



San Luis Potosí

GOBIERNO DE LA CAPITAL

Oficio DGEMR/082/2025

ASUNTO: SE RESUELVE SOLICITUD.

AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

En la Ciudad de San Luis Potosí, Capital del Estado del mismo nombre a los cuatro (04) días del mes de febrero 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/149/2024
EMPRESA Y/O PROMOVENTE:	Operadora Hotelera de la Isla, S. A. de C. V.
REPRESENTANTE LEGAL:	N1-ELIMINADO 1
DOMICILIO DEL REPRESENTANTE LEGAL:	N2-ELIMINADO 2
NOMBRE DEL PROYECTO:	Funcionamiento – Operadora Hotelera de la Isla (Regularización)
UBICACIÓN DEL PROYECTO:	N3-ELIMINADO 2
ÁREA RESPONSABLE:	Dirección de Gestión Ecológica y Manejo de Residuos por conducto de su titular el Lic. Jaime Mendieta Rivera.
OPINIÓN TÉCNICA:	Ingeniero Saúl Sierra Segura, Licenciada Rosalía Piña Silva, Arquitecto Antonio López Espinosa y Licenciado Carlos Agustín Moreno Sardaneta.
IP:	Informe Preventivo de Impacto Ambiental.

1. De la solicitud.

1.1 Que con fecha 17 de diciembre del 2024, se recibió en esta Dirección un escrito e IP en digital por parte de la Empresa, relativo al Proyecto especificando que se lleva a cabo en la Ubicación del Proyecto, a fin de regularizar la operación, minimizando los impactos ambientales que se generan de las actividades productivas y dando cumplimiento a la normatividad ambiental vigente.

N4-ELIMINADO 107



Área de Privacidad



2. Del trámite que siguió la solicitud.

2.1 Que el día 25 de julio de 2024 se recibe solicitud de visita técnica a la que se le asignó número de correspondencia CO/2705/2024, por parte de la **Empresa**, con la finalidad de determinar si la actividad es susceptible al procedimiento de impacto ambiental que marca el artículo 117 de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí.

2.2 Que se llevó a cabo visita de verificación al predio en la **Ubicación del Proyecto** el día 30 de julio de 2024 por parte del personal adscrito a esta **Dirección**, con la finalidad de corroborar el contenido de la información por presentar y analizar las características actuales del terreno y de los predios colindantes a efectos de eliminar posibles áreas de impacto ambiental acumulado o riesgo.

De lo anterior se puede detectar que se trata de un establecimiento de servicios ya totalmente construido, el cual se encuentra en operación.

2.3 Que el día 22 de agosto de 2024 se notifica mediante correo electrónico institucional que, por la magnitud del establecimiento y tipo de proceso, así como la denominación de la actividad es señalada el establecimiento debe ser sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el artículo 117 y 119 de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí, así mismo al considerarse que debe evaluarse sobre la operación de esta. Debiendo presentar un Informe Preventivo con la estructura que señala el artículo 124 también del mismo instrumento normativo y el artículo 36 fracciones I y V del Reglamento de Ecología para el Municipio de San Luis Potosí.

De igual forma considerando que el artículo 289 fracción XVIII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de San Luis Potosí, también considera a los moteles como un Uso de Impacto Urbano Significativo y de Impacto Ambiental.

2.4 Que el día 12 de noviembre de 2024 la Empresa presenta documentación en alcance a los requisitos establecidos en el formato de requisitos para IP establecido por esta Dirección.

2.5 Que el día 17 de diciembre del 2024 se admitió la solicitud de evaluación de IP a la que se le asignó número de correspondencia CO/0959/2024.

Respecto de las condiciones actuales señaladas con anterioridad la **Empresa** no hace referencia sobre la falta de la Autorización de Impacto Ambiental y/o gestión ante alguna instancia ambiental para justificar su construcción sin contar con algún instrumento en materia ambiental para la etapa de construcción.





Así mismo, se observa que el Proyecto se encuentra en un corredor comercial, el cual es proclive a de albergar establecimientos diversos, que pudieran representar impactos sinérgicos conforme se vayan detonando la construcción de otras actividades. Así mismo ya no es posible observar las condiciones del terreno previo a la construcción por las razones anteriormente expuestas de lo cual la Empresa no acredita permiso, autorización y/o documento que haya regulado su construcción, así mismo no demuestra las condiciones del predio al momento de su adquisición, si hubo especies, así como tampoco acredita documento que avale el derribo de estas.

