



ASUNTO: SE RESUELVE SOLICITUD.

AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

En la Ciudad de San Luis Potosí, Capital del Estado del mismo nombre a los dos (02) 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

ELIMINADO
5

EXPEDIENTE:	CO/0012/2021
EMPRESA Y/O PROMOVENTE:	Desarrolladora Ranman, S. A. de C. V.
REPRESENTANTE LEGAL Y/O TÍTULAR:	ELIMINADO 1
DOMICILIO DEL REPRESENTANTE LEGAL:	ELIMINADO 2
NOMBRE DEL PROYECTO:	Puerta Natura 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 y Arquitecta Marcela Díaz Díaz
IP:	Informe Preventivo

1. De la solicitud.

1.1 Que con fecha 07 de enero del 2021, se recibió en esta Dirección derivado de la reunión 05 de enero de 2021 de Mesa Colegiada 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 (Régimen en Condominio), 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.

2.1 Que derivado de la solicitud de limpieza de terreno de fecha 14 de octubre de 2020 a la cual se le asignó número de correspondencia CO/1176/2020, se llevó a cabo visita de verificación al predio en la **Ubicación del Proyecto** el día 12 de noviembre de 2020 por parte del personal adscrito a esta **Dirección**, con la finalidad de observar las características actuales del predio, corroborar el contenido de la información y analizar el tipo de predios colindantes a efectos de eliminar posibles áreas de impacto ambiental acumulado o riesgo. De lo anterior, se emite oficio DEAP/978/2020 en fecha 23 de noviembre de 2020 en el que se indican los aspectos que pudieran generar impactos hacia el proyecto y fueran consideradas tanto en la realización de las obras señaladas como en su Informe Preventivo.

2.2 Que se admitió la solicitud dándole el número interno CO/0012/2021 el día 07 de enero del 2021.

2.3 Que se llevó a cabo nueva visita de verificación al predio en la **Ubicación del Proyecto** el día 27 de enero 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.

2.4 Que derivado de la visita y el análisis realizado a la solicitud y documentación anexa el día 08 de febrero del 2021, mediante correo institucional se solicitan las aclaraciones, rectificaciones y/o ampliaciones de información relativa al **Proyecto**.

2.5 El día 15 de febrero de 2021, se recibe la contestación con complementos que emitió el **Promovente**, a la cual se le asignó número de correspondencia CO/0165/2021 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 101 fojas y anexos impresos y digitales, a los que se le asigno número de correspondencia CO/0012/2021 y la información mencionada en el numeral 2.5 de fecha 15 de febrero del 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 la Licencia de Alineamiento y Número Oficial 78450.

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

, en una superficie total de ELIMINADO 8

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 que vayan a ser removidas y mencionadas en su programa de reforestación o en su caso efectuar las medidas equivalentes en programas que establezca la propia **Dirección**. Así mismo deberá dar seguimiento a las medidas de mitigación contempladas en su **IP** respecto de las afectaciones por emisión de polvos en la zona, aspecto que se previó en el oficio DEAP/978/2020 en fecha 23 de noviembre de 2020, en su caso coordinarse y concluir ante esta Dirección el proceso de denuncia para buscar las mejores alternativas de mitigación sobre los efectos que perciben los habitantes del **ELIMINADO 9** por las circunstancias mencionadas.

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-SEMANART/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 La **Empresa** deberá dar cumplimiento al programa de reforestación presentado el 13 de noviembre de 2020, mismo que fue validado en oficio DEAP/978/2020 en fecha 23 de noviembre de 2020, con la finalidad de que se garantice compensar y/o rehabilitar las áreas afectadas dicho programa deberá apegarse a lo establecido en el Reglamento de Parques y Jardines Artículos 37 al 48, además de lo manifestado en el **IP**, en el caso de que existieran modificaciones a dicho programa la **Empresa** deberá presentar ante esta Dirección por escrito por lo menos con 5 días de anticipación, la descripción detallada de dichas modificaciones, exposición de motivos por las que se realizan, pudiéndose apoyar con planos, bitácoras y/o listados según las modificaciones que se señalen.

6.18 Del punto anterior se advierte que debido a las condiciones actuales del predio el cual presenta una cantidad considerable de especies arbustivas, queda sujeto a las disposiciones que pueda emitir esta **Dirección** al respecto, debiéndose establecer un reporte mensual de las especies que se removerán, a partir de la fecha de inicio de actividades del programa de reforestación, asimismo la **Empresa** deberá notificar una vez terminada la obra la colocación y distribución de especies para efectos de demostrar la compensación efectuada, en caso de que esta no se lleve a cabo será responsable de aplicar medidas concernientes en la normatividad aplicable a efectos de la cumplir con la restitución de especies.

