



H. AYUNTAMIENTO DE  
SAN LUIS POTOSÍ  
2018-2021



GOBIERNO MUNICIPAL  
SAN LUIS POTOSÍ

Oficio DEAP/649/2020



ASUNTO: SE RESUELVE SOLICITUD.

**AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

*acuse*

En la Ciudad de San Luis Potosí, Capital del Estado del mismo nombre a los dieciocho (18) días del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), se emite Resolución que **Autoriza Condicionalmente por 1 año** la solicitud de evaluación de **Informe Preventivo de Impacto Ambiental**, relativo a:

**GLOSARIO**

EXPEDIENTE:	CO/580/2020
EMPRESA Y/O PROMOVENTE:	Comercializadora Real de Villa, S.A. de C.V.
REPRESENTANTE LEGAL Y/O TÍTULAR:	ELIMINADO 1
DOMICILIO DEL REPRESENTANTE LEGAL:	ELIMINADO 2
NOMBRE DEL PROYECTO:	Fraccionamiento Los Pilares
UBICACIÓN DEL PROYECTO:	ELIMINADO 3
ÁREA RESPONSABLE:	Dirección de Ecología y Aseo Público por conducto de su titular el L. A. Israel Esparza Rodríguez
OPINIÓN TÉCNICA:	Ingeniero Saúl Sierra Segura, Arquitecto Antonio López Espinosa y Biólogo Luis Fernando Espinoza Cisneros
IP:	Informe Preventivo

ELIMINADO 4

*ORIGINAL*  
*20/08/2020*

**1. De la solicitud.**

1.1 Que con fecha 28 de abril del 2020, se recibió en esta Dirección un **IP** y anexos por parte del Promovente, relativo al Proyecto especificando que se realizaría en la Ubicación del Proyecto, a fin de construir un Fraccionamiento Habitacional, minimizando los impactos ambientales que se generan de las actividades productivas y dando cumplimiento a la normatividad ambiental vigente.

**2. Del trámite que siguió la solicitud.**

*1 d*





2.1 Que se admitió la solicitud dándole el número interno CO/580/2020 el día 28 de abril del 2020.

2.2 Que se llevó a cabo visita de verificación al predio en la **Ubicación del Proyecto** el día 14 de mayo del 2020 por parte del personal adscrito a esta **Dirección**, con la finalidad de corroborar el contenido de la información y analizar las características de los predios colindantes a efectos de eliminar posibles áreas de impacto ambiental acumulado o riesgo.

2.3 El día 12 de agosto de 2020, se recibe la contestación que emitió el **Promovente**, por lo que una vez analizada la información se procede a resolver.

### 3. Competencia.

3.1 La **Dirección** es competente para resolver el presente asunto, toda vez que se trata de una solicitud de evaluación del **IP** respecto a la construcción de un Fraccionamiento Habitacional.

Lo anterior con fundamento en los siguientes preceptos legales. Artículos 4° párrafo quinto y 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículos 8° fracción XIV y 35 bis 2 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Artículos 8° fracción XX, 119 fracción I y 124 de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí; Artículos 5° fracción X y 36 fracción I del Reglamento de Ecología del Municipio de San Luis Potosí.

### 4. Constancias.

4.1 De las constancias integradas del presente expediente el **Proyecto** consta de, **IP** de 83 fojas y anexos impresos, a la que se le asignó número de correspondencia CO/580/2020, la información mencionada en el numeral 2.4 de fecha 12 de agosto de 2020, además Reporte de Valoración Radiológica Inicial de Materiales y Equipos, de la empresa Tecnofísica Radiológica, S.C. de fecha 15 de julio de 2020.

### 5. Características Generales del Proyecto.

5.1 De conformidad con lo establecido en el Artículo 127 de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí, la presente autorización se refiere únicamente y exclusivamente a los



aspectos ambientales de las actividades descritas en el **Proyecto**, quedando únicamente circunscritas al polígono indicado en la Licencia de Alineamiento y Número Oficial 71875.

Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de actividades, ni de cambio de uso de suelo, ni de cambio de uso de suelo forestal, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia **Dirección**, las autoridades federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

5.2 El **proyecto** consiste en la construcción de una Fraccionamiento Habitacional, que constará de **ELIMINADO 5** en una superficie total de **ELIMINADO 6**

## 6. Condicionantes.

Ahora bien, derivada de la autorización condicionada, se procede a establecer las medidas que la **Dirección** impone como requisitos para la realización de las obras en los siguientes **términos**:

6.1 El **Promovente**, es el único responsable de llevar a cabo las medidas de prevención, mitigación, restauración, control de impactos ambientales atribuibles al desarrollo del proyecto.

