



H. AYUNTAMIENTO DE  
SAN LUIS POTOSÍ  
2018-2021

ACUSE



GOBIERNO MUNICIPAL  
SAN LUIS POTOSÍ

Oficio DGEMR/0685/2021

ASUNTO: SE RESUELVE SOLICITUD.

### AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

En la Ciudad de San Luis Potosí, Capital del Estado del mismo nombre a los nueve (09) días del mes de agosto 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/0929/2021
EMPRESA Y/O PROMOVENTE:	Grupo Constructor Cumbres, S. A. de C. V.
REPRESENTANTE LEGAL Y/O TÍTULAR:	ELIMINADO 1
DOMICILIO DEL REPRESENTANTE LEGAL:	ELIMINADO 2
NOMBRE DEL PROYECTO:	Beleza Residencial
UBICACIÓN DEL PROYECTO:	ELIMINADO 3
ÁREA RESPONSABLE:	Dirección de Gestión Ecológica y Manejo de Residuos 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 06 de julio del 2021, se recibió en esta Dirección derivado de la reunión de Mesa Colegiada efectuada el mismo día, 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 (Mixto), minimizando los impactos ambientales que se generan de las actividades productivas y dando cumplimiento a la normatividad ambiental vigente.

*d*



## 2. Del trámite que siguió la solicitud.

2.2 Que se admitió la solicitud dándole el número interno de correspondencia CO/0929/2021 el día 06 de julio del 2021.

2.1 Que se llevó a cabo visita de verificación la pretendida **Ubicación del Proyecto** el día 12 de julio del 2021 por parte del personal adscrito a esta **Dirección**, con la finalidad de corroborar el contenido de la información por presentar y analizar las características puntuales a efecto 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 el día 23 de julio del 2021, se notifica al representante de la **Empresa**, las aclaraciones, rectificaciones y/o ampliaciones de información relativa al **Proyecto**.

2.4 El día 28 de julio de 2021, se recibe la contestación con complementos que envió 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 (Mixto).

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 246 hojas y anexos impresos y digitales, a los que se le asigno número de correspondencia CO/0929/2021 y la información mencionada en el numeral 2.4 de fecha 28 de julio de 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 74743.

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 (Privada), que constará de **ELIMINADO 4** de las cuales en **ELIMINADO 5** en fraccionamiento abierto, **ELIMINADO 6** por alineamiento en fraccionamiento abierto, en una superficie total de **ELIMINADO 7**

## 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 La **Empresa**, es el único responsable de llevar a cabo las medidas de prevención, mitigación, restauración, control de impactos ambientales atribuibles al desarrollo del **Proyecto** y a las que se comprometió a cumplir las cuales están establecidas en las páginas 93 a 105 y 164 a 185 de su **IP**, estudios, anexos y en esta autorización.

6.2 La **Empresa** es la única 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. Por lo que es responsable de las posibles afectaciones ambientales que pudieran causarse, de dar seguimiento a las condicionantes establecidas y a las medidas de mitigación propuestas, de lo cual deberá llevar registro o tener evidencia de ello, para efecto de tramites posteriores o en caso de que se presente una denuncia ante esta autoridad durante todas las etapas del proyecto.

*[Firma manuscrita]*



**6.3** En caso de que la **Empresa**, 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. Para lo cual la **Empresa** deberá dar seguimiento a su programa de abandono, el cual contenga las medidas ambientales que se deben efectuar por este efecto, su temporalidad y evaluación de su efectividad, debiéndolo presentar previo a su ejecución a esta **Dirección** para evaluar que este sea adecuado y garantizar su seguimiento.

**6.4** La **Empresa**, 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 **Promoviente** 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** La **Empresa** 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** 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 del **Proyecto**, coadyuvando con la **Dirección** en cualquier tema de índole ambiental.

**6.9** La **Empresa** 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**.

**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 el artículo 468 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.

