



**San Luis Potosí**

GOBIERNO DE LA CAPITAL



Oficio DGEMR/0443/2025

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 mayo del año dos mil veinticinco (2025), se emite Resolución que Autoriza Condicionalmente la solicitud de evaluación de Informe Preventivo de Impacto Ambiental, relativo a:

**GLOSARIO**

EXPEDIENTE:	IA/198/2024
EMPRESA Y/O PROMOVENTE:	N1-ELIMINADO 1
REPRESENTANTE LEGAL:	
DOMICILIO DEL REPRESENTANTE LEGAL:	N2-ELIMINADO 2
NOMBRE DEL PROYECTO:	Departamentos Torre Monterra
UBICACIÓN DEL PROYECTO:	N3-ELIMINADO 2
ÁREA RESPONSABLE:	Dirección de Gestión Ecológica y Manejo de Residuos por conducto de su titular el Lic. Jaime Mencieta Rivera.
OPINIÓN TÉCNICA:	Ingeniero Saúl Sierra Segura, Arquitecto Antonio López Espinosa, Licenciada Rosalía Piña Silva, Ing. Ana Patricia Jiménez Hernández, Arq. Juan Antonio López Espinosa y Licenciado Carlos Agustín Moreno Sardaneta.
TIPO:	Informe Preventivo de Impacto Ambiental.

N4-ELIMINADO

1. De la solicitud.



Aviso de Privacidad





1.1 Que con fecha 18 de octubre del 2024, se recibió en esta Dirección, un IP y anexos por parte de la Empresa, relativo al Proyecto especificando que se realizaría en la Ubicación del Proyecto, a fin de construir un edificio de departamentos, 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 el día 18 de octubre del 2024 se admitió la solicitud de evaluación de IP, dándole el número interno de correspondencia CO/0212/2024.

2.2 Que se llevó a cabo visita de verificación a la pretendida Ubicación del Proyecto el día 25 de octubre del 2024 por parte del personal adscrito a esta Dirección, con la finalidad de corroborar el contenido de la información presentada y analizar las características puntuales a efecto de eliminar posibles áreas de impacto ambiental acumulado o riesgo. De lo anterior se pudo detectar que este polígono se encuentra dentro del polígono de una superficie ya evaluada por esta Dirección y que cuenta con coincidencias tales como corredor comercial y zonas habitacionales.

2.3 Que derivado de la visita y el análisis realizado a la solicitud y documentación anexa el día 09 de enero de 2025, se solicita mediante correo institucional, las aclaraciones, rectificaciones y/o ampliaciones de información relativas al Proyecto.

2.4 En alcance a las condiciones señaladas en el numeral 2.2 se realiza aclaración respecto a las solicitudes de información realizadas en el numeral 2.3 del presente instrumento, se envía correo institucional en fecha 06 de febrero de 2025 con la finalidad de indicar se pueda considerar la consulta ante la Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbano sobre si el proyecto cumple con las formalidades del artículo 433 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, para estar en posibilidad de determinar si este constituye un nuevo proyecto o queda supeditado a los alcances de uno previamente autorizado.

Lo anterior también considerando la Autorización de Impacto Ambiental con referencia Oficio D. E./1638/2011 de fecha 08 de septiembre de 2011, otorgada, para un polígono con una superficie de 909.92 m<sup>2</sup>, el cual queda dentro del proyecto Monterra Condominio Residencial con una superficie de 199,159.77 m<sup>2</sup> previamente evaluada.





2.5 Los días 16 de enero y 27 de febrero de 2025 se recibe información a la que se le asignó número de correspondencia CO/0117/2025 y CO/0653/2025 respectivamente, así como la enviada el 27 de febrero, 07 y 11 de marzo de 2025 con complementos por parte de la Empresa.

2.6 Dentro de las documentales ingresadas por la Empresa en el punto anterior se observa en los anexos de información presentada el 27 de febrero de 2025 el Ingreso de oficio en consideración a lo observado en el numeral 2.3 de la presente Autorización, ante la Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbano, quedando pendiente la contestación por parte de dicha Instancia.