6.2 El **Promovente** es el único titular de los derechos y obligaciones derivadas del presente resolutivo, por lo que queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que haya firmado para dar legalidad a las obras y actividades que involucra el **Proyecto** autorizado, así como el cumplimiento y las consecuencias legales que corresponden aplicar a la **Dirección** y/o a otras autoridades.

6.3 En caso de que el **Promovente**, desista de ejecutar el **Proyecto** motivo de esta resolución, deberá comunicarlo en forma escrita a la **Dirección** al momento de que ello ocurra, a efecto de adoptar las medidas necesarias con el fin de que no produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

6.4 El **Promovente**, en caso supuesto de que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta **Dirección**, con la información suficiente y detallada que permita a la autoridad analizar si el o los cambios decididos alteran de manera significativa el **Proyecto** original, así como lo establecido en las Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, el **Promovente** deberá notificar dicha





situación a la **Dirección**, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretendan modificar.

**6.5** Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente Autorización.

**6.6** El **Promovente** deberá comunicar a la **Dirección** por escrito y con **cinco días de anticipación**, la fecha de arranque de operaciones del **Proyecto** autorizado, así como de su conclusión dentro de los tres días posteriores a que esto ocurra.

**6.7** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 36 del Reglamento de Ecología, para el Municipio de San Luis Potosí, S.L.P, las actividades del **Proyecto** autorizadas estarán sujetas a la descripción contenida en el **IP** de Impacto Ambiental y a los planos incluidos en ésta, así como lo dispuesto en la presente Autorización.

**6.8** El **Promovente** deberá de apegarse a las normas ambientales vigentes en la entidad federativa de San Luis Potosí y demás ordenamientos jurídicos en materia de protección al ambiente y otras que resulten aplicables durante el desarrollo del **Proyecto**, coadyuvando con la **Dirección** en cualquier tema de índole ambiental.

**6.9** El **Promovente** aprovechará y dará seguimiento a los programas que la **Dirección** considere necesarios para la correcta observancia ecológica dentro del municipio. Para este punto y conforme a las condiciones actuales del predio deberá cumplir con los esquemas de rescate, reubicación y compensación de especies removidas o en su caso efectuar las medidas equivalentes en programas que establezca la propia **Dirección**. De lo anterior cabe hacer mención que aún no se ha definido el programa de reforestación por lo que se tomará para efectos de los alcances de esta condicionante la propuesta que se determine como optima sobre la compensación que se debe efectuar por la remoción de especies arbustivas, para que se lleve a cabo concordancia con los programas a que refiere este numeral.

**6.10** Los residuos considerados como peligrosos serán manejados conforme lo establece la **NOM-052-SEMARNAT/1993**, y las zonas destinadas a colocar productos químicos, ya sea para su almacenamiento o su uso, deberán de contar con guarniciones, trincheras y fosa de captación para casos de derrames.

Los residuos de la construcción y de los materiales utilizados para montaje, instalación, tales como: botes y residuos de pintura, estopas, trapos y papeles impregnados con aceite o pintura, grasas, solventes y aceites gastados provenientes de la lubricación de equipos y maquinaria, serán depositados en contenedores especiales, para su posterior envío a un centro de reciclaje, o bien, a una estación de transferencia de residuos





peligrosos autorizados por la SEMARNAT, debiendo enviar copias respectivas a la **Dirección**, de la carta de compromiso entre el **Promovente** y el centro de la estación de transferencia que reciba los residuos.

**6.11** Para la transportación de los residuos industriales no peligrosos de manejo especial, estos se deberán manejar de conformidad a la **NOM-161-SEMARNAT/2013** y deberá presentar el contrato con la prestadora de servicio que realice el transporte, la que deberá contar con su respectiva autorización por la SEGAM, en caso que lo realice la misma **Empresa** deberá contar con su autorización correspondiente para tal efecto y depositarlos en sitios que la Secretaría determine, así mismo para los bancos de extracción de material que pretendan utilizarse.

**6.12** Los Residuos Sólidos Urbanos (basura) de cualquier clase, deberán ser separados y depositados en los sitios destinados expreso y posteriormente ser trasladados al sitio indicado por las autoridades municipales a través de un transportista autorizado por esta **Dirección**; y nunca deberá depositarse al aire libre.

