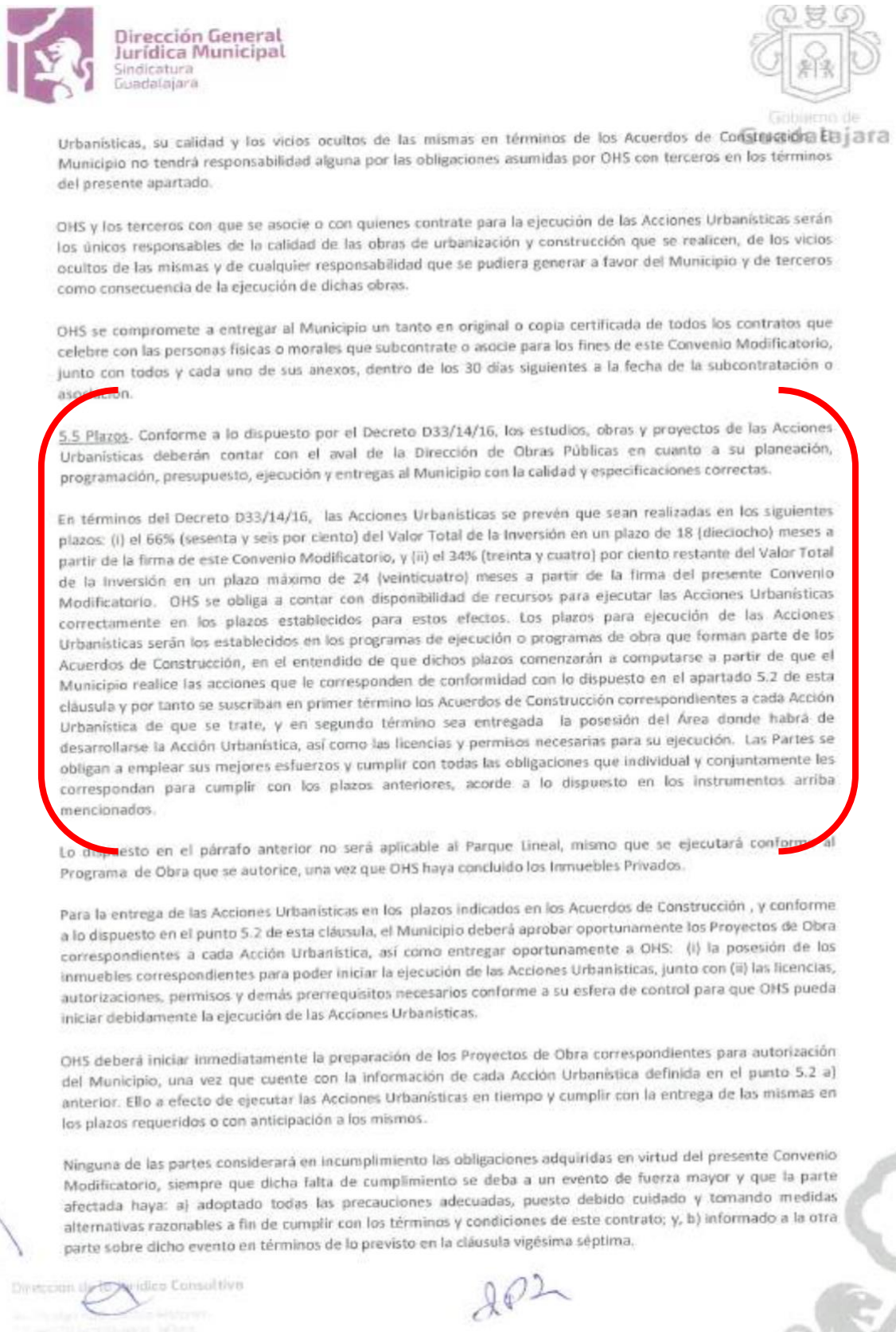
RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