De lo cual la Empresa optó por considerar sus derechos como un tercer adquirente que realice una fusión en amparo a lo considerado en los artículos 469 y 472 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí como lo indica en la página 2 de los anexos de información ingresada mencionada en el párrafo anterior.

### 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, equipamiento y operación de un edificio para departamentos.

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 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 149 hojas impresas, anexos impresos y digitales, además de la información adicional señalada en el numeral 2.5 del presente instrumento, de fechas 16 de enero, 27 de febrero, 07 y 11 de marzo de 2025.





## 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 su IP, planos e información y subdivisión con folio 107030.

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, equipamiento de un edificio para departamentos, que constara conforme al resumen de áreas señalado en las páginas 22 y 23 de su IP, de 8 niveles 2 sótanos (nivel 1 y 2) para 33 cajones de estacionamiento, 6 niveles para 33 departamentos (nivel banquetas; 5 departamentos, gimnasio, caseta de vigilancia, áreas verdes, área de transformadores y medidores, niveles 2 a 5; 6 departamentos cada uno, escalera y elevador y nivel 6; 2 terrazas y 4 departamentos) azotea con una superficie de construcción de 3,726.69 m<sup>2</sup> en un polígono de 909.92 m<sup>2</sup> marcado en su IP subdivisión con folio 107030 y planos anexos.

## 6. Condicionantes.

Ahora bien, derivado de la autorización condicionada, y considerando que la Empresa consultó lo referente a las condiciones señaladas en el numeral 2.4 y 2.6 del presente Instrumento, a que la misma presenta documentación otorgada por la Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbano, tales como licencia de alineamiento y número oficial y licencia de uso de suelo, así como la acreditación de la posesión pacífica del predio mediante escritura lo cual se interpreta como un proyecto nuevo y no una modificación al polígono previamente evaluado y que cuenta con Autorización de Impacto Ambiental con referencia Oficio D. E./1638/2011 de fecha 08 de septiembre de 2011, se procede a establecer las medidas que la Dirección impone como requisitos para la realización de las obras en los siguientes términos.



Arriba de  
Privacidad



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 59 a 62, 90 a 101 y 103 a 107 de su IP, estudios, anexos y en la presente 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.

6.3 En caso de que la Empresa, pretenda dejar de realizar la actividad del 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 al programa de abandono anexo a su IP, en caso de que esto ocurra deberá notificarlo previo a su ejecución a esta Dirección para garantizar su correcta aplicación en apego a la normatividad ambiental vigente.

6.4 La Empresa, en caso supuesto de que decidan 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 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 la fecha de inicio de obra del Proyecto autorizado, así como 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 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.

6.9 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 considerarse que el Proyecto toma en cuenta las colindancias señaladas en el numeral 2.2 del presente instrumento, por lo que, en caso de presentarse alguna denuncia popular durante la construcción y operación del Proyecto, deberá colaborar en todo momento con esta autoridad para dar curso a los procedimientos establecidos por esta dependencia. En caso contrario será acreedor de las infracciones establecidas por el incumplimiento a la normatividad ambiental vigente.

6.10 Los residuos considerados como peligrosos durante la construcción y los que se generen 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 los manifiestos de recolección entre el Promovente y el centro de estación de transferencia que reciba los residuos.

6.11 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 vicinidades vecinas, por lo que deberá presentar el contrato con la prestadora de servicio que realice el





transporte, la que a su vez debe contar con la respectiva autorización por la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental (SEGAM), en caso de que lo realice la Empresa deberá contar con la 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. Así mismo para los bancos de extracción de material que pretendan utilizarse deberá asegurarse que cuenten con los permisos que otorga dicha Secretaría.

**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 podrán depositarse al aire libre.

**6.13** El manejo de los Residuos Sólidos Urbanos generados durante la etapa de operación del Proyecto, será responsabilidad de la Empresa, por lo que deberán asegurarse de que se cumplan con las medidas establecidas en materia de generación, manejo y disposición estos. En caso de contar con áreas de servicio destinadas al almacenamiento temporal procurar que 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 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.

