AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 200

En **H. Matamoros, Tamaulipas,** siendo las **(14:27) catorce horas con veintisiete minutos** del día **(23) veintitrés** del mes de **diciembre** del año **(2022) dos mil veintidós,** de manera presencial en el **Auditorio «Pedro Sáenz González»,** ubicado en el tercer piso de la Presidencia Municipal y en forma digital, a través de la plataforma Zoom, se lleva a cabo la **CUADRAGÉSIMA SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO** y en observancia a lo que disponen los artículos 42, 43, 55 fracciones II, III y demás relativos del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con los diversos 10, 14 y 15 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento, el **PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ,** asistido del **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** procede al desarrollo del Orden del día dado a conocer en la convocatoria de citación.----------

1. LISTA DE ASISTENCIA.----------

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ,** solicita al Secretario del Ayuntamiento que realice el pase de lista, quien procede en los siguientes términos:----------

PRESIDENTE MUNICIPAL	**MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ----------**
PRIMER SÍNDICO	**C.P. LAURA ENEDELIA CÁRDENAS FARÍAS----------**
SEGUNDO SÍNDICO	**DR. ALEJANDRO VILLAFAÑEZ ZAMUDIO----**
PRIMERA REGIDORA	**PROFRA. Y LIC. ALBA BELÉN AGUILAR REYNA----------**
SEGUNDO REGIDOR	**LIC. JORGE ALBERTO AGUIRRE LLANAS---**
TERCERA REGIDORA	**MTRA. ALMA ACOSTA MENDOZA----------**
CUARTO REGIDOR	**C. JOSÉ MANUEL RAYGOZA GARCÍA---------**
QUINTA REGIDORA	**C. JULIA ROSA FÁVILA CASTILLO----------**
SEXTO REGIDOR	**LIC. ADOLFO IVÁN PUENTE ACOSTA---------**
SÉPTIMA REGIDORA	**C. MARÍA ROSA PÉREZ GARCÍA----------**
OCTAVO REGIDOR	**LIC. ANDRÉS ANDRADE MÁRQUEZ----------**
NOVENA REGIDORA	**C. ALMA ROSA ALARCÓN CERNA----------**
DÉCIMO REGIDOR	**C. ALEJANDRO CEREZO RUIZ----------**
DÉCIMA PRIMERA REGIDORA	**C. MINERVA MATA TREJO----------**
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR	**LIC. JORGE PRISCILIANO RENTERÍA CAMPOS----------**
DÉCIMA TERCERA REGIDORA	**LIC. JUANA GONZÁLEZ MORALES----------**

DÉCIMA CUARTA REGIDORA	**C. CRISTINA CABRERA FLORES----------**
DÉCIMO QUINTO REGIDOR	**C. GERARDO SERGIO CISNEROS GARCÍA--**
DÉCIMA SEXTA REGIDORA	**LIC. CLAUDIA ASTRID JIMENÉZ LEDEZMA--**
DÉCIMA SÉPTIMA REGIDORA	**C. ANA LUISA MARTÍNEZ TREVIÑO----------**
DÉCIMA OCTAVA REGIDORA	**ING. MAYRA MELISSA SÁMANO SALDÍVAR**
DÉCIMA NOVENA REGIDORA	**ING. LETICIA ALEJANDRA SIERRA FRAGOSO----------**
VIGÉSIMO REGIDOR	**ING. ISMAEL GARCÍA RAMOS----------**
VIGÉSIMO PRIMER REGIDOR	**ING. HÉCTOR JAIME SILVA SANTOS----------**

El **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** informa que de las personas integrantes del órgano de Gobierno Municipal se encuentran de manera presencial (20) veinte y vía Zoom (4) cuatro, por lo que está presente la totalidad del mismo.----------

2. INSTALACIÓN DE LA SESIÓN.----------

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ,** toda vez que ha sido verificado el quórum establecido en los artículos 44 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas y 21 del Reglamento Interior del Ayuntamiento, siendo las **(14:30) catorce horas con treinta minutos** del día **(23) veintitrés** del mes de **diciembre** del año **(2022) dos mil veintidós,** declara válidamente instalada la **CUADRAGÉSIMA SESIÓN ORDINARIA.----------**

3. LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA Y APROBACIÓN EN SU CASO.----------

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ,** solicita al Secretario del Ayuntamiento que proceda con la lectura del Orden del día, consulte su aprobación y realice el cómputo de votos.----------

El **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** da lectura al Orden del día para esta sesión, el cual está conformado por los siguientes puntos:----------

----------ORDEN DEL DÍA----------

1. Lista de asistencia.----------

2. Instalación de la sesión.----------

3. Lectura del Orden del día y aprobación en su caso.----------

4. Dictamen de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas con proyecto de acuerdo mediante el cual se autoriza el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional denominado «Esmeralda» Etapa 1, en un predio con superficie de 380 637.92 m^2, ubicado al sureste de este Municipio.----------

5. Dictamen de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas con proyecto de acuerdo mediante el cual se autoriza el desarrollo del

