



San Luis Potosí

GOBIERNO DE LA CAPITAL

San Luis Potosí, S.L.P. a 26 de diciembre de 2025

Oficio: DGEMR/1489/2025

N1-ELIMINADO 1

Representantes Legales de
Dinámica del Hábitat, S. A. de C. V.

N2-ELIMINADO 2

N3-ELIMINADO 1

Representante Legal
CASAGER, S. A. de C. V.

N4-ELIMINADO 2

Presente. -

ASUNTO: ACUERDO DE REVALIDACIÓN

REFERENCIA: PROYECTO FRACCIONAMIENTO "COMPOSTELA" (CO/2110, 2878 y 4410/2025)

Conforme a las atribuciones que determinan el artículo 8º de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículos 8º fracción XX y 119 fracción I de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí y los artículos 5º fracción X y 36 fracción I del Reglamento de Ecología para el Municipio de San Luis Potosí, S.L.P., hago de su conocimiento que respecto a su solicitud de Revalidación de Impacto Ambiental del proyecto Fraccionamiento "Compostela" con domicilio en calle Josefa Ortiz de Domínguez # 2651 Fracción San Juanico El Grande, San Luis Potosí, S. L. P., presentada ante esta Dirección el 25 de junio de 2025 y derivado del análisis de su solicitud, así como la visita realizada al predio el día 16 de julio del 2025, y:

N5-ELIMINADO 107

CONSIDERANDO

1. Que el Promoviente con fecha 25 de junio de 2025 ingresa a esta Dirección mediante folio de recepción de correspondencia CO/2110/2025, solicitud de la Revalidación de Autorización de Impacto Ambiental emitida con folio DEAP/0894/2014 de fecha 04





de septiembre de 2014, así como sus revalidaciones emitidas mediante Acuerdos con referencia DEAP/600/2018 de fecha 18 de mayo 2018, DEAP/1233/2019 de fecha 08 de octubre de 2019 y DGEMR/0795/2024 de fecha 19 de julio de 2024 respectivamente, correspondientes al proyecto Fraccionamiento "Compostela".

2. Que se realiza visita física al predio el día 16 de julio de 2025 por parte de personal adscrito a esta Dirección, con la finalidad de verificar el cumplimiento dado a las condicionantes establecidas en la Autorización con folio DEAP/0894/2014 de fecha 04 de septiembre de 2014, así como sus revalidaciones emitidas mediante Acuerdos con referencia DEAP/600/2018 de fecha 18 de mayo 2018, DEAP/1233/2019 de fecha 08 de octubre de 2019 y DGEMR/0795/2024 de fecha 19 de julio de 2024.
3. Derivado del análisis y la visita efectuada al predio se solicita información adicional mediante correo institucional el día 24 de julio de 2025.
4. Que las **Promoventes** presentan complementos con la siguiente información:
 - Escritos y anexos recibidos por esta Dirección el 21 de agosto de 2025 al cual se le asigna número de correspondencia CO/2878/2025.

Así como la información complementaria que las **Empresas** envió el día 06 de noviembre de 2025 al correo institucional.

Resultado de la revisión de dichos complementos se observa que no se comprueba el destino final de los residuos generados y no se comprueban las medidas de mitigación respecto al control de emisiones conforme a lo señalado en las condicionantes 5.13 y 5.20 de la Autorización de Impacto Ambiental con referencia DEAP/0894/2014 de fecha 04 de septiembre de 2014, lo que constituye una contravención a lo establecido en los artículos 65, 66 y 107 de la Ley de Ambiental del Estado de San Luis Potosí y artículos 38 fracciones I, II, III, IV y V y 43 del Reglamento de Ecología para el Municipio de San Luis Potosí, así como el artículo 50 fracción XVI fracciones g) y w) de la Ley de Ingresos del Municipio de San Luis Potosí, S. L. P., para el Ejercicio Fiscal 2025 referentes a las multas por incumplimiento a las disposiciones en materia del Reglamento de Ecología, debiendo cubrir el equivalente a 65 UMA'S (en 2025, el valor de la UMA es de \$113.14 pesos mexicanos, valor publicado por INEGI en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 10 de enero de 2025, y entró en vigor el 1 de febrero de 2025).

De lo anterior las **Empresas** indican adherirse a los programas de Educación





Ambiental y Mi Centro Histórico Siempre Limpio que lleva a cabo esta Dirección, a efecto de cubrir la compensación por los aspectos no acreditados y señalados en el párrafo anterior, por efectos de no haber comprobado el destino final de los residuos generados y las medidas efectuadas por efecto del control de emisiones derivadas de las unidades utilizadas durante las actividades relativas a la obra.