**6.14** 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.

**6.15** La Empresa deberá de dar aviso 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, depositarios en el sitio que indique la autoridad competente correspondiente o en su caso acatar las recomendaciones que la propia Dirección y en su caso la Coordinación de Parques y Jardines del Municipio considere a este respecto.

**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 en los anexos de información de su IP, cubrir con la distribución de especies señalada, misma que contiene las especies que se desprenden de la Paleta Vegetal para el Centro de Población de San Luis Potosí, S.L.P., respetando lo que señala dicho instrumento en sus usos y observaciones, así como las características de cada especie para minimizar afectaciones a la infraestructura con la que contará el proyecto, de igual forma que sean propias del sector y/o se adapten a la zona a reforestar favoreciendo la generación de servicios ambientales tales como regulación de temperatura y procesos naturales como la polinización, para dar seguimiento y garantizar en todo momento se cumpla con lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Parques y Jardines Públicos para el Municipio Libre de San Luis Potosí, S.L.P.

Para dicho programa deberá considerar su seguimiento y garantizar en todo momento se cumpla con lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Parques y Jardines Públicos para el Municipio Libre de San Luis Potosí, S.L.P.

De lo anterior y debido a que los programas de reforestación tienden a sufrir modificaciones por observaciones de esta Dirección u alguna otra autoridad, deberá presentar en un lapso de 15 días hábiles a partir de la recepción del presente instrumento, la rectificación de dicho programa o la propuesta de colocación de especies definitiva ante esta Dirección.

Si llegan a presentarse modificaciones posteriores a la rectificación del programa de reforestación las **Empresas** deberán presentar ante esta Dirección por escrito por lo menos con 5 días de anticipación de la colocación de especies, la descripción detallada de estas, exposición de motivos por las que se realizan dichas adecuaciones, pudiéndose apoyar con planos, bitácoras y/o listados según los cambios que se señalen, para su aprobación.

De no atender este precepto la Dirección determinara los procedimientos que deban establecerse para el seguimiento al programa de reforestación, además de que la **Empresa** deberá acatar los mecanismos de infracción que esta autoridad determine.

**6.18** En caso de remoción necesaria o incidental de especies arbustivas en espacios o predios aledaños, deberá cumplir con la reposición de los árboles derribados de acuerdo al párrafo segundo del artículo 48 del Reglamento de Parques y Jardines Públicos para el Municipio Libre de San Luis Potosí, S.L.P., contemplando especies vegetales que requieran un consumo mínimo de agua tomando en consideración aquellas recomendadas en dicho Reglamento, a efecto de compensar los servicios ambientales por la remoción del suelo natural y mitigar algunos efectos causados por la actividad, si la afectación de especies se diera a individuos que se encuentren en vía pública deberá notificarlo a la Coordinación de Parques y Jardines





perteneciente a la Dirección de Servicios Municipales y apegarse a los criterios de compensación que esta determina.

**6.19** 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.

**6.20** 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 Relievo Sanitario de San Juanico mediante la obtención del permiso correspondiente o bien mediante la contratación de una empresa de servicios autorizada.

**6.21** La Empresa deberá realizar a través de sí o sus subcontratadas según corresponda 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.

**6.22** Las emisiones a la atmósfera producidas por la utilización de vehículos de los subcontratados y/o propiedad de la Empresa en la etapa de construcción y operación 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 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 o recipientes se encuentren en buenas condiciones, para evitar la fuga de lixiviados, así mismo estos deberán contar con un adecuado mantenimiento y efectuar el barrido de las cajas al final de cada viaje.

**6.24** Procurar llevar a cabo sus actividades dentro de los horarios marcados por la autoridad competente y por su cercanía con viviendas 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 db de 6:00 a 22:00 hrs.). Debido a que colinda directamente con casas habitación, la Empresa deberá notificar en un lapso de 10 días hábiles posteriores a la recepción del presente Instrumento los horarios en los que llevará a cabo las actividades de construcción faltantes debiendo considerar para ello respetar los días y horarios de descanso de los domicilios vecinos.

