



San Luis Potosí, S.L.P. a 06 de noviembre de 2025
Oficio: DGEMR/1244/2025

N1-ELIMINADO

N2-ELIMINADO 1

Trámica del Hábitat, S. A. de C. V.

N3-ELIMINADO 2

N4-ELIMINADO 1

ASAGER, S. A. de C. V.

N5-ELIMINADO 2

ASUNTO: ACUERDO DE REVALIDACIÓN

REFERENCIA: PROYECTO FRACCIONAMIENTO "LOS TULES III" (CO/3205, 3762 Y 3899/2025)

De conformidad con 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 35 fracción I del Reglamento de Ecología para el Municipio de San Luis Potosí, S.L.P., hago de su conocimiento de respecto a su solicitud de Revalidación de Impacto Ambiental del proyecto fraccionamiento "Los Tules III" con domicilio en calle Nogales # 301 Fracción Milpillas, San Luis Potosí, S. L. P., presentada ante esta Dirección el 17 de septiembre de 2025 y derivado del análisis de su solicitud, así como la visita realizada al predio el día 23 de septiembre del 2025, y:

CONSIDERANDO

1. Que el Promovente con fecha 17 de septiembre de 2025 ingresa a esta Dirección mediante folio de recepción de correspondencia CO/3205/2025, solicitud de la Revalidación de Autorización de Impacto Ambiental emitida con folio DGEMR/1019/2022 de fecha 30 de agosto de 2022, así como su revalidación emitida mediante Acuerdo con referencia DGEMR/0855/2024 de fecha 08 de agosto de 2024 correspondiente al proyecto Fraccionamiento "Los Tules III".



Aviso de Privacidad





2. Que se realizó visita física al predio los días 22 de septiembre del 2023 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 DGEMR/1019/2022 de fecha 30 de agosto de 2022, así como los resolutivos de la revalidación emitida mediante Acuerdo con referencia DGEMR/0855/2024 de fecha 08 de agosto de 2024.
3. Derivado del análisis y la visita efectuada al predio se solicita información adicional en reunión en las instalaciones de esta dependencia de fecha 13 de octubre de 2025, en la que se advierte no haber solicitado dentro de tiempo la revalidación.
4. Que la Promovente presenta complementos con la siguiente información:
 - Escritos y anexos recibidos por esta Dirección el 24 de octubre de 2025 a cual se le asigna número de correspondencia CO/3762/2025.

Resultado de la revisión de dichos complementos se observa que no se comprueba haber solicitado la revalidación dentro del tiempo señalado en el numeral 8.1 del Acuerdo de revalidación referencia DGEMR/0855/2024 de fecha 08 de agosto de 2024, lo que constituye una contravención a lo establecido en el artículo 38 fracción V del Reglamento de Ecología para el Municipio de San Luis Potosí y fracción o) 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 de Reglamento de Ecología, de donde cubren el equivalente a \$5 UMA (en 2025, el valor de la UMA es de \$113.14 pesos mexicanos, valor publicado por NEGI 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 la Empresa presenta propuesta de compensación mediante la entrega de especies arbustivas al vivero perteneciente a esta Dirección, por efectos de no haber presentado en tiempo y forma la solicitud de revalidación.

5. Que la Empresa el día 04 de noviembre de 2025 ingresa comprobante de la entrega de las especies propuestas a efecto de cubrir la compensación equivalente a lo señalado en el párrafo segundo del considerando inmediato anterior.

RESOLUTIVOS



Autenticar
Presión



Primero. - En revisión a los archivos de esta Dirección se confirma que se cuenta con la Autorización de Impacto Ambiental emitida mediante oficio DGEMR/1019/2022 de fecha 30 de agosto de 2022, DEAP/0573/2021 así como su revalidación emitida mediante Acuerdo con referencia DGEMR/0855/2024 de fecha 08 de agosto de 2024, otorgándole a este último un año de vigencia en el **Resolutivo Sexto** del Acuerdo de revalidación en comento, por lo cual se considera que la Empresa solicita la revalidación fuera del término establecido.

Segundo. - En visita realizada el día 23 de septiembre 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 DGEMR/1019/2022 de fecha 30 de agosto de 2022, así como su revalidación emitida mediante Acuerdo con referencia DGEMR/0855/2024 de fecha 08 de agosto de 2024. De igual forma, la Empresa deberá a efectos de tramites posteriores relacionados con la revalidación e 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 sin trabajos relacionados a la construcción del proyecto, se puede apreciar vegetación y arbolado mismo que aún no cumple con los 170 individuos de una pulgada propuestos en el programa de reforestación, por lo que en alcance a la condicionante 6.9 para dar cumplimiento y observancia a las condicionantes 6.17, y 6.18 de la Autorización DGEMR/1019/2022 de fecha 30 de agosto de 2022, que refieren al cumplimiento de dicho programa y en su momento realizar el conteo de especies que se 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, deberán establecerse las acciones que se implementaron para llevar a cabo la reforestación del predio donde se realizara proyecto a través de métodos identificados 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; identificación de especies 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 de 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 6.17.





Cuarto. – De igual forma para el cumplimiento a las condicionante 7.2 y 7.3 de la Autorización DGEMR/1019/2022 de fecha 30 de agosto de 2022, así como su revalidación emitida mediante Acuerdo con referencia DGEMR/0855/2024 de fecha 08 de agosto de 2024, respecto de su ubicación por las consideraciones observadas en las condicionantes 6.29, 6.30 y 6.31, así como por la dinámica de crecimiento que pudiera presentarse, se reitera que la Empresa 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 límites 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 17 de septiembre del 2025 fuera del término de vigencia del Acuerdo con referencia DGEMR/0855/2024 de fecha 08 de agosto de 2024, habiendo tenido una vigencia hasta el 08 de agosto 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 DGEMR/1019/2022 de fecha 30 de agosto de 2022, así como su revalidación emitida mediante Acuerdo con referencia DGEMR/0855/2024 de fecha 08 de agosto de 2024 respectivamente y el presente instrumento, en el entendido que a presente corresponde únicamente al proyecto Fraccionamiento Los Tules III, tomando en consideración que no se manifestaron cambios al proyecto, no se realizaron cambios al Proyecto, por lo que se entiende que en base a la condicionante 5.2 de la Autorización DGEMR/1019/2022 de fecha 30 de agosto de 2022, este constará de 129 lotes para 151 viviendas, vialidad en condominio, área verde y equipamiento, área de donación y área de vialidad (incluye restricción por vialidad) en una superficie total de 23,577.31 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 05 de noviembre 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. – En el caso de que se prevean modificaciones al proyecto, la Empresa deberá dar cumplimiento a lo establecido en la condicionante 6.4 de la Autorización DGEMR/1019/2022 de fecha 30 de agosto de 2022.

Octavo. – El Promovente deberá 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 \$ 5,896.00 (previa elaboración de la solicitud de recibo de entero por persona 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.

Noveno. – 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 aplicaciones 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,
Mendieta Rivera.



c.c.p. Archivo
L'RP5/sss/cd/s/jalc/adj/17068



FUNDAMENTO LEGAL

1.- 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.

2.- 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.

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 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.

5.- 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.

"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."