- XV. Aunado a lo anterior, habría que destacar que el Convenio Modificatorio¹³, del 09 de diciembre de 2016, establece expresamente que las acciones urbanísticas, es decir, el pago en especie, dispuso que serían realizadas en los siguientes plazos: 66 por ciento del valor total de la inversión en un plazo de 18 meses a partir de la firma de este convenio modificadorio, y el 34 por ciento restante del valor total de la inversión en un plazo máximo de 24 meses a partir de la firma del Convenio Modificatorio de 2016. Véase 'Imagen 9'.
- XVI. Sin embargo, si el convenio se firmó en diciembre de 2016, el primer plazo venció a mediados de 2018 y el segundo en diciembre de ese mismo año (2018). A pesar de lo anterior, de nueva cuenta, no se emprendió ninguna acción legal.
- XVII. En conferencia de prensa encabezada convocada el 30 de marzo de 2021, por la actual alcaldesa interina de Guadalajara, Bárbara Trigueros Becerra, se dio a conocer que pese a que la ejecución del proyecto Iconia lleva cinco administraciones municipales intentando ejecutarse, en ninguna se ha aplicado alguna penalización por incumplimiento. Por su parte, el Jefe de Gabinete, Erik Tapia Ibarra, en esta misma rueda de prensa, añadió que él sólo puede reconocer que desde la firma del último convenio modificadorio –realizado en 2016– a la fecha no ha habido razones para penalizar el proyecto. Pero ¿de qué está hablando?
- XVIII. Expuesto lo anterior, conviene cuestionarnos ¿qué establece el Convenio Modificatorio de 2016? Veamos. En su Cláusula Octava, intitulada 'Penas Convencionales por Mora', dispone que (Véase 'Imagen 10')
- “Se obliga a pagar al Municipio, por concepto de pena convencional en caso de mora en la entrega de las acciones urbanísticas en las fechas convenidas (...) la cantidad que resulte de aplicar el 0.5% al monto de inversión de la acción urbanística que esté pendiente de ejecutar (...) [que] se causará individualmente por cada una de las acciones urbanísticas por cada trimestre completo de retraso en la entrega”.*
- XIX. Por otro lado, en su Cláusula Décima Primera, intitulada 'Pena Convencional por Incumplimiento', se señala “se causará una pena convencional a cargo de OHS por el 100% del valor total de la inversión” que es de poco más de 688 millones de pesos -suma que deriva del agregado total que daría la construcción de las obras señaladas como contraprestación-. (Véase 'Imagen 11').

¹³ Recuperado de: <http://www.defendamoslaciudad.info/documentos/>

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

Imagen 9.-



Fuente: Convenio Modificatorio del 09 de diciembre de 2016, destacándose la porción donde se establecen los plazos de entrega de las obras que se darían como contraprestación al municipio.

Recuperado de: <http://www.defendamoslaciudad.info/documentos/>

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

Imagen 10.-



**Dirección General
Jurídica Municipal**
Sindicatura
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

Densidad máxima de vivienda	1,872 viviendas
Superficie de la zona	57,800.00 M2
Coefficiente de ocupación del suelo	1.00
Coefficiente de utilización del suelo	9
Altura máxima permitida	hasta 62 niveles conforme lo establezca el PIUE
Cajones de Estacionamiento	De acuerdo al Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara
Restricción Frontal	5.00 Ml.
Restricción Lateral	3.00 Ml.
Uso de Suelo	Uso Mixto (MC-4)

El Municipio en este acto se obliga a realizar las gestiones necesarias a efecto de que las superficies, densidades, uso de suelo y las otras restricciones incluidas en la tabla que antecede queden reconocidas por la Dirección de Ordenamiento del Territorio en el plan rector del Polígono de Intervención Urbana Especial denominado PIUE Huentitán, de conformidad con el artículo 116 fracción I del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara y el punto séptimo del Decreto D33/14/16, así como por el Cabildo y cualquier autoridad competente y conforme a cualesquiera disposiciones que les sucedan en el futuro.

Dichas regulaciones urbanísticas deberán quedar reconocidas a favor de OHS en o antes de la fecha de inicio de las Acciones Urbanísticas. El retraso del Municipio en reconocerlas suspende por el mismo tiempo, el inicio de la ejecución de las Acciones Urbanísticas, no obstante que ya se hubiesen cumplido con todos los requisitos que para su inicio prevé la cláusula 5.2 y 5.5, del presente Convenio Modificatorio.

Dichas regulaciones urbanísticas deberán mantenerse vigentes y en ningún caso podrán introducirse modificaciones que tengan como resultado restricciones o requisitos mayores ni reducciones respecto de cualesquiera ventajas, beneficios, niveles de aprovechamiento del suelo o tratamiento regulatorio de los señalados en la presente cláusula, con la excepción prevista en la definición Inmuebles Privados respecto de los giros ahí precisados.