De no atender este precepto la Dirección determinara los procedimientos que deben establecerse, además de que la Empresa deberá acatar los mecanismos de infracción que esta autoridad determine.





6.25 En el caso de que no se cuente durante la construcción con servicios sanitarios, deberá contemplar 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. Así mismo el Proyecto deberá contar con los servicios de redes de drenaje, conforme a sus características y cumplir con los lineamientos del Organismo Operador correspondiente, conservándolos en buen estado evitando fugas y/o derrames que pudieran mezclarse con los afluentes pluviales del sector.

6.26 Deberá procurar utilizar agua tratada en las etapas de construcción, mantenimiento, así como en la irrigación de las áreas verdes del Proyecto.

6.27 Debido a que por lo general en este tipo de obras se manejan algunas sustancias y/o materiales, no deberá verter químicos al predio o al drenaje cercano, e implementar medidas de manera tal que permitan la contención de dichas sustancias evitando se mezclen con las redes existentes, evitando taponamientos o daños a estas o en su caso con los afluentes pluviales provenientes del predio.

6.28 Por la utilización de maquinaria pesada durante las etapas de construcción, deberá realizarse dentro de los horarios de trabajo normal y manteniendo el nivel de ruido en los límites permisibles de la Norma Oficial Mexicana aplicable según las características del equipo.

6.29 Se advierten las colindancias señaladas en el numeral 2.2 de la presente Autorización, por lo que la presente se emite considerando que el promovente no señala posibles impactos sobre este respecto, por lo que la Empresa es responsable hasta el término de sus obligaciones de llevar a cabo las medidas de mitigación que sean aplicables, además de los posibles efectos negativos que pudieran presentarse y de llevar a cabo las acciones conducentes en caso de que exista alguna afectación.

Así mismo en caso de que existieran afectaciones la Empresa deberá realizar los análisis y estudios correspondientes los cuales deberán ser presentados a esta Dirección para evaluar las medidas de urgente aplicación y/o mitigación que la misma proponga.

De no acatar este precepto la Empresa será sujeta de los procedimientos aplicables o los mecanismos de infracción que esta autoridad determine.



Aviso de Privacidad



6.30 Debido a que se señala en Resolución con referencia IN/DG/DF/RES/009/25 de fecha 06 de febrero de 2025 que dependiendo de los resultados del estudio hidrológico deberá diseñar obras necesarias para el desalojo de escorrentías, evitando con ello la afectación a terceros, terrenos aguas abajo y al propio Proyecto, de manera tal que no se modifiquen significativamente los patrones hidrodinámicos del sector, la Empresa deberá cumplir con los lineamientos y obras que señalen sobre este aspecto el INTERAPAS, la Dirección de Protección Civil Municipal y el H. Cuerpo de Bomberos Metropolitanos de San Luis Potosí, siendo la misma responsable de adoptar medidas de mitigación aplicables, además de los posibles efectos negativos que pudieran presentarse a las personas y al medio ambiente y de llevar a cabo las acciones conducentes en caso de que exista algún incidente.

De igual forma y debido a que se señalan obras adicionales en la factibilidad en comento, como lo es la conexión para la provisión de agua potable y a la red de drenaje sanitario y demás infraestructura primaria, por lo que deberá igualmente apegarse a lo establecido por el Organismo Operador.

Una vez autorizados los planos por la dependencia en comento, deberá presentar una copia de estos, memoria descriptiva, constructiva y/o descripción general de las obras a realizar y establecer las medidas de mitigación ambientales que se implementarán durante la ejecución y operación de estas.

De igual forma por su colindancia hacia el norte con el Parque Tangamanga I deberá evitar la modificación de los patrones hidrológicos que alteren la captación y recepción de los caudales que desembocan en los cuerpos de agua que en este se encuentran y cumplir con las obras que el INTERAPAS y en su caso la CEA determinen con la finalidad de evitar afectación a los demás factores ambientales que tienen relación con el mismo.

Evitar en todo momento la colocación de materiales, residuos, estructuras y cualquier otro implemento que pueda interrumpir los patrones hidrológicos, para evitar afectación por dispersión o sedimentos por la topografía del sector, así como taponamientos a las redes de drenaje existentes.