5. Que las Empresas el día 01 de diciembre de 2025 ingresa comprobante de los insumos requeridos a que se le asignó número de correspondencia CO/4410/2025, a efecto de cubrir la compensación equivalente a lo señalado en el párrafo cuarto del considerando inmediato anterior.

RESOLUTIVOS

Primero. - En revisión a los archivos de esta Dirección se confirma que se cuenta con la Autorización de Impacto Ambiental emitida mediante oficio DEAP/0894/2014 de fecha 04 de septiembre de 2014, así como sus revalidaciones emitidas mediante Acuerdos con referencia DEAP/600/2018 de fecha 18 de mayo 2018, DEAP/1233/2019 de fecha 08 de octubre de 2019 y DGEMR/0795/2024 de fecha 19 de julio de 2024, otorgándole a este último un año de vigencia en los Resolutivos Cuarto y Sexto del último Acuerdo revalidación señalado, por lo cual se considera que las Empresas solicitan la revalidación dentro del término establecido.

Segundo. - En visita realizada el día 16 de julio del 2025 al predio donde se realiza el Proyecto, se puede apreciar que este se encuentra en etapa de construcción, lo cual por su temporalidad representa el parcial cumplimiento a las Condicionantes de la Autorización emitida mediante el oficio DEAP/0894/2014 de fecha 04 de septiembre de 2014, así como sus revalidaciones emitidas mediante Acuerdos con referencia DEAP/600/2018 de fecha 18 de mayo 2018, DEAP/1233/2019 de fecha 08 de octubre de 2019 y DGEMR/0795/2024 de fecha 19 de julio de 2024. De igual forma, las Empresas deberán a efectos de tramites posteriores relacionados con la revalidación o municipalización del Proyecto, cumplir en su totalidad de las condicionantes establecidas y en su caso acreditarlas mediante evidencia documental y/o fotográfica.

Tercero. - Derivado de lo anterior es importante señalar que debido a que en el predio se encontró un avance considerable de construcción del Proyecto, se puede apreciar





vegetación y arbolado para compensar las que fueron derribadas, por lo que en alcance a la condicionante 5.9 para dar cumplimiento y en observancia a la condicionante 5.18 de la Autorización DEAP/0894/2014 de fecha 04 de septiembre de 2014, que refieren al cumplimiento del programa de reforestación, por lo que para la siguiente revalidación y/o al término de la colocación de especies deberá presentar el informe de dicho programa, debiendo especificar el conteo de especies que se retiraron y las que se han o vayan colocando identificando el tipo y los diámetros de cada una para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 48 del Reglamentos de Parques y Jardines Públicos para el Municipio Libre de San Luis Potosí, como criterio supletorio que esta Dirección toma por efecto de la remoción de especies, ya que se tenga debidamente identificado este aspecto, así mismo deberán establecerse las acciones que se implementaron para llevar a cabo la reforestación del predio donde se realizará proyecto a través de métodos identificables como la gráfica de Gantt en la que se puedan describir en qué consistieron dichas actividades y su temporalidad, dentro de estas acciones se debe prever aspectos tales como; la identificación de tipo de especies colocadas o por colocar, su cuantificación en diámetros y el cálculo de diámetros resultante, el cual deberá ser cotejado contra el total de diámetros que se deben reponer para determinar si con ello se compensó la remoción de especies conforme al lineamiento del Reglamento señalado con anterioridad, ya que son los aspectos principales que se tomarán en cuenta al momento de evaluar su programa o reporte de seguimiento de las especies colocadas que se estableció en la condicionante 5.18.

Cuarto. – De igual forma para el cumplimiento a las condicionante 7.2 y 7.3 de la Autorización DEAP/0894/2014 de fecha 04 de septiembre de 2014, así como sus revalidaciones emitidas mediante Acuerdos con referencia DEAP/600/2018 de fecha 18 de mayo 2018, DEAP/1233/2019 de fecha 08 de octubre de 2019 y DGEMR/0795/2024 de fecha 19 de julio de 2024, respecto de su ubicación por las consideraciones observadas en la condicionante 5.26, así como por la dinámica de crecimiento que pudiera presentarse, se reitera que las Empresas hasta el término de sus obligaciones es responsable de la adopción de medidas que aminoren posibles afectaciones, así como los efectos negativos que pudieran percibirse y/o generarse hacia el proyecto en caso de existir colindancias conflictivas, por lo que en su caso deberá prever conforme a sus alcances las acciones y/o mecanismos adecuados cuantificando y/o cualificando su efectividad, permitiendo con ello en su momento ser evaluadas por esta Dirección, pudiendo inclusive antes de la implementación de estas presentarlas para su revisión.

