



H. AYUNTAMIENTO DE
SAN LUIS POTOSÍ
2018-2021

ACUSE



GOBIERNO MUNICIPAL
SAN LUIS POTOSÍ

Oficio DEAP/471/2021

ASUNTO: SE RESUELVE SOLICITUD.

AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

En la Ciudad de San Luis Potosí, Capital del Estado del mismo nombre al primer (1) día del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), se emite Resolución que **Autoriza Condicionalmente** la solicitud de evaluación de **Informe Preventivo de Impacto Ambiental**, relativo a:

GLOSARIO

EXPEDIENTE:	CO/881/2020
EMPRESA:	Arrendadora de Centros Comerciales, S. de R. L. de C. V.
REPRESENTANTE LEGAL:	ELIMINADO 1
DOMICILIO DEL REPRESENTANTE LEGAL:	ELIMINADO 2
NOMBRE DEL PROYECTO:	Bodega Aurrera ELIMINADO 3
UBICACIÓN DEL PROYECTO:	ELIMINADO 4
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, Biólogo Luis Fernando Espinoza Cisneros, Arquitecto Marcela Díaz Díaz.
IP:	Informe Preventivo

1. De la solicitud.

1.1 Que con fecha 30 de julio del 2020, se recibió en esta Dirección un escrito e IP en archivo digital por parte de la Empresa, relativo al Proyecto especificando que se lleva a cabo en la Ubicación del Proyecto, a fin de continuar con la operación, minimizando los impactos ambientales que se generan de las actividades productivas y dando cumplimiento a la normatividad ambiental vigente.

ELIMINADO 5

d



2. Del trámite que siguió la solicitud.

2.1 Que se admitió la solicitud dándole el número interno CO/0881/2021 el día 30 de julio del 2020.

2.2 Que el día 27 de agosto de 2020 se realiza visita física al predio con la finalidad de corroborar los aspectos contenidos en la información presentada.

2.3 Que derivado de la visita y del análisis realizado mediante correo institucional de fecha 14 de septiembre de 2020 se solicitaron aclaraciones, rectificaciones y/o ampliaciones de información relativa al **Proyecto**.

2.4 Que los días 14 de octubre y 10 y 23 de noviembre de 2020 se reciben anexos a los que se les asigna número de correspondencia CO/1181/2020, CO/1307/2020 y CO/1363/2020 respectivamente, con la información adicional solicitada, por lo que una vez concluido el análisis se procede a resolver.

2.5 De manera adicional se emite oficio DEAP/136/2021 de fecha 05 de marzo de 2021, mediante el cual se establecen los mecanismos de compensación de especies como complemento al programa de reforestación ante la disyuntiva de no poder cumplir con la normativa actual, por la temporalidad del proyecto. De lo cual se desprende que el 24 de abril del 2021 la **Empresa** entregó 330 especies al Centro de Información y de Educación Ambiental, perteneciente a esta Dirección a efectos de compensar las afectaciones por la modificación del terreno con la construcción del **Proyecto**.

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 operación de una tienda de autoservicio.

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 II y 124 de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí; Artículos 5° fracción X y 36 fracción I del Reglamento de Ecología para el Municipio de San Luis Potosí.



4. Constancias.

4.1 De las constancias integradas del presente expediente el **Proyecto** consta de **IP** de 88 hojas impresas, anexos impresos, y la información adicional mencionada en el numeral 2.4 del presente instrumento, que contiene aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones y oficios, factibilidades, dictámenes y constancias de forma impresa y digital.

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 única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las actividades descritas en el **Proyecto**, quedando únicamente circunscritas al polígono indicado en el **IP**, planos y/o documentación anexa que refieren a la ubicación del establecimiento. 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 operación de **ELIMINADO 6** que consta de **ELIMINADO 7** en una superficie construida de **ELIMINADO 8** dentro de una superficie total de **ELIMINADO 9** ubicada en el polígono marcado en las referencias su **IP** y su documentación anexa.

6. Condicionantes.

Ahora bien, derivado 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 La **Empresa**, será la única responsable de llevar a cabo las medidas de prevención, mitigación, restauración, control de impactos ambientales atribuibles a las obras y actividades del **Proyecto** y a las que se comprometió a cumplir las cuales están



establecidas en las páginas 46 a 60 y 77 a 88 de su **IP**, estudios, anexos y en esta autorización.