Fraccionamiento Habitacional denominado «Esmeralda» Etapa 2, en un predio con superficie de 407 439.23 m^2, ubicado al sureste de este Municipio.----------
6. Dictamen de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas con proyecto de acuerdo mediante el cual se autoriza el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional denominado «Esmeralda» Etapa 3, en un predio con superficie de 149 391.63 m^2, ubicado al sureste de este Municipio.----------
7. Asuntos generales.----------
8. Clausura de la sesión.----------
Por lo que consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación del Orden del día y solicita que en votación económica hagan saber el sentido de su voto.----------
El **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** habiendo concluido la consulta sobre el sentido de la votación, comunica que el Orden del día es aprobado por unanimidad de las (24) veinticuatro personas integrantes del Ayuntamiento, con fundamento en el artículo 44 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con los diversos 26 y 27 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento.----------
4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS CON PROYECTO DE ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL DESARROLLO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO «ESMERALDA» ETAPA 1, EN UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 380 637.92 m^2, UBICADO AL SURESTE DE ESTE MUNICIPIO.----------
El **PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ,** solicita al Secretario del Ayuntamiento que le auxilie en el desahogo de este punto del Orden del día, consulte las aprobaciones correspondientes y realice el cómputo de votos.----------
El **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** notifica que en junta de trabajo informativa se amplió lo relativo al punto en consideración y para dar agilidad la sesión, consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación de la dispensa de la lectura del *dictamen, así como de las tablas que contienen los cuadros general de áreas y* superficies y de áreas de cesión, para sólo dar lectura al acuerdo, por lo que solicita que en votación económica hagan saber el sentido de su voto.----------
Y habiendo concluido la consulta sobre el sentido de la votación, el Secretario del Ayuntamiento informa que la dispensa de la lectura del dictamen, así como de las tablas que contienen los cuadros general de áreas y superficies y de áreas de cesión, es aprobada por unanimidad de las (24) veinticuatro personas integrantes del Ayuntamiento, con fundamento en el artículo 44 del Código Municipal para el

Estado de Tamaulipas, en relación con los diversos 26 y 27 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento.----------

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ,** cede el uso de la palabra a la **TERCERA REGIDORA, MTRA. ALMA ACOSTA MENDOZA, SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS,** quien da lectura al acuerdo, cuyo dictamen se transcribe íntegramente a continuación:----------

HONORABLE R. AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS:----------

La Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas recibió de la Secretaría del Ayuntamiento, para estudio, el Dictamen No. SEDUE.005/2022, de fecha 3 de octubre de 2022, formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, derivado de la revisión y trámite de la petición y expediente presentados por la empresa Inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces, S. A. de C. V., para la creación del Fraccionamiento Habitacional denominado «Esmeralda» Etapa 1.----------

Con esta finalidad, las personas integrantes de la comisión mencionada anteriormente, en ejercicio de las facultades que nos confieren los artículos 59, 63, 64 y 64 *Bis* del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas y 8º, 9º, 11, 13, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, procedimos al estudio del expediente de referencia, con el apoyo documental y administrativo de la citada dependencia municipal, con el propósito de emitir nuestra opinión a través del siguiente:----------

----------DICTAMEN----------

I. ANTECEDENTES.----------

1. En fecha 3 de octubre de 2022, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió el Dictamen No. SEDUE.005/2022, a través del cual expone el análisis técnico y jurídico del expediente formado con motivo de la solicitud presentada por la empresa Inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces, S. A. de C. V., para la creación del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 1, en un predio con superficie de 380 637.92 m^2, ubicado al sureste de este municipio, mismos que fueron recibidos en fecha 24 del mismo mes y año en la Secretaría del Ayuntamiento.--------

2. En fecha 25 de octubre de 2022, la Secretaría del Ayuntamiento remitió el referido dictamen y expediente anexo al mismo a la presidencia de esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, mediante el oficio No. 956/2022, para estudio y elaboración de la presente opinión.----------

II. COMPETENCIA.----------

Este R. Ayuntamiento es competente para conocer del presente asunto con base en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 7 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento

Territorial y Desarrollo Urbano; 130 y 134 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 1, 2, 4, 9, 12, 13, 150, 151, 152, 153, 154 y 155 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas; y 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 21, 49 fracción XXII, 65 y 73 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.----------

III. CONSIDERANDO.----------

1. Que de conformidad con lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de los estados, el cual será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa y está facultado, en los términos de las leyes federales y estatales, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; así como para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en su jurisdicción territorial; y para otorgar licencias y permisos para construcciones.---------

2. Que, en ese sentido, en fecha 28 de noviembre de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que en su artículo 7 establece que las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la propia ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.----------

3. Que en congruencia con lo anterior, el Honorable Congreso del Estado expidió mediante el Decreto LXIII-777, publicado en el Periódico Oficial en fecha 5 de febrero de 2019, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, que en su artículo 12 dispone entre las atribuciones de los Ayuntamientos la de autorizar o negar, con base en las disposiciones legales aplicables y el plan o programa vigente, la ejecución de obras de urbanización, usos y cambios de usos del suelo y edificaciones, previo dictamen de impacto urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, para los desarrollos de fraccionamientos de cualquier tipo, así como para las construcciones que la propia ley establece.----------

4. Que en cumplimiento a lo dispuesto por la ley mencionada en el párrafo que antecede, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a través del oficio SEDUMA/SP/2022/002532, EXP. No. 109/2022, de fecha 21 de septiembre de 2022, emitió Dictamen de Impacto Urbano de procedente para el Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 1, en un predio con superficie total de 380 637.92

m^2, ubicado en avenida Manuel Chapa esquina con avenida Jesús Vega Sánchez, al extremo sureste de este Municipio.----------

5. Que, asimismo, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, establece en su artículo 154 el procedimiento para desarrollar el fraccionamiento de un predio, dentro del cual señala que la dependencia u oficina municipal competente emitirá dictamen para someterlo a la aprobación del Ayuntamiento, previo dictamen de impacto urbano expedido por la SEDUMA, el cual ha quedado descrito en el párrafo anterior.---------

