PETICIÓN A LA COMISIÓN PARA LA COOPERACIÓN AMBIENTAL SOBRE LA APLICACIÓN EFECTIVA DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL

"PROYECTO "CITY CENTER" EN LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, MÉXICO"

ANEXO 1

INTRODUCCIÓN

El **Proyecto "City Park"**, también conocido como **"City Center"** y originalmente como **"Park Place"**, es un **gran proyecto inmobiliario** que, pese a los riesgos que supone, <u>ha recibido el respaldo e impulso</u> de los últimos **tres gobiernos municipales de León** (2012-2015, 2015-2018 y 2018-2021) así como del **Gobierno del Estado de Guanajuato** en México.

Por su *ubicación* -colindante al <u>Humedal del 'Parque Los Cárcamos'</u>- el **Proyecto** "City Park" ha desencadenado un debate público sobre la administración y/o gestión de los "bienes comunes naturales" de nuestra Ciudad. La *opacidad*, las *irregularidades*, las *inconsistencias* y las *omisiones* -tanto de las autoridades responsables como de los promoventes del **Proyecto**- que se traducen en **graves violaciones al '<u>debido</u> proceso'** dentro del **procedimiento de evaluación de impacto ambiental**, han contribuido a exacerbar la **preocupación social por la salud y el futuro del Humedal**.

El 'Parque Los Cárcamos' es un parque municipal, de acceso público, cuya administración, mejoramiento y conservación corresponde, de acuerdo con el <u>Reglamento del Patronato del Parque Ecológico Metropolitano de León, Gto.</u>, al <u>Consejo Directivo</u> del <u>Patronato del Parque Ecológico Metropolitano de León</u>.¹

En el 'Parque Los Cárcamos' existe un humedal² de **alto valor ambiental** en el que se realiza observación de aves acuáticas -residentes y migratorias- así como de otras especies de mamíferos y peces propias de un ecosistema de este tipo; tanto el Parque Los Cárcamos como el humedal, ofrecen un escenario paisajístico y biológico inmejorable para el disfrute de las actividades culturales, recreativas y de esparcimiento impulsadas tanto por el gobierno municipal como por diversas organizaciones de la sociedad civil. Entre el Parque Ecológico Metropolitano de León y el Parque Los Cárcamos hay una distancia no mayor de 500 metros.

En un contexto como el de la **Ciudad de León** -considerada como la cuarta ciudad más contaminada de México de acuerdo con la <u>Base de Datos Global sobre la Polución del Aire en Ambientes Urbanos</u> **de la Organización Mundial de la Salud** (edición 2016)- con un **excesivo parque vehicular**, con una **urbanización salvaje** y con **industrias** como la **agrícola**, la **automotriz** y la **curtidora** que están generando **escasez de agua**, no parece razonable poner en riesgo la vitalidad y viabilidad de un ecosistema del que la Ciudad no puede prescindir.

AQUI WHO Global Urban Ambient Air Pollution Database (update 2016)

¹ Mediante el **Decreto Gubernativo N° 174** de fecha **4 de septiembre del año 2000**, publicado en el número 75, segunda parte, del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el día 19 de septiembre del mismo año, el **Parque Ecológico Metropolitano de León fue declarado como Área Natural Protegida en la categoría de Parque Ecológico**.

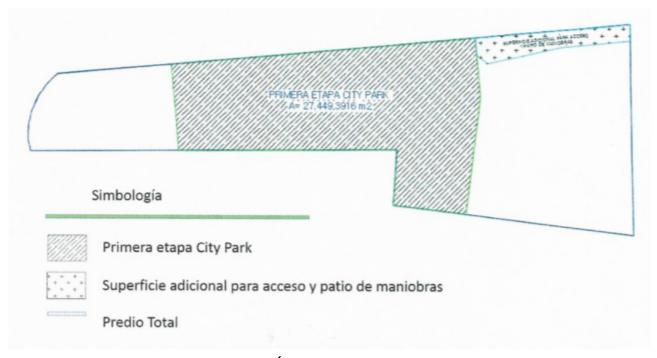
² Adoptamos aquí la definición que ofrece la "Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas" también conocida como "Convención RAMSAR" de la que el Estado mexicano es Parte y que establece que los humedales son las extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros.