2.6 Que, derivado de la visita y el análisis realizado a la solicitud, al IP actualizado y documentación anexa, el día 30 de diciembre de 2024, mediante correo institucional se le notifican, las aclaraciones, rectificaciones y/o ampliaciones de información relativa al Proyecto.

2.7 Que se reciben el día 14 de enero de 2025 por parte de la Empresa parte de la información adicional correspondiente al Proyecto, a la que se le asignó número de correspondencia CO/0097/2025, por lo que una vez analizada 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 regularización por operación y mantenimiento de un motel.

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° fracciones IV, V y XX, 119 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 73 hojas en digital, anexos impresos, y la información adicional señalada en el numeral 2.7 del presente instrumento, de fecha 14 de enero 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 licencia de alineamiento y número oficial con número de folio 70799.

Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de Inicio de actividades, ni de cambio de uso de suelo, ni de cambio de uso de suelo forestal, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Dirección, las autoridades federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

5.2 El Proyecto consiste en la operación de un motel que consta conforme al resumen de áreas manifestado en la página 21 de su IP, de 34 habitaciones, 40 cajones de estacionamiento, una cocina, oficinas administrativas, una lavandería y cuarto de servicio en el que se localizan los calentadores que utilizan gas LP como combustible, dentro de un terreno de 5,374.73 m² marcado en su IP y licencia de alineamiento y número oficial con número de folio 70799.

6. Condicionantes.

Ahora bien, derivado de la autorización condicionada, se procede a establecer las medidas que la Dirección impone como requisitos para la realización de las obras en los siguientes términos.

6.1 La Empresa, será la única responsable de llevar a cabo las medidas de prevención, mitigación, restauración, control de impactos ambientales atribuibles a las obras y actividades del Proyecto y a las que se comprometió a cumplir las cuales están establecidas en las páginas 27, 28 y 63 a 67 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.





San Luis Potosí

GOBIERNO DE LA CAPITAL

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 presentar en un lapso de 15 días posteriores a la recepción del presente instrumento un programa de abandono en el que se establezcan las actividades por realizar, su descripción y la temporalidad de estas, pudiéndose apoyar con herramientas tales como cronogramas y/o gráficos de Gantt.

En caso de que el abandono ocurra deberá notificarlo previo a su ejecución a esta **Dirección** para garantizar su correcta aplicación en apego a la normatividad ambiental vigente.

De no cumplir con esta condicionante, se implementarán los procedimientos que esta dependencia considere necesarios y en su caso los mecanismos de infracción correspondientes.

6.4 La **Empresa**, en caso supuesto de que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, autorizado en la presente, deberá notificar a esta **Dirección**, con la información suficiente y detallada que permita a la autoridad analizar si el o los cambios decididos alteran de manera significativa el **Proyecto** original, así como lo establecido en las Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, el **Promoviente** 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 De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 36 del Reglamento de Ecología, para el Municipio de San Luis Potosí, S.L.P, las actividades del **Proyecto** autorizadas estarán sujetas a la descripción contenida en el IP de Impacto Ambiental y a los planos incluidos en ésta, así como lo dispuesto en la presente Autorización.

6.7 La **Empresa** deberá de apegarse a las normas ambientales vigentes en la entidad federativa de San Luis Potosí y demás ordenamientos jurídicos en materia de protección al ambiente y otras que resulten aplicables durante el desarrollo de las actividades del **Proyecto**, coadyuvando con la **Dirección** en cualquier tema de índole ambiental.

6.8 La **Empresa** aprovechará y dará seguimiento a los programas, actividades o acciones que la **Dirección** considere necesarios para la correcta observancia ecológica dentro del municipio. Por tratarse de una obra que considera la actividad ubicada en un corredor comercial, en caso de presentarse alguna denuncia popular por la operación del **Proyecto**,



Aviso de Privacidad

Página 5





deberá colaborar en todo momento con esta autoridad para dar curso a los procedimientos establecidos por esta dependencia.

6.9 Los residuos considerados como peligrosos 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 Promoviente y el centro de estación de transferencia que reciba los residuos.