6. Que, al respecto, el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas dispone en su artículo 73 que la persona titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología –dependencia municipal encargada de vigilar el cumplimiento de las normas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y sustentable y protección del medio ambiente– tiene entre sus facultades y obligaciones las de revisar y dar trámite a las solicitudes de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos y formular dictamen para que el Ayuntamiento acuerde lo conducente, el cual fue emitido con el No. SEDUE.005/2022, de fecha 3 de octubre de 2022, con base en los antecedentes y consideraciones que a continuación se transcriben:----------

"ANTECEDENTES

En fecha 30 de septiembre del 2022, mediante escrito dirigido al Ingeniero Marco Antonio Hernández Acosta en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, la empresa citada anteriormente, a través de su representante legal, realizó la referida petición, a la cual anexa la documentación que a continuación se describe, para acreditar el cumplimiento del procedimiento para desarrollar el fraccionamiento del predio con superficie de 380,637.92 m², establecido en el artículo 154 y demás relativos y aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

1. Uso del suelo y lineamientos urbanísticos. *(Art.154, fc. I)*

Conforme a lo previsto en el instrumento normativo que define las políticas y estrategias urbanas de uso de suelo, crecimiento, conservación, mejoramiento y ordenamiento en el territorio municipal, el desarrollador presentó, para la obtención del certificado de uso del suelo y lineamientos urbanísticos, la siguiente documentación:

1.1 Solicitud de certificado de uso de suelo. *(Art. 154, fc. I, inc. a)*

De conformidad con lo que dispone el artículo 185, en relación con el diverso 154 fracción I, ambos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, *se solicitó el certificado de uso de suelo y lineamientos urbanísticos mediante escrito de fecha 11 de Abril del 2022,* el cual fue expedido en fecha 12 del mismo mes y año, a nombre de la empresa Inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces, S. A. de C. V., respecto del bien inmueble con superficie de 380,637.92 m², ubicado en el Predio el Galaneño de este municipio.

1.2 Copia certificada del título que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral. *(Art.154,fc. I, inc. b)*

El solicitante acreditó la propiedad del predio con superficie 380,637.92 m², mediante la copia de la escritura pública número 2,337, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Francisco Hinojosa Rodríguez Titular de la Notaria Publica Núm. 322, con ejercicio en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, que se refiere a la protocolización de Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de la señora Josefina Garza Pérez cedente de los derechos hereditarios en favor de la empresa "Casas Romara, S. A. de C. V." ahora "Inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces, S. A.

de C. V.", instrumento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral Oficina Matamoros, con el número de finca **149944** y de acuerdo a las siguientes medidas y colindancias:

Polígono denominado Reserva 1, con superficie de 38-06-37.92 Hectáreas:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN (RESERVA 1) LA SUCESIÓN DE JOSEFINA GARZA PÉREZ							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV			16	X	Y	
16	17	N 75'04'00.47"E	123.95	17	2,855,624.20	649,848.90	CON VENTA PARCIAL INMICO CONSTRUCCIONES Y AVENIDA MANUEL CHAPA DE POR MEDIO
17	18	S 88°18'25.79"E	219.02	18	2,855,656.20	649,968.66	CON VENTA PARCIAL INMICO CONSTRUCCIONES Y AVENIDA MANUEL CHAPA DE POR MEDIO
18	19	S 01°20'46.52"E	1152.19	19	2,854,497.87	650,214.65	CON VENTA PARCIAL CADE
19	20	S 89°00'01.88"W	184.60	20	2,854,494.64	650,030.08	CON VENTA PARCIAL CADE
20	21	S 04°03'53.09"E	189.75	21	2,854,305.37	650,043.53	CON VENTA PARCIAL CADE
21	22	N' 84°24'48.22"E	184.39	22	2,854,323.32	650,227.04	CON VENTA PARCIAL CADE
22	23	N 76°47'39.30"E	101.90	23	2,854,346.60	650.325.25	CON VENTA PARCIAL CADE
23	24	S 18°01'45.50"E	419.87	24	2,853,947.35	650,456.20	CON VENTA PARCIAL CADE
24	25	S 75°11'04.95"W	156.85	25	2,853,907.27	650,304.56	CON LA SUCESIÓN DE JOSEFINA GARZA PEREZ (RESERVA 2) Y AVENIDA MOVIMIENTO 18 DE OCTUBRE DE POR MEDIO
25	26	N 18°44"38.91"W	428.95	26	2,854,313.71	650,166.72	CON VENTA PARCIAL CADE
26	27	S 84°00'35.91"E	123.23	27	2,854,300.61	650,044.16	CON VENTA PARCIAL CADE
27	28	S 03°11'53.01"E	19.18	28	2,854,281.46	650,045.23	CON VENTA PARCIAL CADE
28	29	S 85°36'55.16 W	122.17	29	2,854,272.12	649,923.42	CON LA COLONIA AMPLIACION SANTA MARIA
29	30	N 03°26'30.48" W	124.59	30	2,854,396.49	649,915.94	CON AVENIDA JESUS VEGA SANCHEZ
30	31	S 87°42'33.80 E	118.84	31	2,854,391.74	650,034.69	CON LA COLONIA GRANJAS DE LA REFORMA
31	32	N 03°41'33.52" W	175.76	32	2,854,567.14	650,023.97	CON LA COLONIA GRANJAS DE LA REFORMA
32	33	N 89°09'18.35"W	119.63	33	2,854,568.90	649,903.76	CON LA COLONIA GRANJAS DE LA REFORMA
33	34	N 02°20'08.39" W	92.36	34	2,854,661.19	649,899.99	CON AVENIDA JESUS VEGA SANCHEZ
34	35	N 89°59'40.93" E	117.93	35	2,854,661.20	650,017.92	CON LA COLONIA GRANJAS DE LA REFORMA
35	36	N 03°33'41.15" W	275.76	36	2,854,936.43	650,000.79	CON LA COLONIA GRANJAS DE LA REFORMA Y GRANJAS DEL JARDIN
36	37	N 86°57'17.84" W	113.89	37	2,854,942.48	649,887.06	CON LA COLONIA VILLA EL JARDIN
37	38	S 03°00'17.80" E	30.71	38	2,854,911.81	649,888.67	CON LA AVENIDA JESUS VEGA SANCHEZ
38	39	N 88°59'42.89" W	60.45	39	2,854,912.87	649,828.23	CON LA COLONIA GRANJAS DE LA REFORMA
39	40	N 03°52'36.99" W	250.98	40	2,855,163.28	649,811.26	CON COLONIA DEL RECUERDO
40	41	S 86°00'56.63" E	62.03	41	2,855,158.79	649,873.14	CON LA FAMILIA VEGA SANCHEZ
41	42	S 03°45'48.30"E	60.94	42	2,855,098.16	649,877.14	CON AVENIDA JESUS VEGA SANCHEZ
42	43	S 85°01'49.69"E	117.40	43	2,855,087.99	649,994.10	CON COLONIA VILLA DEL JARDIN
43	44	N 02°55'20.24" W	413.29	44	28,555,00.74	649,973.03	CON COLONIA VILLA DEL JARDIN Y PROPIEDADES PARTICULARES
44	45	N 86°04'56.88 " W	120.46	45	2,855,508.97	649,852.85	CON PROPIEDADES PARTICULARES
45	46	N 01°57'44.16"W	115.36	16	2,855,624.26	649,848.90	CON AVENIDA JESUS VEGA SANCHEZ