El Municipio se obliga a no aprobar ni ejecutar ningún acto, como autoridad o como particular, que pueda anular o menoscabar algún beneficio de la inversión proyectado con base en dicho marco normativo, su estabilidad o viabilidad. Lo anterior, en el entendido de que OHS deberá cumplir en todo momento la normatividad aplicable. Para estos efectos, los Inmuebles Privados serán considerados modificaciones a un proyecto original, por lo que no les será aplicable ninguna disposición del Código Urbano para el Estado de Jalisco o cualquier otro ordenamiento o precepto que exija áreas de donación u otras cargas puestas en vigor con posterioridad a las vigentes al momento de la emisión de las licencias, permisos y autorizaciones enunciados en el Antecedente XI de este instrumento.

OCTAVA. Penas convencionales por mora.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2 del Código de Comercio, en relación al 1840, 1842, 1843, 2104, 2105, 2117, y demás relativos del Código Civil Federal, OHS se obliga a pagar al Municipio, por concepto de pena convencional en caso de mora en la entrega de las Acciones Urbanísticas en las fechas convenidas respecto de cada una de ellas en los respectivos Acuerdos de Construcción, la cantidad que resulte de aplicar el 0.5% al monto de inversión de la Acción Urbanística que esté pendiente de ejecutar. Esta pena convencional se causará individualmente por cada una de las Acciones Urbanísticas por cada trimestre completo de retraso en la entrega.

No se causarán las penas convencionales aquí estipuladas cuando existan causas de fuerza mayor en términos de la cláusula quinta del presente convenio, siempre y cuando se realice la notificación en términos de la diversa cláusula vigésima séptima, o bien, dicha mora se deba a retraso en la entrega de lo que corresponde realizar al Municipio, conforme en lo previsto en los puntos 5.2 y 5.5 de la cláusula quinta del presente Convenio Modificatorio.

NOVENA.- Causales de Rescisión.- Serán causales de rescisión del presente Convenio Modificatorio las siguientes:

Dirección de la Jurídica Consultivo

Dr. JOSÉ LUIS GARCÍA GARCÍA
C. P. 11/11/1964, Jalisco, México
11/11/2016, Jalisco, México
www.guadajalajar.gob.mx

[Firma manuscrita]