RESUMEN del PROYECTO CITY PARK (Primera Etapa)

De acuerdo con la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) identificada con el número de control MIA-MG-506-2017 presentada para su evaluación a la Dirección General de Gestión Ambiental del Municipio de León el 16 de agosto del 2017 por el Fideicomiso MRP LEÓN CIB/2467, el proyecto denominado "City Park - Primera Etapa" es un proyecto de usos mixtos que comprende:

La construcción de un centro comercial que incluye sala de cines, escaparates, tiendas de autoservicio, tiendas ancla medianas y locales comerciales; una torre residencial de 20 niveles con 156 departamentos; una torre de oficinas de 16 niveles; y un hotel de 16 niveles, categoría 5 estrellas con 199 habitaciones, desarrollado entre espacios públicos cubiertos y al aire libre rodeados en su mayoría de elementos ajardinados con el propósito de generar diferentes ambientes y experiencias al visitante e *interactuar con las bondades naturales del entorno especialmente con la laguna y parque de los carcamos* (páginas 10 y 17 | MIA-MG-506-2017).

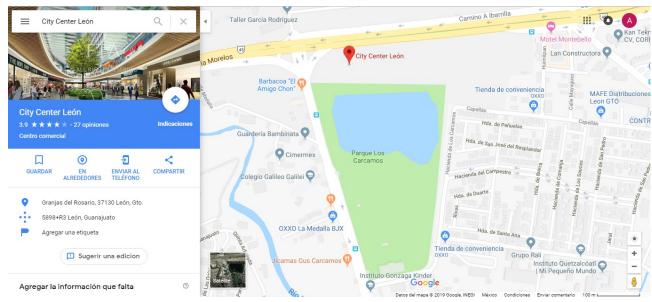
Con una superficie total de **60,504.32** m², el predio del proyecto "City Park - Primera Etapa" se ubica en el **Blvd.** José María Morelos n° 1555 (esquina con Blvd. Adolfo López Mateos) del Fraccionamiento "Granjas El Rosario", C.P. 37130 de la Ciudad de León, Guanajuato. La "primera etapa" del proyecto City Park, materia del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, tiene una superficie de **27,449.39** m² más **2,349.60** m² adiconales para accesos y patio de maniobras durante las actividades de construcción. Por lo tanto, el área total del proyecto corresponde a **29,798.99** m² en los que "se realizarán actividades de tala y transplante de arbolado, excavaciones, nivelación, compactación, obra civil y edificación de edificios", tal y como se muestra en la siguiente imagen: (páginas 10, 12, 14 y 16 | MIA-MG-506-2017).



Área del Proyecto

(página 16 | MIA-MG-506-2017)

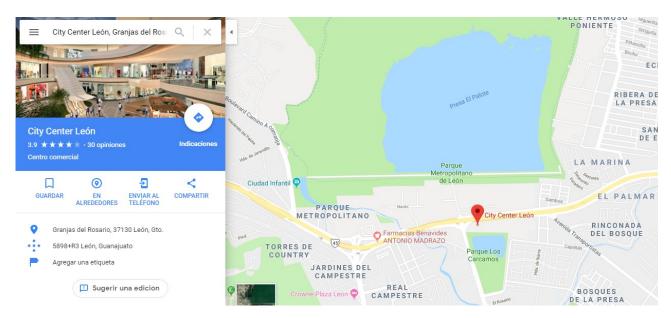
El predio de el proyecto "City Park - Primera Etapa" colinda: al norte con Blvd. José María Morelos; al sur con el <u>Humedal Parque Los Cárcamos</u>; al oriente con terreno sin construcción; y, al poniente con terreno sin construcción (página 10 | MIA-MG-506-2017).



Ubicación del Proyecto

(GoogleMaps: https://goo.gl/maps/ATUKyYwXrnF2)

Es importante precisar que, de construirse, el proyecto *City Park - Primera Etapa* quedaría ubicado exactamente entre la Presa del Palote y el Humedal del Parque Los Cárcamos, tal y como se aprecia en la siguiente imagen:



Ubicación del Proyecto

(GoogleMaps: https://goo.gl/maps/m1FF8cFKkVR2)

La **MIA-MG-506-2017** considera una duración aproximada de la obra de 28 meses (pág. 10 | MIA-MG-506-2017) y establece como objetivo la "construcción de la primera etapa del proyecto CITY PARK" (pág. 17 | MIA-MG-506-2017).