6.10 Para los residuos industriales no peligrosos de manejo especial, estos se deberán manejar de conformidad a la **NOM-161-SEMARNAT/2013** y no podrán colocarse ni de manera provisional fuera del predio, en terrenos o propiedades colindantes ni vialidades vecinas, por lo que deberá presentar el contrato con la prestadora de servicio que realice el transporte, 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 misma 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. Para lo cual se observa que deberá concluir el trámite de solicitud de registro como generador de Residuos de Manejo Especial y acatar las medidas y/o recomendaciones que esta emita para su adecuado manejo.

6.11 Los Residuos Sólidos Urbanos (basura) de cualquier clase, deberán ser separados y depositados en los sitios destinados expreso y posteriormente ser trasladados al sitio indicado por las autoridades municipales a través de un transportista autorizado por esta Dirección; y nunca podrán depositarse al aire libre.





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

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

6.14 La Empresa deberá de dar aviso 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, depositarlos en el sitio que indiquen 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.

6.15 La Empresa deberá dar mantenimiento adecuado a sus áreas verdes y espacios los cuales albergan especies que sirven como compensación de las posibles afectaciones causadas al predio previo a trabajos de construcción, por efecto de la operación del Proyecto. Así mismo en caso de que se pretendan colocar más especies deberá considerar para ello las contenidas en 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 cuenta el Proyecto.

Debido a las circunstancias observadas en el numeral 2.2 y 2.5 de la presente autorización y a que no se da certeza de las condiciones originales del predio lo cual derivó en no poder determinar la vegetación que existía en el predio previo a la obra ya edificada y a que no se acreditan las autorizaciones para inicio de obra, lo cual constituye faltas al Reglamento de Ecología para el Municipio de San Luis Potosí, la presente se emite quedando condicionada que la Empresa presente en un lapso de 15 días hábiles posteriores a la recepción de la presente Autorización, fundamente y motive lo manifestado sobre este respecto en los anexos de información presentada el día 14 de enero de 2025 a la que se le asignó número





de correspondencia CO/0097/2025, así como evidencias que demuestren que la vegetación existente cumple con los criterios de compensación establecidos en el artículo 36 fracción V inciso e) del Reglamento de Ecología para el Municipio de San Luis Potosí, así como lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Parques y Jardines Públicos para el Municipio Libre de San Luis Potosí, criterio supletorio que esta autoridad considera para la restitución de especies derribadas, en caso de que no se cumpla deberá establecer una propuesta de compensación en la que se establezcan los tipos y cantidades por compensar, método o forma de compensación así como fechas de cumplimiento, pudiendo consultar previamente con esta Dirección a efecto de que se dé cumplimiento a la normatividad ambiental aplicable.

Si llegaran a presentarse modificaciones posteriores a la ambientación observada, la **Empresa** deberá presentar ante esta Dirección por escrito por lo menos con 5 días de anticipación de la colocación de individuos, la descripción detallada de dichas acciones, exposición de motivos por las que se realizan dichas modificaciones, pudiéndose apoyar con planos, bitácoras y/o listados según las modificaciones que se señalen.

De no cumplir con esta condicionante, se implementarán los procedimientos que esta dependencia considere necesarios y en su caso los mecanismos de Infracción correspondientes, o se determinará lo que en su derecho haya lugar.

6.16 En caso de remoción necesaria o incidental de especies arbustivas en espacios aledaños, deberá cumplir con las dispersiones 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, 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 determine.

6.17 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.

6.18 La **Empresa** NO podrá depositar al aire libre residuos sólidos urbanos, estos deberán ser trasladados y depositados en la zona de Transferencia de Peñasco o bien al Relleno Sanitario de San Juanico mediante la obtención del permiso correspondiente o bien mediante la contratación de una empresa de servicios autorizada.





6.19 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.

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

6.21 La transportación de residuos y/o materiales deberá hacerse en vehículos tapados con lonas para evitar la dispersión de polvos, debiendo asegurarse con su proveedor que los contenedores se encuentren en buenas condiciones, para evitar la fuga de lixiviados, así mismo estos deberán contar con un adecuado mantenimiento y efectuar el barrido de las cajas al final de cada viaje.

6.22 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 de 6:00 a 22:00 hrs.).