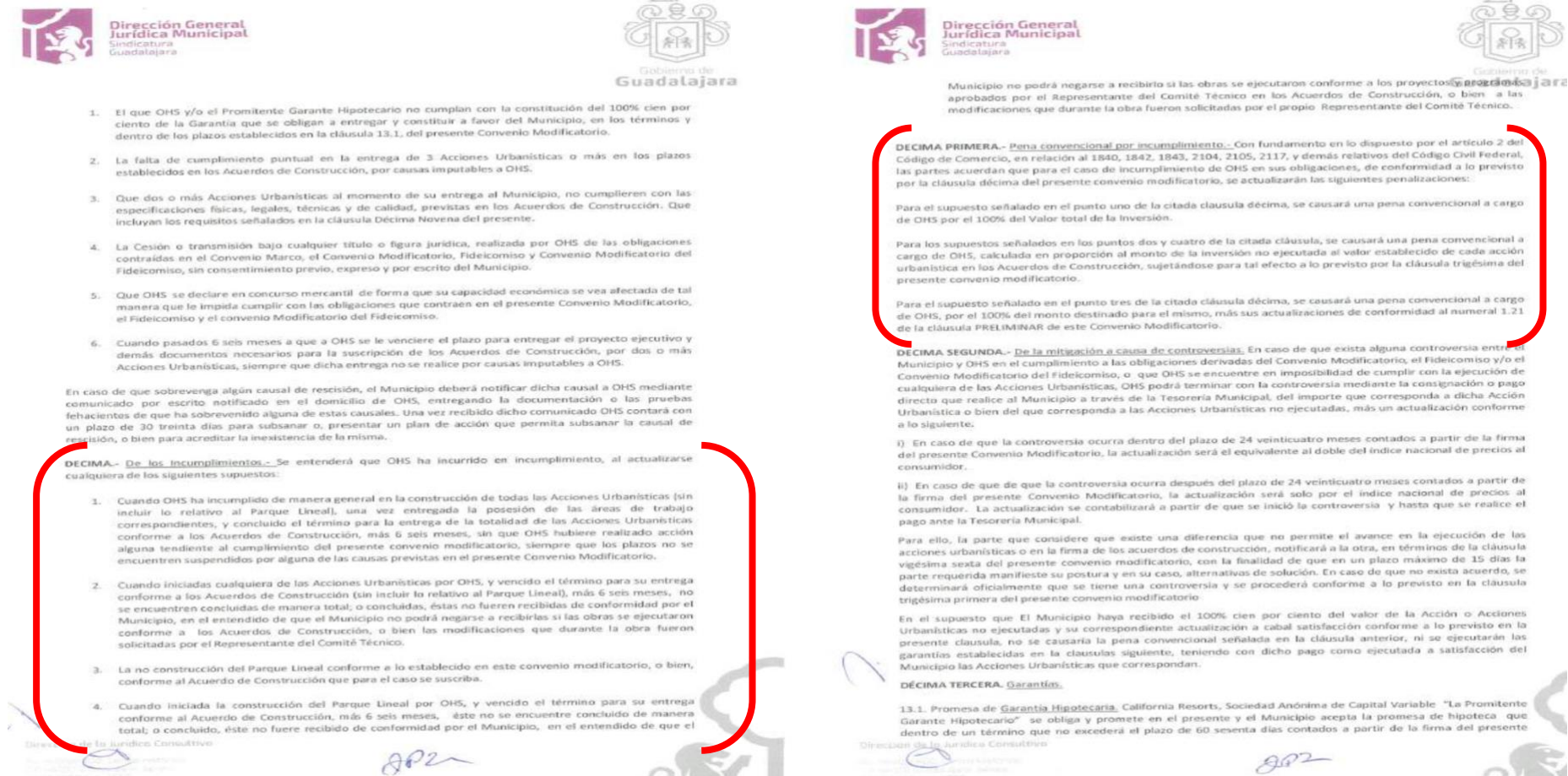


Fuente: Convenio Modificatorio del 09 de diciembre de 2016, destacándose la porción donde se establece la cláusula referente a la pena convencional por mora en la entrega de las obras pactadas.

Recuperado de: <http://www.defendamoslaciudad.info/documentos/>

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

Imagen 11.-



Fuente: Convenio Modificadorio del 09 de diciembre de 2016, destacándose la porción donde se establecen las cláusulas referentes a la pena por incumplimiento total en la entrega de las obras.


Recuperado de: <http://www.defendamoslaciudad.info/documentos/>

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA


- XX. Mucho más importante aún, en la Cláusula Novena (véase 'Imagen 12'), respecto de las 'Causales de Rescisión', se establece como segunda causal "la falta de cumplimiento puntual en la entrega de tres acciones urbanísticas o más en los plazos establecidos, por causas imputables a OHS", lo que a todas luces ha ocurrido, y permanece en flagrante impunidad con la omisión complaciente de las autoridades municipales de Guadalajara.

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA


Imagen 12.-




**Dirección General
Jurídica Municipal**
Sindicatura
Guadalajara



**Gobierno de
Guadalajara**



**Dirección General
Jurídica Municipal**
Sindicatura
Guadalajara



**Gobierno de
Guadalajara**

Densidad máxima de vivienda	1,872 viviendas
Superficie de la zona	57,800.00 M2
Coefficiente de ocupación del suelo	1.00
Coefficiente de utilización del suelo	9
Altura máxima permitida	hasta 62 niveles conforme lo establezca el PIUE
Cajones de Estacionamiento	De acuerdo al Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara
Restricción Frontal	5.00 MI.
Restricción Lateral	3.00 MI.
Uso de Suelo	Uso Mixto (MC-4)

El Municipio en este acto se obliga a realizar las gestiones necesarias a efecto de que las superficies, densidades, uso de suelo y las otras restricciones incluidas en la tabla que antecede queden reconocidas por la Dirección de Ordenamiento del Territorio en el plan rector del Polígono de Intervención Urbana Especial denominado PIUE Huentitán, de conformidad con el artículo 116 fracción I del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara y el punto séptimo del Decreto D33/14/16, así como por el Cabildo y cualquier autoridad competente y conforme a cualesquiera disposiciones que les sucedan en el futuro.

Dichas regulaciones urbanísticas deberán quedar reconocidas a favor de OHS en o antes de la fecha de inicio de las Acciones Urbanísticas. El retraso del Municipio en reconocerlas suspenderá por el mismo tiempo, el inicio de la ejecución de las Acciones Urbanísticas, no obstante que ya se hubiesen cumplido con todos los requisitos que para su inicio prevé la cláusula 5.2 y 5.5, del presente Convenio Modificatorio.

Dichas regulaciones urbanísticas deberán mantenerse vigentes y en ningún caso podrán introducirse modificaciones que tengan como resultado restricciones o requisitos mayores ni reducciones respecto de cualesquiera ventajas, beneficios, niveles de aprovechamiento del suelo o tratamiento regulatorio de los señalados en la presente cláusula, con la excepción prevista en la definición Inmuebles Privados respecto de los giros ahí precisados.