Lo considerado en este Resolutivo, así como el Tercero del presente instrumento y por la temporalidad del proyecto, debe de tomarse en consideración a efectos de posibles tramites posteriores ante esta Autoridad como lo son las revalidaciones y/o el posible proceso de municipalización, evitando con ello controversias al momento de evaluar y de esta manera





se pueda agilizar el trámite que se requiera.

Quinto. - Debido a que la solicitud de actualización se efectuó el 25 de junio del 2025 dentro del término de vigencia del Acuerdo con referencia DGEMR/0795/2024 de fecha 19 de julio de 2024, habiendo tenido una vigencia hasta el 19 de julio de 2025 y una vez cumplidas las compensaciones establecidas por este respecto, esta Dirección autoriza de manera condicionada la ampliación de la vigencia de Autorización de Impacto Ambiental por un año más, para los efectos subsecuentes de la Autorización en comento. Debiendo atender los Resolutivos Segundo, Tercero y Cuarto del presente instrumento.

Sexto. - Quedan a salvo las disposiciones establecidas en la Autorización con referencia DEAP/0894/2014 de fecha 04 de septiembre de 2014, así como sus revalidaciones emitidas mediante Acuerdos con referencia DEAP/600/2018 de fecha 18 de mayo 2018, DEAP/1233/2019 de fecha 08 de octubre de 2019 y DGEMR/0795/2024 de fecha 19 de julio de 2024 respectivamente y el presente instrumento, la presente corresponde únicamente al proyecto Fraccionamiento Compostela, tomando en consideración que se manifiestan cambios al Proyecto en la información presentada el 21 de agosto de 2005 a la cual se le asigna número de correspondencia CO/2878/2025 mismas que no se consideran significativas respecto a lo señalado a la condicionante 5.2 de la Autorización DEAP/0894/2014 de fecha 04 de septiembre de 2014, por lo que conforme al plano de lotificación autorizado en fecha 09 de noviembre de 2015 por la Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbano con número de registro 35578/2015 y su reposición de fecha 22 de octubre de 2024, presentado en la información señalada este constará de 86 lotes para 134 viviendas (48 lotes unifamiliares, 36 lotes dúplex y 2 lotes plurifamiliares verticales), área de vialidad, superficie de donación, donación en el fraccionamiento y restricción por alineamiento en una superficie total de 21,410.67 m².

De los Resolutivos Tercero, Cuarto y Quinto del presente instrumento se desprende que como el término de vigencia otorgada es de un (1) año, la revalidación de la Autorización de Impacto Ambiental vence hasta el 23 de diciembre del 2026, siempre y cuando se cumplan las disposiciones de los instrumentos señalados, en caso de incumplimiento se notificará dicha situación a las Empresas para proceder con los mecanismos de regulación correspondientes o iniciar los procedimientos de suspensión del presente instrumento conforme a la normatividad aplicable.

Séptimo. - Las Promoventes deberán efectuar el pago de derechos por la renovación y/o ampliación de la vigencia de la evaluación en materia de impacto ambiental, correspondiente a 52.00 UMA'S que representa la cantidad \$ 5,883.28 más el ajuste correspondiente de formas, lo que da un total de \$ 5,895.00 (previa elaboración de la solicitud de recibo de





entero por personal de esta Dirección), de acuerdo al artículo 18 fracción II inciso a) de la Ley de Ingresos del Municipio de San Luis Potosí, S. L. P., para el Ejercicio Fiscal 2025.

Octavo. – Notifíquese el presente resolutivo a las empresas Dinámica del Hábitat, S.A. de C. V. y/o CASAGER, S. A. de C. V., por algunos de los medios legales previstos en los Artículos 40, 41, 42 y demás aplicables del Código Procesal Administrativo para el Estado de San Luis Potosí.

Lo anterior con fundamento en el artículo 11 fracción IV del Reglamento de Ecología para el Municipio de San Luis Potosí.




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

c.c.p. Archivo


RPS/sss/cem/jale/ajh

"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 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.

4.- 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.

5.- 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.*