



H. AYUNTAMIENTO DE
SAN LUIS POTOSÍ
2018-2021

acuse



GOBIERNO MUNICIPAL
SAN LUIS POTOSÍ

Oficio DEAP/124/2021

ASUNTO: SE RESUELVE SOLICITUD.

AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

En la Ciudad de San Luis Potosí, Capital del Estado del mismo nombre a los tres (03) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), se emite Resolución que **Autoriza Condicionalmente por 1 año** la solicitud de evaluación de **Informe Preventivo de Impacto Ambiental**, relativo a:

GLOSARIO

EXPEDIENTE:	CO/0237/2021
EMPRESA Y/O PROMOVENTE:	Desarrollo PAGU, S. A. de C. V.
REPRESENTANTE LEGAL Y/O TÍTULAR:	ELIMINADO 1
DOMICILIO DEL REPRESENTANTE LEGAL:	ELIMINADO 2
NOMBRE DEL PROYECTO:	Construcción de [REDACTED] ELIMI- NADO 3 [REDACTED] 24 K
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 y Arquitecta Marcela Díaz Díaz
IP:	Informe Preventivo

1. De la solicitud.

1.1 Que con fecha 26 de febrero del 2021, 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 2 Condominios Verticales (Conjunto Habitacional Mixto), minimizando los impactos ambientales que se generan de las actividades productivas y dando cumplimiento a la normatividad ambiental vigente.

ELIMINADO 5





2. Del trámite que siguió la solicitud.

2.1 Que se admitió la solicitud dándole el número interno CO/0273/2021 el día 26 de febrero del 2021.

2.2 Que se llevó a cabo visita de verificación al predio en la **Ubicación del Proyecto** el día 03 de marzo del 2021 por parte del personal adscrito a esta **Dirección**, con la finalidad de corroborar el avance de las obras de limpieza del predio, contenido de la información y analizar las características actuales de los predios colindantes a efectos de eliminar posibles áreas de impacto ambiental acumulado o riesgo.

2.3 Que derivado de la visita y el análisis realizado a la solicitud y documentación anexa se toma en consideración las condiciones manifestadas y las características actuales del proyecto, 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 **ELIMI-**
NADO 6

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 72 fojas y anexos impresos y digitales, a los que se le asignó número de correspondencia CO/0237/2021.





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 cuadro de coordenadas anexo en la página 6 de su IP y/o la Licencia de Alineamiento y Número Oficial que sea otorgada.

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 **ELIMINADO 7**

podrá encontrar alberca, gimnasio, salón de usos múltiples, asadores entre otros, en una superficie total de **ELIMINADO 8**. No omitiéndose que deberán observarse las normas de uso de suelo vigentes ya que indica en la tabla de Normas de Uso de Suelo para el Centro de Población San Luis – Soledad y el cuadro anexo incluidos en la página 19 de su IP indican que el uso de suelo para la zona donde se desarrolla el proyecto está clasificado como Corredor Comercial con clave "CC".

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 en la que se observa avance de obra, la **Empresa** deberá indicar las condiciones originales del predio y en base a ello calcular la cantidad de especies que deban reponerse a efectos de que se cumpla el criterio supletorio que esta Dirección aplica, como lo es el artículo 48 del Reglamento de Parques y Jardines para el Municipio de San Luis Potosí a efecto de la compensación de





especies retiradas, lo cual deberá manifestarlo bajo protesta de decir verdad, presentando para ello un programa de reforestación y/o en su caso indicar las áreas verdes o zonas donde pretendan colocar especies, a fin de que esta autoridad pueda evaluar su compatibilidad con las características de la zona, procurando con ello el desarrollo adecuado de los individuos que se coloquen, debiéndolo presentar con lo menos con 20 días de anticipación al inicio de colocación de especies en el proyecto.

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 en el **Proyecto**, serán responsabilidad del **Promovente**.

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 La **Empresa** independientemente que se indicó en el programa de reforestación anexo a su **IP** que no se encuentra vegetación con crecimiento secundario, y debido a que esta Dirección no pudo constatar las características originales del predio, deberá dar cumplimiento a lo señalado en la condicionante 6.9 del presente instrumento referente a la compensación de especies.

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, considerando las pendientes del sector evitando con ello que se dispersen y/o deslaven.

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 y residuos.

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 los contenedores en los que se trasladen dichos materiales 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



con 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 Para la construcción de las torres, realizar la edificación conforme a los criterios que establezcan las autoridades competentes en materia de construcción y seguridad, permitiendo el paso de luz, ventilación y correcta canalización de la precipitación pluvial, con la finalidad de evitar la modificación significativa del microclima de los domicilios, edificios y vegetación colindante, así como los patrones hidrológicos y eólicos del sector.