1.3 Certificado de libertad de gravamen con no más de treinta días desde su expedición al momento de la solicitud. *(Art.154, fc. I, inc. c)*

Certificado de la finca número **149944** del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, que ampara el terreno rustico ubicado en el Predio el Galaneño, identificado con clave catastral 22-11-1779, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado con no más de treinta días de su expedición al momento de presentar su solicitud

1.4 Documento que acredite su personalidad jurídica. *(Art.154, fc. I, inc. d)*

El solicitante acredita la personalidad con la que comparece mediante la copia de la escritura pública número 2,346, otorgado ante la fe del Licenciado Arturo Francisco Hinojosa Rodríguez, notario público número 322 con ejercicio en esta Ciudad y que contiene la protocolización del acta de asamblea de la empresa "CASAS ROMARA, S. A. DE C. V." ahora "PRISMANOVA BIENES RAICES, S.A. DE. C.V.", documento en el que consta el otorgamiento de poderes hecho en favor de Carlos Alfredo Lawtón Rosas;

1.5 Plano del predio con el señalamiento de su posición respecto a la red geodésica nacional. *(Art.154, fc. I, inc. e)*

Se adjuntó plano debidamente firmado por el Arq. Francisco Javier Guevara Maldonado

1.6 Certificados de factibilidad de servicios públicos expedidos por las autoridades u organismos a cargo de su prestación. *(Art.154, fc. I, inc. f)*

a) Factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad, mediante el oficio número PLZ-046/2022, de fecha 27 de Abril del 2022.

b) Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario expedida por la Junta de Aguas y Drenaje de la Ciudad de Matamoros, mediante el oficio número JAD-GTEC-094/2022, de fecha 16 de mayo de 2022.

1.7 Documento que acredite estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos a los que esté sujeto el predio. *(Art.154, fc. I, inc. g)*

Se presentó comprobante de pago predial respecto a la clave catastral 22-11-1779 *y con el que se acredita estar al corriente en el año 2022.*

1.8 Pago de los derechos correspondientes. *(Art.154, fc. I, inc.h)*

Se adjuntó comprobante de pago de derechos de Certificado de Uso de Suelo y Lineamientos Urbanisticos.

2. Lotificación. *(Art.154, fc. II)*

Con base en los lineamientos urbanísticos mencionados, el fraccionador presenta el proyecto de desarrollo del fraccionamiento Esmeralda Etapa 1 con las siguientes características:

2.1 Vialidades y sentidos de circulación.

El desarrollo contempla vialidades secundarias y terciarias, que de acuerdo a lo que dispone el artículo 146 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, se determinan de la siguiente forma:

2.1.1 Vialidad secundaria: Es la vía que permite integrar distintas zonas de la ciudad, diseñadas para colectar, distribuir el tránsito y servir de enlace entre las vías primarias y terciarias. Puede contar con doble sentido de circulación o un solo sentido de circulación integrada por dos vialidades (par vial), conforme a lo siguiente:

2.1.1.1 De doble sentido de circulación: Tendrá un derecho de vía de 32.00 metros con dos banquetas de 4.00 metros cada una, dos calzadas de 10.00 metros de ancho y un camellón de4.00 metros; y

2.1.1.2 De un sentido de circulación: Estará formada por dos vialidades que entre sus ejes no tengan más de 300.00 metros, con sentidos contrarios de circulación. Tendrá un derecho de vía de22.00 metros con dos banquetas de 4.00 metros cada una y una calzada principal de 14.00 metros.