6.31 Debido a que el proyecto cuenta con estacionamientos y para evitar la concentración de emisiones por la afluencia vehicular en el sitio, deberá cumplir con las recomendaciones emitidas en materia, por la Dirección de Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, así como cumplir con la factibilidad con número de oficio SSPC/DGPVM/JIV/0056/II/2025 de fecha 21 de febrero de 2025 otorgada para el Proyecto.

6.32 De igual forma en caso de considerar la colocación de tanques de almacenamiento de gas, en base al artículo 99 de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí, deberá presentar ante la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental (SEGAM) el Estudio de Riesgo Ambiental (ERA) y el Programa de Prevención de Accidentes (PPA) correspondientes, para su análisis y resolución. En caso de no ser aplicable este precepto deberá contar con los dictámenes de



Amo es Privacidad



instalación de gas y/o combustibles correspondientes, evitando con ello riesgos al ambiente, la salud, bienes o propiedades de los vecinos colindantes.

6.33 La Empresa debe contemplar efectuar la edificación conforme a lo señalado al Reglamento de Construcción del Municipio de San Luis Potosí, S.L.P., considerando para este efecto los factores microclimáticos para la zona, la correcta canalización de iluminación natural, hidrología y la dirección de los vientos, evitando con ello modificar significativamente dichos factores en el sector, debido a los niveles que considera el Proyecto, así como de procurar que este cuente con infraestructura que ayude a mitigar los impactos acumulados, debido a su ubicación y que colinda con un Corredor Comercial y Zonas Habitacionales.

6.34 Se extiende la presente sin que se hayan presentado estudio geofísico y estudio hidroológico, por lo falta de estos además de cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección de Protección Civil Municipal, el H. Cuerpo de Bomberos Metropolitanos del Municipio de San Luis Potosí y el INTERAPAS, se hace de su conocimiento que la Promovente es responsable por los posibles efectos negativos en contra del ambiente, las personas y sus bienes, por lo que deberá implementar las medidas de mitigación necesarias en caso de impactos ambientales negativos y/o afectaciones.

6.35 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 Territorial y Desarrollo Urbano.

6.36 Con fundamento en los artículos 1, 2, 9, 33 y 34 de la Ley General de Cambio Climático, deberá colocar e implementar las ecotecnias señaladas en las páginas 136 y 137 de su IP, con la finalidad de contar con dispositivos ahorradores de agua y luz y en su caso 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.

6.37 En caso de realizar modificaciones o ampliaciones a la infraestructura del Proyecto la Empresa deberá además de tramitar los permisos de construcción ante la autoridad correspondiente, notificar a esta Dirección sobre dichos cambios e implementar conforme a las características de la obra las medidas establecidas en el presente resolutivo que le sean aplicables y las adicionales que pudieran determinarse por parte de esta dependencia, para la correcta canalización de emisiones, descargas y residuos que pudieran generarse.





6.38 En alcance a las condiciones contractuales que se hayan establecido con la empresa propietaria del proyecto Monterra Condominio Residencial, la **Empresa** también queda sujeta a las condicionantes que le sean aplicables contenidas en la Autorización con referencia Oficio D. E./1638/2011 otorgada para el mismo por esta autoridad.

## 7. Alcances de la Autorización Condicionada.

7.1 Se circunscribe a que se continúe con la realización del Proyecto en la Ubicación del Proyecto, el IP, planos anexos y subdivisión con folio 107030, en alcance y observancia a las normas de usos de suelo permisibles.

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 la única 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 correspondan 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.

8.1 La vigencia para la etapa de construcción del Proyecto será de un año y para la Operación Ira en función del tiempo de vida útil, para lo cual deberá presentar en un lapso no mayor a 15 días hábiles escrito en el que se especifique este precepto de lo contrario la Dirección determinará lo que a derecho haya lugar, además de implementar los procedimientos o mecanismos de infracción correspondientes, en su caso implementar el programa de abandono propuesto, 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.