**6.13** El manejo de los Residuos Sólidos Urbanos generados durante la etapa de operación del **Proyecto**, serán responsabilidad del **Promovente**, en tanto éste no sea municipalizado o entregado a la administración correspondiente de acuerdo con lo que señala la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.

**6.14** Deberá dar aviso a la **Dirección** en el eventual caso de derrames de materiales o residuos.

**6.15** El **Promovente** deberá de informar a la **Dirección**, respecto de cualquier actividad relacionada con triturar, mezclar y esparcir, los residuos vegetales, producto del despalme del terreno, con la finalidad de incorporar materia orgánica al suelo, o en su caso depositarlos en el sitio que indiquen la autoridad competente correspondiente.

**6.16** El material generado por los trabajos de nivelación y excavación (tierra vegetal) se debe almacenar temporalmente en sitios específicos, evitando la utilización de terrenos aledaños al predio donde se realizará el proyecto.

**6.17** Deberá elaborar un programa de forestación y/o reforestación según corresponda al predio con el inventario inicial de especies que serán derribadas y calculando el diámetro a efecto de realizar la compensación correspondiente, contemplando bajo el precepto de supletoriedad lo establecido en los artículos 37 al 48 del Reglamento de Parques y Jardines, mediante oficio dirigido a esta Dirección con copia a la Dirección de





H. AYUNTAMIENTO DE  
SAN LUIS POTOSÍ  
2018-2021



GOBIERNO MUNICIPAL  
SAN LUIS POTOSÍ

Parques y Jardines, tomando en consideración las especies incluidas en el Reglamento antes referido esto en un término no mayor a 30 días.

**6.18** El **Promovente** NO podrá depositar materiales o residuos en áreas aledañas al **Proyecto**, ni efectuar trabajos distintos a los señalados en el presente resolutivo, aunque sea de manera temporal.

**6.19** El **Promovente** NO podrá depositar al aire libre Residuos Sólidos Urbanos (RSU), estos deberán ser trasladados y depositados en la zona de Transferencia de Peñasco o bien al Relleno Sanitario de San Juanico mediante la obtención del permiso correspondiente o bien mediante la contratación de una empresa de servicios autorizada.

**6.20** El **Promovente** deberá indicar a la subcontratada el mantenimiento de los vehículos y maquinaria utilizados en la construcción en talleres fuera del área destinada para el **Proyecto** para minimizar la generación de emisiones.

**6.21** Las emisiones a la atmósfera producidas por la utilización de vehículos en la etapa de construcción del **Proyecto**, deberán cumplir con lo establecido en la **NOM-041-SEMARNAT-93** y en la **NOM-045-SEMARNAT-93**.

**6.22** La transportación de materiales deberá hacerse en vehículos tapados con lonas para evitar la dispersión de polvos. Así mismo estos deberán ser barridos al final de cada viaje.

**6.23** En el caso de que no existan servicios sanitarios al interior del predio, deberá contratarse la renta de letrinas portátiles, a fin de evitar la dispersión de los residuos sanitarios que pudieran generar los trabajadores en estas etapas del **Proyecto**, de acuerdo a lo establecido en la **NOM-031-STPS-2011**, así como presentar copia del documento comprobatorio de su contratación y de su adecuada disposición.

**6.24** En el caso de que fuera necesaria la utilización de maquinaria pesada durante las etapas de preparación del sitio y construcción, deberá realizarse dentro de los horarios de trabajo normal y manteniendo el nivel de ruido en los límites permisibles de la **NOM-081-SEMARNAT-1994**, (65 db de 22:00 a 6:00 hrs. y 68 db de 6:00 a 22:00 hrs.), así mismo hacia las colindancias habitacionales (50 db de 22:00 a 6:00 hrs. y 55 de 6:00 a 22:00 hrs.).

**6.25** Deberá de utilizar agua tratada en las etapas de preparación del sitio y construcción, así como en la irrigación para el **Proyecto** de reforestación.





**6.26** Así mismo la **Promovente** deberá presentar, a partir de la notificación, en un lapso de 30 treinta días naturales, la siguiente información: indicar el banco de material pétreo de extracción que se empleara, sitio que deberá contar para su operación con las autorizaciones ambientales que correspondan, bien sea de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) del Gobierno Federal, y/o de la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental (SEGAM) de Gobierno del Estado; así como la ubicación de los sitios de disposición final de los residuos que se generen; indicar las opciones de empresas o personas que prestaran los servicios de recolección de escombros, materiales de cortes y/o excavaciones y sanitarios portátiles; y, aclarar si la persona que se hará cargo de los residuos sólidos urbanos (RSU) durante la operación también lo hará durante el proceso constructivo.