2.1.2 Vialidad terciaria: Es la vía de menor jerarquía en la estructura vial para la circulación vehicular; integra barrios y colonias. Su principal función es brindar acceso a los predios, por lo que opera con volúmenes de tránsito y velocidad bajos. Puede contar con doble sentido de circulación o un solo sentido de circulación, conforme a lo siguiente:

2.1.2.1 De doble sentido de circulación: Tendrá un derecho de vía de 15.50 metros con dos banquetas de 2.25 metros cada una y una calzada de 11.00 de ancho; y

2.1.2.2 De un sentido de circulación: Esta deberá necesariamente conformar circuitos viales. Tendrá un derecho de vía de 13.50 metros con banquetas de 2.25 metros cada una y una calzada de 9.00 metros para el tránsito de los vehículos.

Así, deberá preverse una vialidad terciaria cada 150.00 metros, como máximo, medidos entre sus ejes.

Por tanto, respecto de las vialidades y sentidos de circulación, el proyecto presentado atiende los límites establecidos en la ley; no obstante, el desarrollador deberá garantizar en su proyecto ejecutivo de urbanización el cumplimiento de las disposiciones siguientes:

a) Todas las vialidades de uso vehicular, peatonal o mixto deberán asegurar y permitir que los vehículos para la atención de emergencias puedan acceder a ellas en todo momento.

b) Las vialidades existentes deberán adecuarse progresivamente, considerando el criterio de calle completa y las nuevas vialidades el criterio de calle integral, asegurando el acceso universal, incluyente y con equidad de género, conforme a las Normas Técnicas en la materia y el Reglamento de Construcciones vigente.

c) Las vialidades se diseñarán estructuralmente de acuerdo a las características y especificaciones previstas por la Norma Oficial Mexicana. A falta de lo anterior, se aplicarán los criterios de diseño que la autoridad competente establezca.

2.2 Rasantes.

El desarrollador presenta plano de rasantes del Proyecto "Esmeralda Etapa 1", debidamente firmado por el representante legal, así como por el Arquitecto Francisco Javier Guevara Maldonado, Director Responsable de Obra (D.R.O.) con número de registro **I- 103** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas indicando curvas de nivel a cada metro, con el trazo de calles internas y existentes, niveles de las mismas, pendientes, alturas, escurrimientos, y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona, incluyendo cortes longitudinales y secciones transversales de las calles.

2.3 Lotificación.

El predio en cuestión forma una sola superficie de 380,637.92 m², localizado al sur-este de la ciudad de Matamoros y se encuentra catalogado como urbano, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, en el Plano de Zonificación Primaria.

En este sentido, las áreas urbanas o urbanizables del municipio y los usos del suelo se clasifican en cuanto a su función, en: Habitacionales, de Comercio, de Servicios, Industria, Espacios Abiertos y de Infraestructura.

Por tanto, la empresa "PRISMANOVA BIENES RAICES, S.A. DE. C.V.", a través de su representante legal, el C. Carlos Alfredo Lawtón Rosas, atiende los requerimientos de uso y destino de suelo, certificando así el uso de suelo HABITACIONAL y por la ubicación del predio en el que se pretende desarrollar el fraccionamiento "Esmeralda Etapa 1", objeto del presente dictamen, se sitúa como densidad alta, por lo que los lotes por hectárea deberán encontrarse dentro de los límites que señala el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Municipio de Matamoros, a saber, de 56 o más viviendas por hectárea.

Así, el proyecto de lotificación del fraccionamiento "Esmeralda Etapa 1" cumple con lo estipulado en el artículo 153 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, toda vez que las dimensiones de los lotes que proyecta respetan los lineamientos mínimos, que no podrán ser inferiores de 6.00 metros lineales en el frente de las vialidades y con superficie de 96.00 m².

El cual cuenta con la firma del Arquitecto Francisco Javier Guevara Maldonado, en su calidad de Director Responsable de Obra del Proyecto de Desarrollo denominado Esmeralda etapa 1 Director Responsable de Obra (D.R.O.) con número de registro **I- 103** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas.

2.4 Área vendible.

Que el área vendible asciende a la superficie de 240,968.90 metros cuadrados de conformidad con lo proyectado en el plano de lotificación del Proyecto "Esmeralda Etapa 1", debidamente firmado por el representante legal, así como por el Arquitecto Francisco Javier Guevara Maldonado, Director Responsable de Obra (D.R.O.) con número de registro **I- 103** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas

2.5 Áreas de cesión.

El propietario plasma en el proyecto de desarrollo objeto del presente dictamen, un porcentaje de área de cesión que excede el 13% (trece por ciento) del área vendible, lo que equivale a una superficie de 31,325.96 m² de la cual el 60% (sesenta por ciento), se encuentra catalogada como área verde equivalente a una superficie de 18,795.58 *metros cuadrados* y el 40% (cuarenta por ciento) catalogada como área de equipamiento equivalente a 12,530.38 *metros cuadrado*, por lo que observa lo señalado en la fracción II del artículo 156 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