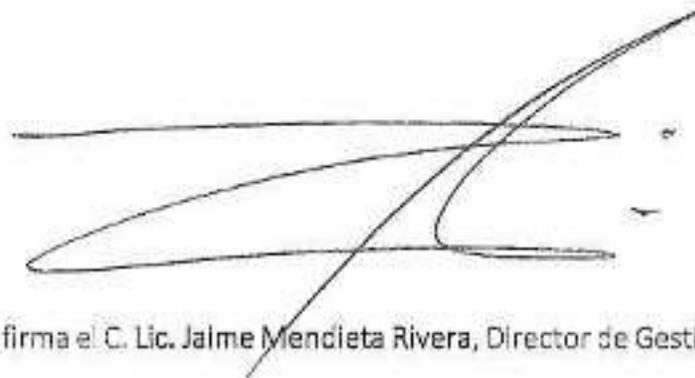
## RESOLUTIVOS



**PRIMERO.** - Se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** el IP a la Empresa, cumpliendo con la presentación de la información y la realización de las acciones solicitadas en los numerales 6.9, 6.17, 6.18, 6.24, 6.29, 6.30, 6.32, 6.37, 6.38 y 8.1 cumpliendo con los compromisos establecidos en la presente Autorización, de lo contrario quedará sin validez.

**SEGUNDO.** - Deberá presentar un programa de seguimiento a las condicionantes establecidas en esta Autorización en un lapso de 30 días naturales, mismo que deberá contener la descripción de las medidas ambientales a implementar en base a los alcances del presente instrumento y un cronograma de estas considerando la actividades y obras que se efectuaran, el cual quedará sujeto a evaluación y a que se efectúe la supervisión en obra por parte de esta Dirección.

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



Así lo resolvió y firma el C. Lic. Jalme Mendieta Rivera, Director de Gestión Ecológica y Manejo de Residuos.

c.c.p. Ing. Jorge Enrique Correa González, Director de Administración Territorial y Desarrollo Urbano,  
c.c.p. Arch/vo.

  
L:\APS\sss\dams\jale\apjh\vagn

"2025, Año de la Innovación y el Fortalecimiento Educativo"





**San Luis Potosí**  
GOBIERNO DE LA CAPITAL



Consejo  
Presidencial



**San Luis**  
**amable**

**sanluis.gob.mx**  
**@slpmunicipio**

## FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADO 1 párrafo de 2 renglones por tratarse del nombre completo, correspondiente a un dato personal identificativo de conformidad con lo establecido en los artículos 3o., fracciones XI y XVII y 138 de la LTAIPSLP, 3o., fracción VIII de la LPDPSOSLP y, el lineamiento Trigésimo Octavo de los LGCDVP.

2.- ELIMINADO 1 párrafo de 1 renglón por tratarse del domicilio, correspondiente a un dato personal identificativo de conformidad con lo establecido en los artículos 3o., fracciones XI y XVII y 138 de la LTAIPSLP, 3o., fracción VIII de la LPDPSOSLP y, el lineamiento Trigésimo Octavo de los LGCDVP.

3.- ELIMINADO 1 párrafo de 3 renglones por tratarse del domicilio, correspondiente a un dato personal identificativo de conformidad con lo establecido en los artículos 3o., fracciones XI y XVII y 138 de la LTAIPSLP, 3o., fracción VIII de la LPDPSOSLP y, el lineamiento Trigésimo Octavo de los LGCDVP.

4.- ELIMINADO 1 párrafo de 2 renglones por tratarse de la firma autógrafa, correspondiente a un dato personal biométrico, de conformidad con lo establecido en los artículos 3o., fracciones XI y XVII y 138 de la LTAIPSLP, 3o., fracciones VIII y IX de la LPDPSOSLP y, el lineamiento Trigésimo Octavo de los LGCDVP.

\*\*LTAIPSLP: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del estado de San Luis Potosí.

LPDPSOSLP: Ley de Protección de Datos Personales en posesión de los sujetos obligados del estado de San Luis Potosí.

LGCDVP: Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas.\*