El Municipio se obliga a no aprobar ni ejecutar ningún acto, como autoridad o como particular, que pueda anular o menoscabar algún beneficio de la inversión proyectado con base en dicho marco normativo, su estabilidad o viabilidad. Lo anterior, en el entendido de que OHS deberá cumplir en todo momento la normatividad aplicable. Para estos efectos, los inmuebles Privados serán considerados modificaciones a un proyecto original, por lo que no les será aplicable ninguna disposición del Código Urbano para el Estado de Jalisco o cualquier otro ordenamiento o precepto que exija áreas de donación u otras cargas puestas en vigor con posterioridad a las vigentes al momento de la emisión de las licencias, permisos y autorizaciones enunciados en el Antecedente XI de este instrumento.

OCTAVA. Penas convencionales por mora. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2 del Código de Comercio, en relación al 1840, 1842, 1843, 2104, 2105, 2117, y demás relativos del Código Civil Federal, OHS se obliga a pagar al Municipio, por concepto de pena convencional en caso de mora en la entrega de las Acciones Urbanísticas en las fechas convenidas respecto de cada una de ellas en los respectivos Acuerdos de Construcción, la cantidad que resulte de aplicar el 0.5% al monto de inversión de la Acción Urbanística que esté pendiente de ejecutar. Esta pena convencional se causará individualmente por cada una de las Acciones Urbanísticas por cada trimestre completo de retraso en la entrega.

No se causarán las penas convencionales aquí estipuladas cuando existan causas de fuerza mayor en términos de la cláusula quinta del presente convenio, siempre y cuando se realice la notificación en términos de la diversa cláusula vigésima séptima, o bien, dicha mora se deba a retraso en la entrega de lo que corresponde realizar al Municipio, conforme en lo previsto en los puntos 5.2 y 5.5 de la cláusula quinta del presente Convenio Modificatorio.


NOVENA.- Causales de Rescisión. Serán causales de rescisión del presente Convenio Modificatorio las siguientes:

1. El que OHS y/o el Promitente Garante Hipotecario no cumplan con la constitución del 100% cien por ciento de la Garantía que se obligan a entregar y constituir a favor del Municipio, en los términos y dentro de los plazos establecidos en la cláusula 13.1, del presente Convenio Modificatorio.
2. La falta de cumplimiento puntual en la entrega de 3 Acciones Urbanísticas o más en los plazos establecidos en los Acuerdos de Construcción, por causas imputables a OHS.
3. Que dos o más Acciones Urbanísticas al momento de su entrega al Municipio, no cumplieren con las especificaciones físicas, legales, técnicas y de calidad, previstas en los Acuerdos de Construcción. Que incluyan los requisitos señalados en la cláusula Décima Novena del presente.
4. La Cesión o transmisión bajo cualquier título o figura jurídica, realizada por OHS de las obligaciones contraídas en el Convenio Marco, el Convenio Modificatorio, Fideicomiso y Convenio Modificatorio del Fideicomiso, sin consentimiento previo, expreso y por escrito del Municipio.
5. Que OHS se declare en concurso mercantil de forma que su capacidad económica se vea afectada de tal manera que le impida cumplir con las obligaciones que contraen en el presente Convenio Modificatorio, el Fideicomiso y el convenio Modificatorio del Fideicomiso.
6. Cuando pasados 6 seis meses a que a OHS se le venciere el plazo para entregar el proyecto ejecutivo y demás documentos necesarios para la suscripción de los Acuerdos de Construcción, por dos o más Acciones Urbanísticas, siempre que dicha entrega no se realice por causas imputables a OHS.


En caso de que sobrevenga algún causal de rescisión, el Municipio deberá notificar dicha causal a OHS mediante comunicado por escrito notificado en el domicilio de OHS, entregando la documentación o las pruebas fehacientes de que ha sobrevenido alguna de estas causales. Una vez recibido dicho comunicado OHS contará con un plazo de 30 treinta días para subsanar o, presentar un plan de acción que permita subsanar la causal de rescisión, o bien para acreditar la inexistencia de la misma.