6.2 La **Empresa** 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 la **Empresa**, pretenda desistir de llevar a cabo la actividad 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. Para lo cual la **Empresa** deberá contar con un programa de abandono, el cual contenga las medidas ambientales que se deben efectuar por este efecto, su temporalidad y evaluación de su efectividad.

6.4 La **Empresa**, en caso supuesto de que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, autorizado en la presente, deberá notificar 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, la **Empresa** deberá notificar dicha situación a la **Dirección**, previo al inicio de las obras adicionales del **Proyecto** que se pretendan llevar a cabo.

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

6.6 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.

6.7 La **Empresa** 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 de las actividades del **Proyecto**, coadyuvando con la **Dirección** en cualquier tema de índole ambiental.

6.8 La **Empresa** aprovechará y dará seguimiento a los programas, actividades o acciones que la **Dirección** considere necesarios para la correcta observancia ecológica dentro del municipio. Por tratarse de una tienda de autoservicio, en caso de presentarse alguna



denuncia popular por la operación del **Proyecto**, deberá colaborar en todo momento con esta autoridad para dar curso a los procedimientos establecidos por esta dependencia.

6.9 En caso de generar residuos considerados como peligrosos durante la operación deberán ser 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, adaptando un lugar que sirva como Almacén Temporal de Residuos Peligrosos (ATRP) contando con las especificaciones que se señalan en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento.

Los residuos de mantenimiento 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, químicos, 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 la **Empresa** y el centro de estación de transferencia que reciba los residuos.

Así mismo, en caso de que durante la operación fuera frecuente la generación de este tipo de residuos, deberá tramitar su registro como generador de Residuos Peligrosos ante la SEMARNAT.

6.10 Para los residuos industriales no peligrosos de manejo especial, estos se deberán manejar de conformidad a la **NOM-161-SEMARNAT/2013** y no podrán colocarse ni de manera provisional fuera del predio, en terrenos o propiedades colindantes ni vialidades vecinas, por lo que deberá presentar el contrato con la prestadora de servicio que realice el transporte, quien a su vez debe contar con su respectiva autorización por la SEGAM, en caso de que lo realice la misma **Empresa** deberá contar con su autorización correspondiente para tal efecto y depositarlos en sitios que la Secretaría en comento determine y en su caso realizar los trámites correspondientes para la obtención de sus permisos, licencias o registros ambientales que dicha dependencia otorgue. En caso de no contar con ninguna autorización sobre este respecto por parte de la Secretaría, la empresa, deberá evitar la acumulación excesiva de los residuos de estas características, prever su recolección constante y contar con medidas que eviten la dispersión, obstrucción y generación de fauna nociva, hasta en tanto no se regularice ante dicha instancia.

6.11 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 podrán depositarse al aire libre.

6.12 El manejo de los Residuos Sólidos Urbanos generados durante la etapa de operación del **Proyecto**, serán responsabilidad de la **Empresa**, por lo que deberá asegurarse que se cumplan con las medidas establecidas en materia de generación, manejo y disposición estos. Deberá procurar evitar que los contenedores destinados para el almacenamiento temporal se encuentren lo más alejado posible de las zonas habitacionales más cercanas al proyecto, de no ser el caso la **Empresa** es responsable de vigilar que estos encuentren en óptimas condiciones o solicitar el cambio al prestador de servicios contratado para tal efecto, realizar la limpieza y mantenimiento constante de los espacios en donde estos se encuentran y mantenerlos cerrados, evitando con ello la lixiviación y dispersión de residuos que puedan generar afectaciones hacia las viviendas más cercanas.

6.13 Deberá dar aviso a la **Dirección** en el eventual caso de derrames de materiales o residuos y cumplir con las observaciones que determine la autoridad competente en materia de riesgo.

6.14 La **Empresa** 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.

6.15 La **Empresa** NO podrá depositar al aire libre residuos sólidos urbanos, 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.

6.16 La **Empresa** deberá realizar el mantenimiento a los vehículos y maquinaria utilizados en la operación en talleres fuera del área destinada para el **Proyecto** para minimizar la generación de emisiones.