2.6 Afectaciones.

No presenta afectaciones

2.7 Estudio de impacto vial.

El desarrollo tiene su comunicación e integración a la estructura articulada vial de la ciudad por diversos puntos que integran el tráfico vehicular desde vialidades terciarias hasta vialidades primarias hacia la ciudad, el estudio describe puntos específicos de estudio que definen la movilidad que tendrá el sector, la vialidades que integran la movilidad en su ruta de acceso y salida que refleja el desarrollo habitacional quedan bajo el siguiente análisis, donde el desarrollador del proyecto analiza como las principales vías generadoras de viajes para todo ese sector a desarrollar y en específico para este fraccionamiento, estas se tipifican con las intersecciones de la siguiente manera, calle 18 de octubre y Magnatek, calle 18 de octubre y Jesús Vega, calle 18 de octubre y La Esperanza, calle 18 de octubre y Benjamín Gaona, Calle Jesús Vega y Manuel Chapa, Avenida Pedro Cárdenas y Av. Emilio Portes Gil, Avenida Del Niño y Benjamín Gaona, Avenida Del Niño y Jesús Vega, Avenida Del Niño y Av. Marte R. Gómez, Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez.

El Estudio tipifica las estructuras de las vialidades analizadas, su comportamiento vial de *interacción de cada una en el sector, y su comportamiento de volúmenes vehicular, así como su* generación y distribución de viajes vehiculares.

En su análisis del estudio de Impacto Vial, el proyecto habitacional actualmente determina que la zona presenta tasa de crecimiento vehicular estables en cuanto a la condición motriz para ese sector de la ciudad y en específico en esa zona vial que actualmente opera con Niveles de Servicio variables catalogas de A hasta F en algunos cruceros.

Se aforaron los siguientes cruceros en operación sin proyecto y con proyecto:

- Intersección: Calle 18 de Octubre y Magnatek.
- Intersección: Calle 18 de Octubre y Jesús Vega.
- Intersección: Calle 18 de Octubre y La esperanza.
- Intersección: Calle 18 de Octubre y Benjamín Gaona.
- Intersección: Calle Jesús Vega y Manuel Chapa.
- Intersección: Avenida Pedro Cárdenas y Av. Emilio Portes gil.
- Intersección: Avenida Del Niño y Benjamín Gaona.
- Intersección: Avenida Del Niño y Jesús Vega.
- Intersección: Avenida Del Niño y Av. Marte R. Gómez.
- Intersección: Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez.

El estudio en particular se enfocó en las anteriores vialidades y su carga vehicular integrando los volúmenes de atracción y generación de viajes a estos puntos vehiculares y algunos de conflicto, las condiciones de la zona antes y después de la entrada en funciones del proyecto habitacional.

En sus resultados de operación en las intersecciones de análisis se estima que tienen índices de ocupación variables en condiciones actuales sin proyecto, situación que tiene un indicador de volumen de tráfico con capacidades para la zona de estudio adecuado y catalogadas con Nivel de Servicio que van e A hasta F esta última condición solo en dos intersecciones como lo son Avenida Del Niño y Benjamín Gaona, y Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez donde los niveles de demora se proyectan cobre los 120 seg./veh.; en sus levantamientos de aforo para su condición operativa con proyecto tendrá niveles que se mantendrán en rangos

aceptables en su operación inicial teniendo servicios catalogas como A y B, sin embargo para la condicione de cruceros como Avenida Pedro Cárdenas y Av. Emilio Portes gil, Avenida Del Niño y Benjamín Gaona, Avenida Del Niño y Jesús Vega y Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez presentaran niveles de servicio catalogados con F, teniendo algunas demoras consideradas que afectan la operación en su hora pico de demanda máxima del día, en horizontes de 5, 10 y 15 años para los volúmenes de tráfico con capacidad para la zona de estudio, sobre todo Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez, y Avenida del Niño (Portes Gil) y Av. Marte R: Gómez.

El estudio analiza la estructura vial conformada n el sector por sus vías o rutas de comunicación para establecer las condiciones de operación que tendrá el sector en su conectividad, y determina que en su acceso al fraccionamiento por diversas calles con su interacción principal de la Calle Jesús Vega y Manuel Chapa las cuales tendrán una tendencia de capacidad para recibir las cargas vehiculares.

En proyecto en su apartado e conclusiones y recomendaciones estipula que:

Conforme la generación de viajes vehiculares par los escenarios futuros, la movilidad vehicular *al interior del sector se verá modificada de manera significativa por lo que será necesario* distribuir el volumen vehicular generado no solo por la calle Benjamín Gaona; es por ello que para los escenarios futuros (desde el escenario a 5 años) recomendamos que al menos la calle Jesús Vega sea pavimentada y construida en base a lo indicado en los reglamentos, donde al menos cuente con espacio para circular en dos carriles por sentido más un espacio para el estacionamiento en cordón en ambas aceras. Por medio de esta nueva vialidad se logrará distribuir de una mejor manera tanto la entrada como la salida del sector habitacional en estudio hacia la venida del Niño de un amanera más adecuada.

Indica que será importante visualizar proyectos de mejora en cada uno de los cruceros con mayores conflictos para escenario tendenciales a un mediano y largo plazo.

Para los escenarios futuros determina que las dos vialidades consideradas en el estudio como entradas y salidas del sector, Benjamín Gaona y Jesús Vega, presentaran problemas de capacidad en su cruce con la avenida del Niño (Portes Gil); por esas razón indica que se deberán prever otras vialidades que ayuden a dar salida al sector no solo en el sentido sur-norte y norte-sur, hacia la avenida del Niño si no también vialidades que ayuden a entrar y salir del sector en el sentido oriente-poniente y poniente-oriente a través de la conexión que puede tener con la avenida Pedro Cárdenas, por lo que será necesario analizar esta situación de conectividad.