6.27 Debido a que no se anexan en su **IP** documentos, planos, descripción y/o especificaciones sobre las características de líneas de agua potable y drenaje, y por la topografía de la zona, deberá manifestar cuáles son las obras que se tienen proyectadas sobre este respecto, así mismo anexar documentos que lo acrediten, debiendo contar con las autorizaciones por parte de la instancia y/o autoridad correspondiente, de igual forma señalar si existirán obras para el control de las escorrentías pluviales generadas en el predio, de ser el caso anexar los planos y descripción de estas e indicar las medidas de mitigación que se implementaran sobre este respecto, con la finalidad de que se evite la modificación de los patrones hidrológicos en el sector, que se vean afectados cuerpos de agua o arroyos colindantes y no generar inundaciones en el predio o en terrenos aguas abajo, debiendo presentar en un lapso de 30 días hábiles a partir de la recepción de la presente Autorización la información que acredite esta condicionante.

6.28 Así mismo en la página 25 de su **IP** se señala que se desarrollaran [REDACTED]

ELIMINADO 9

[REDACTED], por lo que deberá indicar si se cuenta con la factibilidad vial correspondiente, con la finalidad de que no exista aglomeración de vehículos en el sector y tengan una adecuada movilidad, evitando con ello se genere una elevada concentración de emisiones en la zona y en su caso presentarla, teniendo un lapso de 30 días hábiles a partir de la recepción de la presente Autorización, o en su caso constancia del trámite de la misma.





6.29 Derivado de la revisión a la información ingresada el 26 de febrero de 2021 a la cual se le asignó número de correspondencia CO/0237/2021, deberá realizar las siguientes aclaraciones, rectificaciones, aclaraciones y/o rectificaciones: indicar las características físicas y químicas de sustancias como combustibles para el abastecimiento de unidades, equipos, pinturas, aceites de cimbra y en el caso de utilizar impermeabilizantes y/o emulsiones también considerarlo, indicar la estimación de las emisiones, descargas y residuos cuya generación se prevea, así como medidas de control que se pretendan llevar a cabo, anexar planos visibles, de la localización del área donde se desarrolla el proyecto, indicar si durante el proceso constructivo se realizará la separación de residuos y las medidas a implementar sobre este respecto, descripción de las obras adicionales señaladas y medidas de mitigación respecto de dichas obras, sistemas o mecanismos que se utilizarán para la alberca existente y los dispositivos que se implementen para procurar el ahorro de agua, además de las recomendaciones que se emitan en materia de los consumos de agua y medidas de seguridad sobre este aspecto, presentar licencia de alineamiento y número oficial, informe sobre uso de suelo, título de propiedad, plano de lotificación, poder del representante legal, factibilidad de CFE, análisis de riesgos, medida de seguridad, dictamen de bomberos, estudio de mecánica de suelos, estudio geofísico, estudio hidrológico y en caso de contar con él, visto bueno de la autoridad correspondiente de este último, teniendo un lapso de 30 días hábiles para presentar los aspectos mencionados en este párrafo, ante esta Autoridad, si no se cuenta con alguno de los documentos solicitados deberá manifestar las circunstancias y/o motivos por las que no se cuenta con ellos.

6.30 Debido a que el proyecto ya cuenta con un avance considerable, deberá presentar exposición de motivos del porque no se tramitó la Autorización de Impacto Ambiental previo a obras o actividades, indicar los sitios de donde se extrajeron los materiales de nivelación, las empresas que se contrataron para la recolección de residuos y los sitios de disposición final utilizados, el tipo de agua utilizada durante el desarrollo de la obra y su lugar de procedencia teniendo un lapso de 30 días hábiles para presentar documentos y evidencias que lo comprueben.

6.31 Una vez concluida la obra y proyectadas las características de los espacios y establecimientos que se ubicarán en el **Proyecto la Empresa** deberá presentar el Informe Preventivo para la operación y mantenimiento, previendo la etapa de abandono.

6.32 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, la autoridad o instancia del agua correspondiente y la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano y demás dependencias que autoricen el proyecto.





6.33 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**.

7. Alcances de la Autorización Condicionada.

7.1 Se circunscribe a que se realice la construcción del **Proyecto** en la **Ubicación del Proyecto**.

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 y la realización de las acciones solicitadas en los **numerales 6.9, 6.17, 6.27, 6.28, 6.29, 6.30 y 6.31** cumpliendo con los compromisos establecidos en la presente **Autorización**, de lo contrario quedará sin validez. Para las condicionantes en las que se haya establecido un tiempo para cumplirlas, si la Empresa llegará a requerir un plazo mayor deberá presentar los elementos y consideraciones pertinentes para que sea evaluado por parte de esta autoridad.





H. AYUNTAMIENTO DE
SAN LUIS POTOSÍ
2018-2021



GOBIERNO MUNICIPAL
SAN LUIS POTOSÍ

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



Asa/cams/sss/ale/lfec/mdd

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