6.17 En caso de remoción necesaria o incidental de especies dentro del predio, deberá cumplir con la reposición de los árboles derribados de acuerdo al párrafo segundo del artículo 48 del Reglamento de Parques y Jardines, contemplando especies vegetales que requieran un consumo mínimo de agua tomando en consideración aquellas recomendadas en dicho Reglamento, así mismo dar cumplimiento al equipamiento de especies en el **Proyecto**, a efecto de compensar algunos servicios ambientales por la remoción del suelo natural y mitigar algunos efectos causados por la actividad. En dado caso de que la remoción se diera en espacios de la vía pública deberá dar aviso a la Coordinación de Parques y Jardines perteneciente a la Dirección de Servicios Municipales y apegarse a los mecanismos de compensación que esta establezca.

d



6.18 Las emisiones a la atmósfera producidas por la utilización de vehículos de los subcontratados y/o propiedad de la **Empresa** en la etapa operación del **Proyecto**, deberán cumplir con lo establecido en la **NOM-041-SEMARNAT-93** y en la **NOM-045-SEMARNAT-93**.

6.19 La transportación de residuos y/o materiales deberá hacerse en vehículos tapados con lonas para evitar la dispersión de polvos, debiendo asegurarse con su proveedor que los contenedores se encuentren en buenas condiciones, para evitar la fuga de lixiviados o dispersión de residuos, así mismo estos deberán contar con un adecuado mantenimiento.

6.20 Procurar llevar a cabo sus actividades dentro de los horarios marcados por la autoridad competente y por su cercanía con zonas habitacionales mantener los niveles 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.). Para lo cual deberá considerar las actividades de carga y descarga.

6.21 Deberá procurar utilizar agua tratada en para la irrigación de las áreas verdes del **Proyecto**.

6.22 Debido a que por lo general en este tipo de actividades se manejan algunas sustancias, mezclas, productos y/o materiales, no deberá verter químicos residuos líquidos o sólidos a la red del drenaje y deberá cumplir con lo establecido en la **NOM-002-SEMARNAT-1996**, contando con rejillas y trampas de sólidos las cuales deberán ser saneadas y/o desazolvadas periódicamente, de manera tal que permitan la contención de dichas sustancias evitando se mezclen con las descargas a dichas redes o en su caso se mezclen con los afluentes pluviales provenientes del predio.

6.23 Para evitar la concentración de emisiones por la afluencia vehicular en el sitio y posible interrupción al tráfico de la zona, deberá cumplir con las recomendaciones emitidas en materia, por la Dirección de Seguridad Pública Municipal en su caso contar con la factibilidad vial respectiva.

6.24 Por identificarse cercano a zonas inundables hacia el nororiente y surponiente, deberá procurar contar con la infraestructura adecuada para la canalización de sus aguas residuales, así como los afluentes pluviales que se generan y dar el mantenimiento correspondiente, para evitar afectación hacia la propia instalación o a los domicilios vecinos, así como cumplir con lo que el Organismo Operador INTERAPAS determine sobre este respecto.





6.25 En las paginas 59 y 60 de su **IP** se indica que cuenta con una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, sin embargo, no fue posible localizarla en ninguno de los planos anexos, por lo que deberá aclarar en un lapso de 10 días a partir de la notificación del presente instrumento, si el establecimiento cuenta con dicha instalación, de ser afirmativo, deberá presentar los permisos y/o autorizaciones emitidas por INTERAPAS sobre dicha planta, además de información general de dicha instalación, que permita a esta autoridad evaluar sobre este aspecto. En caso de que esta cumpla con los criterios establecidos en el artículo 118 fracción XI de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí y el artículo 5 fracción XI, del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí en materia de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo deberá obtener la Autorización en Materia de Impacto Ambiental sobre este precepto por parte de la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental (SEGAM).

6.26 Los sistemas y/o dispositivos que pretendan colocarse para el funcionamiento de las instalaciones deberán ser ubicados a una distancia adecuada de espacios habitacionales y colindancias en los que se pudieran percibir, ruidos, vibraciones u olores evitando que puedan ser considerados como zonas críticas, por lo que deberán estar operando en condiciones óptimas y cumplir con los mantenimientos correctivos y preventivos de acuerdo a las especificaciones técnicas de dichos implementos, en su caso la **Empresa** será responsable por la adopción de medidas que aminoren estos efectos o los que dicte la **Dirección** en caso de generarse alguna denuncia por este motivo.