Adiciono en sus recomendaciones 6 puntos que de manera particular será necesario atender por parte del desarrollador del fraccionamiento; por lo que consideramos evaluar estas medidas que demanden en su operación su conexión vial y movilidad se ese sector en su ruta vial, estas deberán de cumplir con los requerimientos operativos viales en su incorporación el cual será sancionado por la Secretaria Desarrollo urbano y Ecología del municipio de H. Matamoros de acuerdo a las características viales del sector a fin de garantizar una operación vial segura sobre todo para salida de los puntos de conflicto analizados.

Estipula que el proyecto habitacional no generará consigo un impacto totalmente negativo de manera inmediata en el sector y que su inserción a la incorporación vehicular se generará será de manera paulatina al paso del tiempo en su incorporación motriz para el desarrollo.

Se recomienda que para el funcionamiento vial adecuado en el sector se deberá de aplicar y solventar lo establecido en el estudio de impacto vial del proyecto del fraccionamiento con medidas preventivas y puntuales para lograr una funcionalidad vial futura de interacción, y con ello establecer las directrices para un mejor funcionamiento de los cruceros analizados en operación, sus conexiones, y su vialidades principales que interactúan en su intersección de *ruta de acceso y salida, se estima adicionalmente medidas como mejoramientos de vialidades,* señalamiento vertical y horizontal que requiere tanto el proyecto habitacional como toda acción necesario en su zona de influencia, estas acciones serán evaluadas y validadas por el R. Ayuntamiento de Matamoros en el ámbito de su competencia.

Lo anterior hace que sea necesario una revisión general en este apartado de su estructura vial a nivel físico por parte del Municipio para tener un diagnostico consensado que determine las probables adecuaciones necesarias de efectuar para la conectividad adecuada en este crucero a futuro en su caso, lo anterior a fin de hacer en o futuro un replanteo den los volúmenes que se *irán concentrando paulatinamente en su crecimiento sobre todo a 10 y 15 años para poder* establecer acciones correctivas y de mitigación a la zona, las cuales permitan tener demoras aceptables en su operación vial para el sector, estas accione serán evaluadas por el R. Ayuntamiento de h. matamoros para concretar mejoras viales en su sector.

Por otra parte es importante recalcar que, se requiere una especial atención a los servicios urbanos de transporte público en el sector, lo anterior para garantizar el uso y destino de paradas de transporte público a futuro, las cuales son esenciales para dar servicio a la demanda y condición del peatón, generando consigo la seguridad de movilidad a la población que pudiera demandar este desarrollo y para quien que no tenga la capacidad de tener una unidad motriz particular, lo anterior se recomienda para hacer conciencia sobre los derechos del peatón, incluyendo en ello condiciones para favorecer a las personas con alguna discapacidad, para ello es importante establecer las medidas y condiciones de las rutas de transporte las cuales podrían dar ese servicio de movilidad al peatón para otorgar garantía de su desplazamiento a puntos esenciales de la ciudad, sin demerito de establecer las condiciones en que deban de hacer las adecuaciones viales en su caso al tema en específico en materia de movilidad.

El estudio determina las condiciones actuales de movilidad motriz en la zona de estudio del proyecto y con la carga mínima destinada vehicular para este en general; sanciona favorablemente su incorporación, condiciona y recomienda acciones a realizar, ya que se determina que no se verán impactos significativos en el sector por el desarrollo de manera inmediata y se tendrá una tendencia a incrementar paulatinamente los volúmenes de tráfico en *la zona con la carga generada vehicular ya proyectada para toda esa zona de influencia* inmediata en conjunto; este estudio fue elaborado por el Corresponsable de proyecto en su estudio analizado que fue el C. Arq. Andrés Mendoza Rodarte quien analizo y dictamino el presente estudio como favorable y procedente para la condición vial del proyecto del fraccionamiento habitacional, sin embargo habrá que seguir las consideraciones preventivas y acciones de mejoramiento como lo estipula y detalla esta Secretaria anteriormente en las atribuciones conferidas al R. Ayuntamiento de Matamoros.

2.8 Estudio hidrológico.

El estudio Hidrológico que presenta basa su análisis externo y área interna de aportación, la subcuenca, el posible escurrimiento principal en sus alrededores y la pendiente del escurrimiento proyectado al interior del fraccionamiento, así como los escurrimientos de la zona, el estudio establece y determina que la geometría de las vialidades es suficiente para dar salida a los escurrimientos que son generados en el sector y lo aportado por el proyecto pretendido.

Hidrológicamente, el área del proyecto, se ubica en la cuenca del Rio Bravo y corresponde a la Región Hidrológica 24 Bajo rio Bravo, las aguas pluviales son drenadas a través de la red de canales y drenes del Dto. De Rgo. 025 Bajo Rio Bravo, que a través de este drena sus aguas hacia el golfo de México. Se indica que habrá aportación de escurrimientos significativos hacia la superficie del proyecto.

Este delimita el área tributaria de la zona de estudio, y sus características hidrológicas e hidráulicas para estar en condiciones de estimar los gastos instantáneos, analiza los escurrimientos que se generan en el área correspondiente al Dren Esperanza y Reforma que integran el sistema de drenaje parcelario del distrito de riego 025 así como su ruta de descarga en el Dren 20 de Noviembre que discurre hacia el Dren del Mar y este a su vez en la Laguna del Barril, por lo que su análisis del Fraccionamiento está dentro del área de aportación para el Dren 20 de Noviembre que hace conexión con el sistema de drenes que describe el estudio localizados en el sector.