**6.14** Deberá avisar 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 despalle 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.

d



**6.17** La **Empresa** deberá dar cumplimiento al programa de reforestación presentado en su **IP** el 06 de julio del 2021 al que se le asignó número de correspondencia CO/0929/2021, debido a que no se tiene definido como se compensaría el resultante en diámetros de las especies que se retiraron del predio, por lo que 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 Públicos del Municipio Libre de San Luis Potosí, S.L.P. Artículos 37 al 48, además de lo manifestado en el **IP**, por lo que deberá presentar en un lapso de 10 días hábiles a partir de la recepción del presente instrumento, la ratificación y/o rectificación de la propuesta definitiva de especies por colocar en el predio, un plano donde se muestre su distribución y en su caso los mecanismos de donación que implementarán para cubrir el total de diámetros en metros por reponer de acuerdo al cálculo establecido indicando las fechas de entrega de estas, de manera que se cumpla con la cantidad de especies contempladas para compensar la remoción de especies efectuada. 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 de la colocación de especies, la descripción detallada de dichas modificaciones, exposición de motivos por los 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, 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 que ello ocurra, así mismo para el cumplimiento de la colocación de especies al inicio de actividades de la reforestación en el proyecto, de igual forma la **Empresa** deberá notificar una vez que se termine de plantar dichos individuos. En caso de que esto 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 a través de la contratación de una empresa de servicios autorizada.

**6.21** 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.

**6.22** 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** Así mismo se establece en el documento denominado Estudio hidrológico fraccionamiento emitido por el Organismo Operador INTERAPAS en fecha 30 de abril de 2020 con referencia IN/DG/UP/046/2020 que deberá presentar ante dicho Organismo, los proyectos ejecutivos de las obras hidráulicas que deriven en la captación, conducción, descarga y/o aprovechamiento de sus escurrimientos pluviales, con el propósito de que no provoquen daños a propiedades inmediatas aguas abajo, por lo que deberá presentar a esta Autoridad al momento que se definan las obras que se construirán sobre este respecto, presentar la documentación por parte del Organismo en comento que autorice dichas obras, la descripción de las mismas, de igual forma las medidas de mitigación ambientales que implementará por este precepto, siendo la **Empresa** la responsable de adoptar las medidas de mitigación aplicables, así como de los posibles efectos negativos que pudieran presentarse y de llevar a cabo las acciones conducentes en caso de que exista algún incidente, de igual forma, por lo que corresponde a la construcción de la alberca indicando además para este caso los sistemas que implementará para reducir los consumos de agua y/o el reaprovechamiento de la misma, así como también las medidas de seguridad emitidas





por las autoridades correspondientes.

**6.28** Por la ubicación del proyecto y 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.

**6.29** El proyecto se encuentra colindante **ELIMINA-**  
**DO 8**, el cual es proclive de albergar actividades diversas, mismas que al momento no generan impactos hacia el proyecto, por lo que en caso de que se llegarán a percibir o presentar afectaciones a los próximos habitantes del desarrollo por efectos de alguna actividad o establecimiento que se encuentre en sus colindancia, la **Empresa** es responsable de los posibles efectos negativos que pudieran presentarse y también de la adopción de las medidas de mitigación que deban implementarse.

**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 **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** y la Licencia de Alineamiento y Número Oficial 74743.

**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.

*d*





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. De lo anterior se establece además que es responsable del seguimiento a las condicionantes establecidas, por lo que deberá llevar registro y comprobarlo mediante evidencia documental, fotográfica, estudios o autorizaciones que permitan a esta Dirección para efectos posteriores como la Revalidación de la presente o el proceso de Municipalización tener certeza del seguimiento dado a estas, en caso de no acreditarse deberá acatar las disposiciones que esta Autoridad determine como fines compensatorios de no haber llevado a cabo el seguimiento adecuado de ellas, en su caso también esta dependencia estará en posibilidad de negar la ampliación de vigencia o dejar sin efectos su opinión técnica según corresponda.

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 **Promoviente** 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 **Promoviente**, 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**, así mismo 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 **Gestión Ecológica y Manejo de Residuos**.



H. AYUNTAMIENTO DE  
SAN LUIS POTOSÍ  
2018-2021  
Y MANEJO DE RESIDUOS

c.c.p. Arq. Julieta de la Serna Reyes. Directora de Administración Territorial 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"**