DECIMA.- De los Incumplimientos.- Se entenderá que OHS ha incurrido en incumplimiento, al actualizarse cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Cuando OHS ha incumplido de manera general en la construcción de todas las Acciones Urbanísticas (sin incluir lo relativo al Parque Lineal), una vez entregada la posesión de las áreas de trabajo correspondientes, y concluido el término para la entrega de la totalidad de las Acciones Urbanísticas conforme a los Acuerdos de Construcción, más 6 seis meses, sin que OHS hubiere realizado acción alguna tendiente al cumplimiento del presente convenio modificadorio, siempre que los plazos no se encuentren suspendidos por alguna de las causas previstas en el presente Convenio Modificatorio.
2. Cuando iniciadas cualquiera de las Acciones Urbanísticas por OHS, y vencido el término para su entrega conforme a los Acuerdos de Construcción (sin incluir lo relativo al Parque Lineal), más 6 seis meses, no se encuentren concluidas de manera total, o concluidas, éstas no fueren recibidas de conformidad por el Municipio, en el entendido de que el Municipio no podrá negarse a recibir las obras si las obras se ejecutaron conforme a los Acuerdos de Construcción, o bien las modificaciones que durante la obra fueron solicitadas por el Representante del Comité Técnico.
3. La no construcción del Parque Lineal conforme a lo establecido en este convenio modificadorio, o bien, conforme al Acuerdo de Construcción que para el caso se suscriba.
4. Cuando iniciada la construcción del Parque Lineal por OHS, y vencido el término para su entrega conforme al Acuerdo de Construcción, más 6 seis meses, éste no se encuentre concluido de manera total, o concluido, éste no fuere recibido de conformidad por el Municipio, en el entendido de que el



Dirección de lo Jurídico Consultivo
Sindicatura
Guadalajara



Dirección de lo Jurídico Consultivo
Sindicatura
Guadalajara

Fuente: Convenio Modificatorio del 09 de diciembre de 2016, destacándose la porción donde se establecen las cláusulas referentes a la pena por incumplimiento total en la entrega de las obras.

Recuperado de: <http://www.defendamoslaciudad.info/documentos/>

RELATORÍA DE HECHOS PUERTA GUADALAJARA - ICONIA

- XXI. De forma que es un hecho que no se han ejecutado las cláusulas de rescisión y de penas por mora establecidas en el Convenio Modificatorio de 2016. La mismísima alcaldesa interina de Guadalajara reconoció, en la rueda de prensa celebrada el pasado 30 de marzo, que entre las obras que ha desarrollado la empresa están 93 vialidades, el Parque Natural Huentitán, el parque San Francisco, el mercado Santa Elena Alcalde, 30 puntos limpios y 8 cruceros seguros (¿?). No obstante, a pesar de que estas obras parecen, antes bien, obra pública municipal, con cargo al erario, mismas que, al parecer se pretenden disfrazar como la obra social que entregarían como contraprestación los desarrolladores de Iconia, se desconoce si éstas fueron cumplidas en tiempo y forma, de lo que se pudiera colegir en cuáles de ellas se incumplieron los plazos establecidos, y, en su defecto, no se ejercieron la cláusula referente a las 'penas por mora' en su entrega.
- XXII. Por otro lado, es importante señalar que la actual alcaldesa interina de la Ciudad, reconoció que, supuestamente, en este momento están en desarrollo obras por 288 millones de pesos más, entre ellas, el parque Puerta de la Barranca (1), la avenida Troncal (2), un parque lineal (3) y el Polideportivo (4). A pesar de lo anterior, no tienen intención de ejecutar las penas convencionales por mora, ni mucho menos, la segunda causal de rescisión, que consiste precisamente en el incumplimiento en tiempo y forma de, al menos, tres obras sociales (acciones urbanísticas) pactadas como contraprestación por la cesión del predio -sanción que se desprende de la Cláusula Novena líneas arriba citada-..
- XXIII. De tal suerte que resulta trágico y alarmante el poder corruptor de Puerta Guadalajara e Iconia para doblegar y corromper a las autoridades municipales a pesar de la alternancia político-partidaria registrada en el Ayuntamiento tapatío: PAN-PRI; PRI-MC, que dieron lugar a cinco los alcaldes electos¹⁴ y cuatro alcaldes interinos¹⁵, que desde 2008 a la fecha, han permitido este grotesco e impune despojo y daño al patrimonio de los habitantes del municipio de Guadalajara.

¹⁴ Alfonso Petersen, Aristóteles Sandoval, Ramiro Hernández, Enrique Alfaro e Ismael del Toro.

¹⁵ Juan Pablo de la Torre, Francisco Ayón López, Enrique Ibarra Pedroza y Bárbara Trigueros.