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

6.24 Debido a que por lo general en este tipo de actividades se manejan algunas sustancias y/o materiales, no deberá verter químicos a la red del drenaje, e implementar medidas de manera tal que permitan la contención de dichas sustancias evitando se mezclen con dichas redes o en su caso con los afluentes pluviales provenientes del predio.

6.25 En caso de utilización de maquinaria pesada durante la operación, 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 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



Aviso de Privacidad





como cumplir con la factibilidad con número de oficio SSPC/DGPVM/JIV/79/X/2024 de fecha 04 de noviembre de 2024 otorgada para el Proyecto.

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

6.28 De igual forma para el área de servicios o espacios de almacenamiento de residuos, deberán procurar mantenerlo alejado de espacios habitacionales, estar debidamente ventilados, contar con medidas de control de lixiviados y olores, además de darles mantenimiento y limpieza constante.

6.29 Debido a que se observa que el proyecto se encuentra en un corredor comercial, proclive a albergar actividades comerciales de diversos tipos, como las señaladas en el numeral 2.2 de la presente autorización, los cuales pueden representar impactos ambientales hacia el Proyecto, mismos que no fueron considerados dentro de su IP de manera puntual, en caso de que se llegarán a percibir o presentar afectaciones por estos efectos, debe procurar el Implementar medidas de mitigación específicas para la contención de estos previendo, en su defecto la **Empresa** es responsable durante operación de los posibles efectos negativos que pudieran presentarse y también de la adopción de las medidas de mitigación que deban llevarse a cabo para minimizarlos.

6.30 Debido a que también presenta colindancia hacia el oriente con terrenos con aparente actividad parcelaría deberá evitar en todo momento el generar afectación a dichos espacios y prever mecanismos de mitigación respecto de las afectaciones y/o impactos que pudieran percibirse hacia el Proyecto, por lo que la **Empresa** es responsable por la adopción de medidas para minimizar los posibles impactos que se presenten, así como de las acciones por afectaciones relacionadas con este precepto.

6.31 Debido a que no presente estudio Hidrológico, deberá considerar las recomendaciones que el INTERAPAS o el Comité u Organismo correspondiente determinen, para el correcto desalojo escorrentías, por lo que la **Empresa** deberá cumplir con los lineamientos y obras señaladas por dicho organismo operador para evitar 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, siendo la **Empresa** 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.

Por lo que, deberá definir con el organismo operador las obras a efectuar para canalizar los escurrimientos pluviales que cumplan con dicha finalidad, así mismo deberá igualmente apegarse a lo establecido por la autoridad en comento.

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 debido a que el **Proyecto** cuenta con una cisterna para sólidos, por lo que deberá presentar en un lapso de 15 días naturales posteriores a la recepción del presente instrumento las características o especificaciones técnicas de la misma, así como las acciones de mantenimiento que implementa para garantizar su óptimo funcionamiento, de igual forma identificar los posibles impactos ambientales que esta pudiera generar y las que medidas que implementará en caso de que ocurrieran, de igual forma indicar si esta se encuentra conectada a redes de drenaje y de ser el caso presentar los análisis realizados por laboratorio acreditado para garantizar se cumpla con los parámetros de descarga permisibles establecidos en la NOM-002-SEMARNAT-1996.

6.32 La **Empresa** deberá contemplar en caso de efectuar modificaciones a la edificación existente, estas se lleven a cabo conforme a lo señalado al Reglamento de Construcción del Municipio de San Luis Potosí, 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.

6.33 Debido a que en el **Proyecto** se llevan a cabo actividades comerciales y/o de servicios como lo son hotel y servicios complementarios, en caso de que se llegarán a percibir o presentar afectaciones a domicilios colindantes por efectos de alguna de estas actividades deberá apegarse a los procedimientos establecidos por esta **Dirección** en materia de denuncia popular, dictámenes y/o regularización, por lo que debe procurar prever que no se presenten impactos y/o afectaciones e implementar medidas de mitigación específicas, en su defecto la **Promoviente** es responsable durante el desarrollo de todas las etapas del **Proyecto** considerando la operación, mantenimiento y en su caso de abandono de los posibles efectos negativos que pudieran presentarse y también de la adopción de las medidas de mitigación que deban implementarse, debiendo contar con los permisos y/o autorizaciones en materia de funcionamiento y/o regularización de por las autoridades correspondientes.