**6.27** Cumplir con las recomendaciones emitidas por la Dirección de Protección Civil Municipal, el Honorable Cuerpo de Bomberos Metropolitanos de San Luis Potosí, la Dirección General de Seguridad Pública Municipal, INTERAPAS y la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano y demás dependencias que autoricen el proyecto.

Cabe señalar que por lo que se refiere a INTERAPAS, indica que se deberá realizar la perforación de un pozo para el suministro de agua potable, la implementación de sistemas y construcción de infraestructura para la conducción de aguas residuales hasta el Eje 136, así mismo el diseño y construcción de obras que eviten que los escurrimientos fluyan hacia las vialidades externas generando afectación a terceros, por lo que deberá indicar si ya se definieron dichas obras y actividades a realizar y en su caso indicar las medidas de mitigación que se implementaran para dichas obras, evitando la generación de impactos ambientales. Así mismo presentar estudio hidrológico con el visto bueno del organismo operador.

**6.28** Con fundamento en los artículos 1, 2, 9, 33 y 34 de la Ley General de Cambio Climático, el **Promovente** deberá considerar implementar en el **Proyecto**, dispositivos ahorradores de agua y luz, acciones tendientes a la reducción de emisiones y promoción de reciclaje de residuos y uso de energías limpias, con la finalidad de disminuir los impactos ambientales generados por la operación del **Proyecto**, presentando evidencias al momento de su ejecución.

**6.29** Derivado de la opinión solicitada a esta Dirección en sesiones anteriores de Mesa Colegiada, respecto de la posible existencia de materiales contaminados (radioactivos), de la cual se desprendió oficio DEAP/1512/2019 dirigido a la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano en el que se informan las recomendaciones que hace la Comisión Nacional de Seguridad Nuclear y Salvaguarda organismo dependiente de la Secretaría de Energía (SENER) sobre este respecto y del cual la empresa manifiesta en relación al dictamen en materia de seguridad radiológica, que el estudio fue contratado con la



empresa Tecnofísica Radiológica, S. C., la cual se detecta en revisión al enlace señalado por la Comisión Nacional de Seguridad Nuclear y Salvaguarda, la empresa está señalada como asesor radiológico en el padrón anexo habiendo realizado dictamen que fue entregado a las diversas instancias que integran la mesa colegiada, sin embargo no se acredita un documento en el que se certifique a la empresa para realizar dicho dictamen, por lo que deberá de presentar su acreditación ya sea por parte de SENER o la Secretaría de Salud Federal (en su caso la EMA) para dar sustento a la facultad de la empresa para emitir el dictamen en un plazo no mayor a 30 días. Es importante señalar que en materia de residuos dicho dictamen señala en su apartado de conclusiones que se sugiere remover todo el material refractario y separarlo en contenedores para que disminuya el nivel de radiación ionizante y confirmarlo mediante medición de niveles de radiación, por lo que deberá realizar la separación de dichos residuos y entregarlos o disponerlos a través de empresas autorizadas por la SEGAM para los Residuos de Manejo Especial y/o la SEMARNAT para los considerados como Residuos Peligrosos, previo a su entrega deberá almacenarlos de forma adecuada en puntos específicos dentro del predio y contar con medidas de contención adecuadas, evitando en todo momento su dispersión en el sitio o en propiedades y vialidades aledañas, así mismo solicitar a los proveedores que se contraten para este efecto la información de los sitios que se utilizaran para la disposición final de los mismos.

**6.30** Es importante señalar que sobre la parte norte del proyecto pasa un ducto de gas, por lo que deberá observar en todo momento las recomendaciones de seguridad que emitan las autoridades correspondientes, además de evitar realizar obras que lleguen a dañar estos ductos, así mismo se sugiere contar con zonas de amortiguamiento y contención como barreras naturales que disminuyan los posibles afectaciones sobre el ambiente y la integridad de los próximos habitantes del proyecto, considerando lo señalado en el punto 10 del oficio DEAP/440/2020 de fecha 19 de mayo del 2020.