De construirse las obras comprendidas en **El Proyecto** "City Park - Primera Etapa", se ocasionarían daños irreparables al ecosistema del Humedal impactando fuertemente el hábitat de las aves residentes y migratorias, además de colocar a la Ciudad en una posición de mayor vulnerabilidad hídrica y climática.

Para tener una imagen más completa de lo que podría ser **El Proyecto** "City Park - Primera Etapa" y su influencia sobre el **Humedal del Parque Los Cárcamos**, puede visitar la página web del despacho **L35 Arquitectos** en la que podrá encontrar proyecciones como la que a continuación se inserta:



Proyección del Proyecto
(L35 Arguitectos)

ANTECEDENTES: Proyecto "Park Place"

De acuerdo con reportes periodisticos, el día **23 de noviembre del 2016**, el entonces Gobernador del Estado de Guanajuato, **Miguel Márquez Márquez** y el Presidente Municipal de León, **Hector Germán Rene López Santillana**, participaron en el acto simbólico de la **"colocación de la primera piedra"** del proyecto **City Park**.³

Los ciudadanos del municipio de León, Guanajuato, así como varios de los miembros del **Ayuntamiento de León**, nos enteramos de la existencia del proyecto **City Park** a través de las notas periodísticas sobre la **"colocación de la primera piedra"**, la cual se llevó a cabo *sin que el proyecto hubiera transitado por las respectivas Comisiones del Ayuntamiento para su estudio, análisis y aprobación.*

Notas periodísticas:

- 23/11/16 | Comunicación Social de Gobierno del Estado: Inicia proyecto City Park en León con una inversión de 400 millones de dólares
- 24/11/16 | Visión Industrial:
 Primera Piedra de Centro Comercial City en León, Guanajuato
- 24/11/16 | El Heraldo de León: Colocan primera piedra de City Park
- 28/11/16 | Zona Franca:

Márquez y Santillana rescatan City Park, proyecto comercial autorizado por Botello

De ello da cuenta el **Regidor Sergio Alejandro Contreras Guerrero** del Partido Verde Ecologista de Mexico en su intervención sobre el proyecto **City Park** en la **Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de León del 24 de noviembre del 2016**.

³ Tanto las autoridades como los promoventes se han referido a "el proyecto" de diversas maneras. Primero como el proyecto City Park y posteriormente como el proyecto City Center. La realidad legal es que sólo han existido dos proyectos: el proyecto Park Place y el proyecto City Park.

Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de León | 24 de noviembre del 2016

- Acta de la Sesión (páginas 173 a la 176)
- Video de la Sesión (a partir del minuto: 2:13:45)

Nota periodística:

- 24/11/16 | Zona Franca:

Pide Sergio Contreras al Ayuntamiento información de Impacto Ambiental sobre City Park

Efectivamete, de la lectura del Acta de la Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de León del 24 de noviembre del 2016 se desprende que algunos de los regidores del Ayuntamiento desconocían -hasta el momento de la "colocación de la primera piedra"- el proyecto City Park. Igualmente, de la lectura del acta se desprende que -al momento de la "colocación de la primera piedra"- el proyecto City Park contaba, únicamente, con un permiso de uso de suelo, así como con un permiso de construcción para trabajos preliminares, otorgados -ambos- por la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de León el 19 de enero del 2015 y el 14 de noviembre del 2016, respectivamente. No omitimos señalar que el permiso de construcción para trabajos preliminares se expidió 22 meses y 26 días despúes de haber obtenido el permiso de uso de suelo y 8 días antes de la "colocación de la primera piedra" del proyecto City Park. Igualmente importante es evidenciar que los permisos señalados fueron entregados a entidades distintas, el primero a la sociedad mercantil denominada "O Capital Group", S.A. de C.V. representada por el C. Omar Quesada Ascencio y, el segundo, a "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