6.19 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.

6.20 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.

6.21 El **Promoviente** 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.

6.22 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**.

6.23 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.

6.24 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.

6.25 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.).

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

6.27 Se advierte en la página 36 y 37 de su **IP** y en visita efectuada por personal adscrito a esta Dirección de fecha 27 de enero de 2021, la presencia hacia un costado del predio ubicado al oriente, de un pozo de agua del cual se indica que este mantendrá en el proyecto de lotificación el cual estará en un área de protección que se determinará como área de reserva (Reserva 10), así como una pileta/cisterna que será demolida mediante procedimiento establecido, por lo que la presente se emite en consideración a lo manifestado sobre estas preexistencias, debiendo obtener los permisos de demolición correspondientes ante las instancias competentes y en caso de que la **Empresa** decida modificar la lotificación de manera tal que se tenga previsto edificar sobre o cercano al pozo, deberá hacer de conocimiento a esta **Dirección** dichos cambios y acreditar que se



consultó a la Dirección de Protección Civil Municipal y la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano sobre su factibilidad en materia de riesgo y de construcción respectivamente, además de las opiniones de otras instancias que tuvieran injerencia sobre este respecto, por último en caso del cierre del pozo, deberá de contar con un procedimiento específico a través de laboratorio autorizado y contar con evidencia del seguimiento del cierre, mismo que debe cumplir con las formalidades de la NOM-004-CNA-1996, procurando con ello la protección de acuíferos y evitando su contaminación.

6.28 Así mismo en alcance de la condicionante 6.8, lo señalado en la condicionante 6.9 y lo establecido en el antepenúltimo párrafo del oficio DEAP/978/2020 en fecha 23 de noviembre de 2020 se reitera que existe queja vecinal en el que señalan la emisión de polvos, por lo que además de atender las medidas de mitigación contenidas tanto en su IP como la información anexa, las condicionantes establecidas en la presente Autorización, que son referentes a mitigar dichos impactos, la empresa deberá efectuar medidas como el desmonte y/o despalde de manera gradual conforme al avance del proyecto, el riego de espacios del proyecto que colinden de manera directa con zonas habitacionales, evitar el almacenamiento de Residuos Sólidos Urbanos (basura), Residuos de Manejo Especial (escombros, materiales de corte o nivelaciones), sanitarios o letrinas portátiles y la colocación de almacenes y/o bodegas de productos que desprendan particulado de polvos, cercanos a viviendas próximas y que el tránsito de unidades que salgan y entren al predio lo hagan a una velocidad moderada además de las medidas que bajo sus alcances considere pertinentes.

Siendo de suma importancia que presente para el expediente de denuncia la carta compromiso en un lapso de 5 días ante esta dependencia, donde se indiquen las medidas que aplicará la Empresa sobre este respecto, así como evidencias del seguimiento a estas medidas, en alcance a lo señalado en el párrafo anterior, pudiendo incluir lo que a su derecho convenga y estar pendiente de concluir el procedimiento de denuncia correspondiente.

6.29 Derivado de la revisión a la información ingresada el 15 de febrero de 2021 a la cual se le asignó número de correspondencia CO/0165/2021, deberá realizar las siguientes aclaraciones, rectificaciones, aclaraciones y/o rectificaciones: indicar las características físicas y químicas de sustancias como pinturas, aceites de cimbra y en el caso de utilizar impermeabilizantes y/o emulsiones también considerarlo, 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, presentar dictamen de bomberos y en caso de contar con ellos factibilidad vial y visto bueno al Estudio Hidrológico por parte del INTERAPAS, teniendo un lapso de 20 días hábiles para presentar los aspectos mencionados en este párrafo, ante esta Autoridad.



6.30 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.

6.31 Con fundamento en los artículos 1, 2, 9, 33 y 34 de la Ley General de Cambio Climático, el **Promoviente** 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** **ELIMINADO 10**

7.2 El **Promoviente** 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 **Promoviente** 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 **Promoviente** 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 **Promoviente** 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 **Promoviente** 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, 6.18, 6.27, 6.28 y 6.29** cumpliendo con los compromisos establecidos en la presente **Autorización**, de lo contrario quedará sin **validez**.



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"