**6.31** Debido a los usos de suelo que predominan en el sector se detectan diversas actividades industriales y comerciales colindantes al proyecto, por lo que la presente Autorización se emite considerando las condiciones actuales del proyecto sin que la **Empresa** haya considerado medidas adicionales para mitigar los efectos sobre el ambiente que causan dichas actividades, sin embargo en alcance al punto 12 del oficio DEAP/440/2020 de fecha 19 de mayo del 2020, la empresa será responsable de la adopción de medidas que disminuyan los impactos que estas causen por dichos efectos hacia los próximos habitantes del fraccionamiento, además de llevar a cabo la consulta ante la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental (SEGAM) sobre su colindancia con estas actividades, con la finalidad de que se obtengan las recomendaciones pertinentes en base a las atribuciones de dicha Secretaría.







**6.32** La **Empresa** deberá complementar la información faltante derivada de la revisión a su documentación presentada el 12 de agosto de 2020, consistente a dar cumplimiento a los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del oficio DEAP/440/2020 de fecha 19 de mayo del 2020, mismo que deberá presentar en un plazo no mayor a 30 días.

## **7. Alcances de la Autorización Condicionada.**

**7.1** Se circunscribe a que se realice la construcción del **Proyecto** en la **Ubicación del Proyecto** y la Licencia de Alineamiento y Número Oficial 71875.

**7.2** El **Promovente** deberá realizar las obras y acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles a la realización y operación del proyecto en cuestión.

**7.3** El **Promovente** será el único responsable de ejecutar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar, compensar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la realización de las actividades autorizadas que no hayan sido consideradas en el **IP** de impacto ambiental, y en la información adicional presentada.

**7.4** Esta autorización se otorga sin perjuicio de que el **Promovente** tramite, y en su caso obtenga otras autorizaciones, licencias, permisos y similares, que sean requisito para la realización de las obras motivo de la presente, o bien, para su operación u otras fases cuando así lo consideren las leyes y reglamentos que corresponda aplicar a esta **Dirección** y/o a otras autoridades federales, estatales y municipales.

**7.5** La presente resolución a favor del **Promovente** es personal. En caso de pretender transferir los derechos y obligaciones contenidos en este documento, su titular deberá comunicarlo por escrito a esta autoridad, quien determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

**7.6** Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización. De tal efecto, el incumplimiento por parte del **Promovente** a cualquiera de las condiciones establecidas en esta autorización invalidará el alcance del presente resolutivo sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

**7.7** El **Promovente** será el responsable ante la **Dirección** de cualquier ilícito, en materia de impacto ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que se contrate para la ejecución del **Proyecto**. Por tal motivo, deberá vigilar que las compañías o el personal que



se contrate para desarrollar las actividades mencionadas en él, acaten los Términos y las Condicionantes a los cuales queda sujeta la presente autorización.

**7.8 El Promovente** deberá mantener en el sitio del **Proyecto**, copia completa del **IP** de Impacto Ambiental, de los planos del proyecto, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a las autoridades competentes que así lo requieran.

**7.9 La Dirección** vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos que resulten aplicables en materia de impacto ambiental, pudiendo en caso de incumplimiento, de igual forma ordenar la suspensión temporal, parcial o total de la obra autorizada en este instrumento normativo conforme a lo establecido en la Ley Ambiental del Estado.

#### **8. De la vigencia de la Autorización Condicionada.**

**8.1** La vigencia de 1 año comenzará a partir del día siguiente de la notificación de la presente y podrá ser revalidada a juicio de la **Dirección**, siempre y cuando el **Promovente** lo solicite por escrito a esta Autoridad dentro de los **treinta días naturales** de antelación a la fecha de su vencimiento y se haya cumplido con la totalidad de las **Condicionantes** impuestas en esta Autorización.

### **RESOLUTIVOS**

**PRIMERO.-** Se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** el **IP** a la **Promovente**, cumpliendo con la presentación de la información solicitada en los **numerales 6.9, 6.17, 6.27, 6.29, 6.31 y 6.32** cumpliendo con los compromisos establecidos en la presente **Autorización, de lo contrario quedará sin validez.**

**SEGUNDO.-** En consecuencia es procedente la realización del **Proyecto ajustándose a lo establecido en el Resolutivo Primero de esta Autorización.**

Así lo resolvió y firma el **C. L. A. Israel Esparza Rodríguez**, Director de **Ecología y Aseo Público**.



c.c.p. Lic. Juan Antonio Salazar Muñoz. Director de Administración y Desarrollo Urbano.  
c.c.p. Archivo.

Asa/cams/sss/ale

2019 "Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguiñaga"