

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, *ha recibido el respaldo e impulso* 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 [Humedal del 'Parque Los Cárcamos'](#)- 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 'debido 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 [Reglamento del Patronato del Parque Ecológico Metropolitano de León, Gto.](#), al **Consejo Directivo del Patronato del Parque Ecológico Metropolitano de León**.¹

En el '**Parque Los Cárcamos**' existe un *humedal*² 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 [Base de Datos Global sobre la Polución del Aire en Ambientes Urbanos 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).

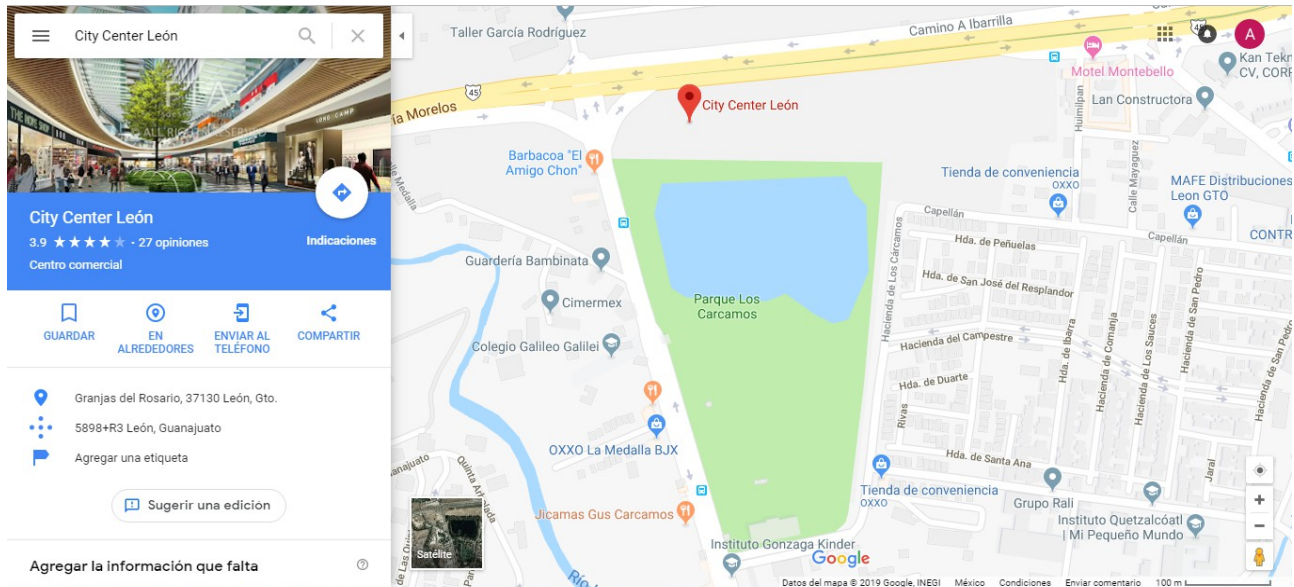
Con una superficie total de **60,504.32 m²**, el predio del proyecto **"City Park - Primera Etapa"** se ubica en el **Blvd. José María Morelos n° 1555 (esquina con Blvd. Adolfo López Mateos) del Fraccionamiento "Granjas El Rosario", C.P. 37130 de la Ciudad de León, Guanajuato**. La **"primera etapa"** 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** adicionales 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)

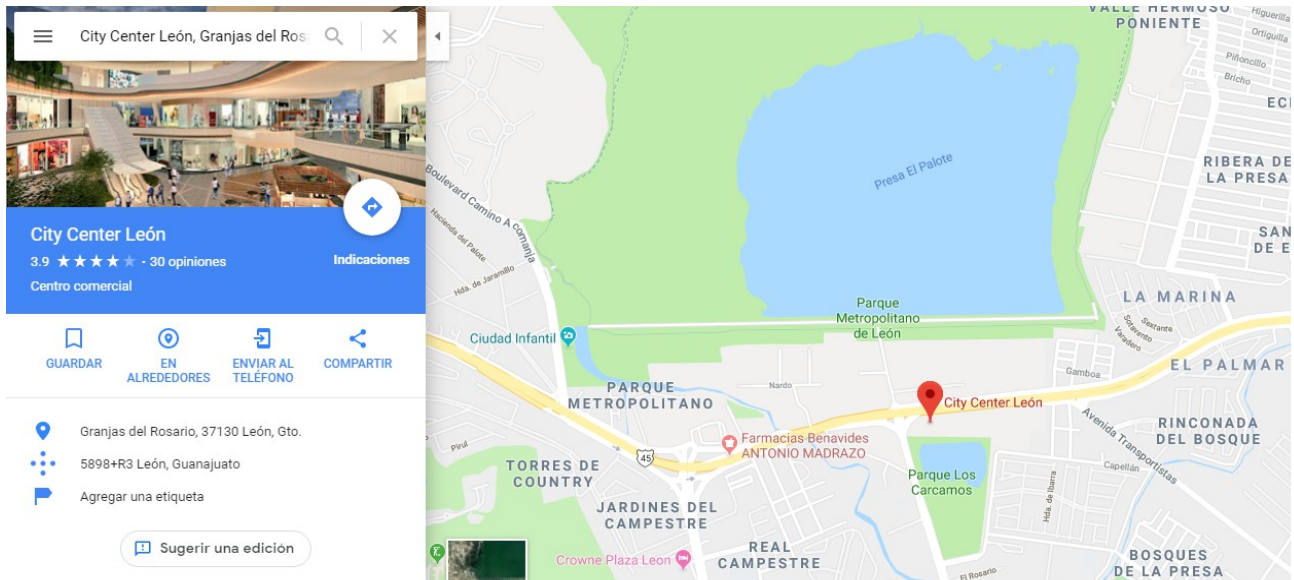
El predio de el proyecto **"City Park - Primera Etapa"** colinda: al *norte* con Blvd. José María Morelos; al *sur* con el **Humedal Parque Los Cárcamos**; al *oriente* con terreno sin construcción; y, al *poniente* con terreno sin construcción (página 10 | MIA-MG-506-2017).



Ubicación del Proyecto

(GoogleMaps: <https://goo.gl/maps/ATUKyYwXrmF2>)

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 Arquitectos](#))

ANTECEDENTES: Proyecto “Park Place”

De acuerdo con reportes periodísticos, 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 México 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](#)

Efectivamente, 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 después 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, dirigiéndose 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 [autorización ambiental](#) 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 [permiso de construcción para trabajos preliminares](#) 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 [revisión la resolución emitida por esa dependencia en el 2015, durante la administración municipal pasada, para revisar su legalidad](#). En ese mismo sentido, **Ricardo de la Parra Barnard**, señalaría posteriormente, el **21 de enero del 2017**, que el proyecto (se refiere al proyecto **Park Place**) y la autorización otorgada [estaba llena de irregularidades](#) 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?](#)