En este sentido, vale la pena resaltar que frente a la intervención del Regidor Sergio Alejandro Contreras Guerrero, sobre el proyecto City Park durante la Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de León del 24 de noviembre del 2016, el Regidor Salvador Sánchez Romero señaló que:

efectivamente es una inversión importante para la ciudad que generará aproximadamente tres mil empleos, que cumple con la estrategia de densificación en cuanto a vivienda vertical, que contempla usos mixtos, y que va a tener dos hoteles: uno de cinco estrellas y otro business class; además de que contará con un área comercial y de esparcimiento y **está dividido en tres etapas**: *una siguiendo el programa de simplificación* mediante el cual teniendo un uso de suelo se le da permiso de trabajos preliminares; otra la parte comercial, que no necesita permiso de venta, y otra es la que según el código tiene que pasar a comisiones y es cuando se otorga la venta de condominio de vivienda, por lo que entonces es un paso dividido que no violenta el Parque Los Cárcamos (pág. 174 | Acta de la Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de León del 24 de noviembre del 2016).

Más adelante, en una segunda intervención sobre el proyecto **City Park**, el mismo **Regidor Salvador Sánchez Romero** apuntó, dirgiéndose al resto de los miembros del Ayuntamiento, que:

pueden estar confiados en que todos los estudios se están tomando en cuenta, pues todo lo que corresponde al área habitacional que va a pasar a la comisión tiene que cumplir con el **impacto ambiental** que incluye el estudio de asoleamiento del cambio, cuyo uso de suelo fue autorizado el 21 de enero de 2015, y lo que se está dando es un seguimiento para que este desarrollo e inversión se dé de manera ordenada de acuerdo a lo establecido (pág. 175 | Acta de la Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de León del 24 de noviembre del 2016).

Sin embargo, en sentido contrario a lo sostenido por el Regidor Salvador Sánchez Romero durante la Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de León del 24 de noviembre del 2016 con relación a que al momento de la "colocación de la primera piedra" el proyecto City Park contaba sólo con un permiso de uso de suelo y con un permiso de construcción para trabajos preliminares, la realidad es que, además, la Dirección General de Gestión

Ambiental del Municipio de León ya había otorgado una <u>autorización ambiental</u> para el proyecto **Park Place** el día **3 de julio del 2015** a la sociedad mercantil denominada **O Capital Group, S.A. de C.V.** dentro del expediente **IMA-MG-123-2015** la cual fue identificada con el número **D.U. 22-4774**. No omitimos señalar que de la lectura del <u>permiso de construcción para trabajos preliminares</u> se desprende la existencia de la autorización ambiental señalada. Nos parece importante visibilizar que -en los tres documentos referidos sobre el proyecto **Park Place**- la ubicación definida para llevar a cabo las obras y actividades es la misma que se ha propuesto para el proyecto **City Park**, actualmente en curso.

En apoyo a lo citado en el párrafo que antecede es importante señalar que tras la polémica generada al interior del **Ayuntamiento de León** por la "colocación de la primera piedra", el portal de noticias **Zona Franca** documentó, el **30 de noviembre del 2016**, que el **Biólogo Ricardo de la Parra Barnard, Titular de la Dirección General de Gestión Ambiental del Municipio de León** afirmó que se sometería a <u>revisión la resolución emitida por esa dependencia en el 2015</u>, durante la administración municipal pasada, para revisar su <u>legalidad</u>. En ese mismo sentido, **Ricardo de la Parra Barnard**, señalaría posteriomente, el **21 de enero del 2017**, que el proyecto (se refiere al proyecto **Park Place**) y la autorización otorgada <u>estaba llena de irregularidades</u> por lo que los inversionistas tendrían que presentar un nuevo proyecto.

La "colocación de la primera piedra" del proyecto City Park -en estas condiciones- da cuenta del talante con el que el Gobierno Municipal de León se ha conducido respecto de este proyecto. Más que como autoridades, se han comportado como "promotores" del proyecto. Ya sea por diseño consciente o negligencia institucional, la realidad es que las autoridades municipales no han sido -hasta el día de hoy- transparentes ni en la tramitación, ni en la publicidad de un proyecto cuya naturaleza podría generar impactos irreversibles a los bienes comunes naturales de la Ciudad de León, Guanajuato. Al respecto, vale la pena recuperar el artículo de opinión de Arnoldo Cuellar City Park: ¿vaso comunicante de HLS y BB?