6.34 En alcance a la condicionante anterior al tratarse de actividades comerciales y de servicios, estas deberán contar con las licencias de uso de suelo y funcionamiento según lo determinen las autoridades correspondientes, así mismo deberá cumplir con los mecanismos de regulación ambiental obteniendo los dictámenes de ecología correspondiente y en su caso la licencia ambiental municipal conforme a lo establecido en el artículo 38 fracciones I y II del Reglamento de Ecología para el Municipio de San Luis Potosí, S. L. P., por lo que la Empresa deberá prever mecanismos para que los establecimientos que conforman el Proyecto estén debidamente regularizados para garantizar un óptimo funcionamiento.

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

6.36 Para el funcionamiento de espacios en dónde se lleven a cabo las actividades de preparación de alimentos, deberá de contar con tarjas debidamente conectadas a las redes de drenaje, trampas de sólidos y grasas, evitar verter al drenaje sustancias o productos, materiales y/o residuos que pudieran generar taponamientos o riesgos, de contar con equipos que se consideren fuentes fijas, deberán sujetarse a lo establecido en los artículos 76 y 78 de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí, para ello deberán considerar el llevar a cabo los procedimientos de obtención de Licencia Ambiental Única y/o Cedula de Operación Anual, ante la instancia correspondiente según las características de los equipos con los que se cuenten y/o actividad.

6.37 Cumplir con las recomendaciones emitidas por la Dirección de Protección Civil Municipal, el Honorable Cuerpo de Bomberos Metropolitanos de San Luis Potosí, la Dirección General de Seguridad Pública Municipal, INTERAPAS y la Dirección de Desarrollo Urbano.

6.38 Con fundamento en los artículos 1, 2, 9, 33 y 34 de la Ley General de Cambio Climático, deberá mantener las ecotecnias señaladas en los anexos de información presentada el día 14 de enero de 2025 a la que se le asignó número de correspondencia CO/0097/2025, en su caso seguir implementando otras 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.

6.39 Debido a que la actividad de motel pudiera ser riesgosa por el almacenamiento y consumo de gas como se describe en la página 21 y la tabla de la página 26 de su IP, se debe considerar consultar ante la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental (SEGAM) si el



Aviso de Privacidad



proyecto se apega a lo establecido en el artículo 99 de la Ley Ambiental de Estado de San Luis Potosí y sujetarse a los criterios que esta determine, en caso de no ser aplicable este precepto contar con los dictámenes de instalación de gas y/o combustibles correspondientes, así como las medidas que determinen las instancias correspondientes en materia de riesgo, evitando con ello riesgos al ambiente, la salud, bienes o propiedades de los vecinos colindantes.

6.40 Se extiende la presente sin que se hayan presentado mecánica de suelos, estudio geofísico y estudio hidrológico, 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.

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

7. Alcances de la Autorización Condicionada.

7.1 Se circunscribe a que se continúe con la realización del **Proyecto** en la **Ubicación del Proyecto**, el **IP**, planos anexos y licencia de alineamiento y número oficial con número de folio 70799, en alcance y observancia a las normas de usos de suelo permisibles, por los niveles que pretenden construirse.

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 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



Aviso de Privacidad





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 **Promoviente** 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 El **Promoviente** 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, el **Promoviente** 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 Operación Ira en función del tiempo de vida útil el cual se señaló en el apartado 1.1.4 Vida útil del Proyecto de su IP que se proyecta para 76 años, en su caso





implementar un programa de abandono, 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 6.3, 6.8, 6.15, 6.16, 6.29, 6.30, 6.31, 6.33, 6.34, 6.36, 6.39, 6.40 y 6.41 cumpliendo con los compromisos establecidos en la presente Autorización, de lo contrario quedará sin validez.

SEGUNDO. - Que debido a que el Proyecto ya se encontró construido al momento de solicitar la evaluación y a que el trámite atiende a una regularización, 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 faltan por efectuar, 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 Resolutiveo Primero y Segundo de esta Autorización.

Así lo resolvió y firma el **Dr. Jaime Mendileta Rivera**, Director de Gestión Ecológica y Medio Ambiente de Residuos.



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

L'RPS/sss/Carms/jale/jfag/vagn

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



FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADO 1 párrafo de 1 renglón 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 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.

4.- ELIMINADO 1 párrafo de 1 renglón 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.*