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 Desarrollo Urbano.

6.28 Deberá contar con un programa de fumigación periódica para el control de plagas con empresa acreditada ante COEPRIS.

6.29 Para la operación de la tienda de autoservicio o en su caso los establecimientos comerciales, prever que, por la utilización de combustibles para el funcionamiento de dichos espacios, se debe cumplir con lo establecido en el artículo 99 de la Ley Ambiental de Estado de San Luis Potosí, en caso de no ser aplicable este precepto contar con los dictámenes de instalación de gas correspondientes, evitando con ello riesgos al ambiente, la salud, bienes o propiedades de los vecinos colindantes.

6.30 Con fundamento en los artículos 1, 2, 9, 33 y 34 de la Ley General de Cambio Climático, además de las ecotecnias contempladas en su **IP**, la **Empresa** deberá considerar



la implementación en el **Proyecto**, dispositivos ahorradores de agua y luz, acciones tendientes a la reducción de emisiones, promoción de reciclaje de residuos, reforestación y uso de energías limpias, con la finalidad de disminuir los impactos ambientales generados por la operación del **Proyecto**.

6.31 Deberá contar con las licencias de uso de suelo y/o funcionamiento según lo determinen las autoridades correspondientes, así mismo deberá cumplir con los mecanismos de regulación ambiental obteniendo los dictámenes de ecología correspondiente y en su caso la licencia ambiental municipal conforme a lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Ecología para el Municipio de San Luis Potosí, S. L. P. Prever mecanismos para que se procure que los establecimientos que se encuentren dentro del predio que ocupa el proyecto estén informados sobre las obligaciones de este precepto para garantizar un óptimo funcionamiento.

6.32 En caso de realizar modificaciones o ampliaciones a la infraestructura de la institución la **Empresa** deberá tramitar los permisos de construcción ante la autoridad correspondiente, en su caso deberá implementar conforme a las características de la obra las medidas establecidas en el presente resolutivo que le sean aplicables para la correcta canalización de emisiones, descargas y residuos que pudieran generarse.

7. Alcances de la Autorización Condicionada.

7.1 Se circunscribe a que se continúe con la operación del **Proyecto** en la **Ubicación del Proyecto**.

7.2 La **Empresa** deberá realizar las obras y acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles a la operación del **Proyecto** en cuestión.

7.3 La **Empresa** será el único responsable de ejecutar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar 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 la **Empresa** 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 de la **Empresa** 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 de la **Empresa** 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 La **Empresa** será 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 el acaten los Términos y las Condicionantes a los cuales queda sujeta la presente autorización.

7.8 La **Empresa** 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. Asimismo, la **Empresa** para la autorización de futuras obras que complementen o se requieran para ampliar el **Proyecto**, deberá hacer referencia a esta resolución y presentar el último informe del cumplimiento de los Términos y las Condicionantes, con el objeto de verificar las implicaciones del **Proyecto** sobre los diferentes factores del ambiente y considerar los impactos sinérgicos y/o acumulativos que se pudieran presentar.

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 de igual forma ordenar la suspensión temporal, parcial o total de actividad autorizada en este instrumento normativo conforme a lo establecido en la Ley Ambiental del Estado.

8. De la vigencia de la Autorización Condicionada.

d



8.1 La vigencia será en función del tiempo de vida útil del proyecto el cual fue establecido para 51 años, siempre y cuando no se realicen modificaciones que pudieran generar un impacto significativo y comenzará a partir del día siguiente de la notificación de la presente y podrá ser revalidada a juicio de la **Dirección**, siempre y cuando la **Empresa** lo solicite por escrito a esta Autoridad 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 Empresa por conducto de su **Promovente**.

SEGUNDO. - En consecuencia, es procedente la operación del **Proyecto**.



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

c.c.p. Arq. Julieta de la serna Reyes. Directora de Administración y Desarrollo Urbano.
c.c.p. Archivo

"2021, Año de la Solidaridad médica, administrativa y civil, que colabora en la contingencia sanitaria del COVID 19"