El estudio analiza tres áreas internas de aportación con sus áreas tributarias mismas que contribuye a los escurrimientos propiamente del Desarrollo, el desarrollador del estudio determina que las avenidas máximas de diseño para cada una de las áreas de aportación teniendo valores para Área de aportación uno un Tr25=2.17m3/seg., Tr50=2.48m3/seg., Área de aportación dos un Tr25=3.24m3/seg., Tr50=3.77m3/seg., Área de aportación tres un Tr25=2.95m3/seg., Tr50=3.37me/seg., estipula que estos volúmenes serán canalizados por las propias vialidades del proyecto con descargas al Dren Esperanza y Reforma, sin embargo esta secretaria considera puntualizar que habría que analizar muy bien las pendientes de salida y cuidar el encuentro de niveles de calles o cruces para tener la capacidad de desfogar las condiciones que pudieran presentar ante una tormenta desfavorable. Ya que el propio estudio indica tener calles con bombeo invertido como así lo determina en su página 34 donde estipula y determina utilizar el uso del arroyo de la calle para canal y para la cual efectúa los cálculos correspondientes, aunque no determina los tirantes máximos que se estarían presentado en cada una de las vialidades, ni el tirante máximo de salida que se estaría presentando en un punto en específico de las tres áreas de aportación analizadas, mismas acciones que indica en su página 35 para las condición de los escurrimientos en el predio.

El consultor determina y establece que la geometría de las vialidades de 11.00 m. que presenta es suficiente para dar salida a los escurrimiento generados por el desarrollo después de analizarlas la área internas del propio estudio con sus cálculos de área, pendiente, longitud, tiempo de concentración, intensidad de sus periodos de retorno par aTr25, y Tr50 años y en su

momento más crítico, pero no determina por medio de un plano de flujos de escurrimiento con gastos en tirante máximo alcanzado en su punto de salida o concentración máxima, habrá que determinar en función de lo anterior estos tirantes críticos ya que sería acumulados en su punto de salida de las vialidades analizadas, por lo que, no obstante el consultor considerar que estos tirantes pueden ser son manejables para su desalojo por las vialidades internas sin necesidad de obras hidráulicas y sin riesgo de desbordamiento ni encharcamiento, estos escurrimientos deberán de ser encauzados con las pendientes indicadas para que en la medida de lo posible continúen con la topografía natural de la zona, dentro del mismo establece el seguir recomendaciones que se hacen de manera puntual para su observación.

En su apartado 5 de conclusiones y recomendaciones establece que, no ocurrirán encharcamientos significativos ya que los escurrimientos pueden drenar sin dificultad con el drenado de las áreas de aportación hacia el Dren Esperanza y Reforma, y recomienda seguir lo indicado en el plano de rasantes.

Por otra parte, en su punto 6 estipula y recomienda que; será necesario revisar con precisión los niveles de la zona, así como de la prolongación de la calle en los puntos descritos, y construir los vertedores al Dren Esperanza y Reforma de acuerdo con las características y especificaciones que indique la Comisión Nacional del Agua C.N.A.

Cabe hacer mención que le estudio no evalúa posibles escurrimientos que inciden el predio, es de gran importancia que se evalué la condición de las terracerías y los óptimos niveles de rasantes sobre todo en los cambios de pendientes o pendientes invertidas de las calles, así como las pendientes de dirección de las calles para flujos de caudales con el propósito de evitar que se efectúan afectaciones a terceros por obras no consideradas a todo escurrimiento generado, ya que se presentan niveles de rasante elevados con respecto a la zona por alcanzar el nivel de cota mínima de 7.50, acción que será necesaria sea evaluada a su vez por el R. Ayuntamiento quien en atribución de competencia por licencia de construcción tiene a bien supervisar las obras referentes al tema.

Deberá en todo momento de realizar las obras hidráulicas necesarias para garantizar que tanto el predio como las zonas aledañas no presenten afectaciones por acumulación de niveles de aguas y sean canalizadas de manera integral hacia puntos en los que deban ser en su caso bombeado por cárcamos mismos que identifica en la zona del fraccionamiento Esmeralda Etapa 2.

Este estudio que sanciona la zona en referencia es bajo las consideraciones y recomendaciones para un análisis basado en el modelo de lluvia-escurrimiento a través de los métodos racional, hidrograma unitario triangular, ideograma adimensional y siguiendo las recomendaciones de instituto de ingeniera de la UNAM y la CONAGUA.

Este estudio fue desarrollado y evaluado por el C. Arq. Andrés Mendoza Rodarte, quien habiéndose apegado al proyecto pretendido del fraccionamiento **"Esmeralda" Etapa 1** considerado para el caso las curvas de nivel existentes, las vialidades existentes del sector, la rasantes de proyecto, la estructura de las vialidades proyectadas de comunicación internas y externas al mismo; y haber realizado todas las acciones necesaria de verificación en campo, así como apegarse a las normas, criterios y métodos de diseño hidrológico, dictamina que este proyecto no presenta problema alguno, toda vez que sea necesario se sigan las recomendaciones y aspectos técnicos realizadas en el propio estudio.

2.9 Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Urbana.

En atención a que el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Matamoros, ubica el predio objeto del presente dictamen en un área urbana, según su zonificación primaria, es por lo que no se requiere el Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, toda vez que es una zona destinada para uso habitacional.

2.10 Dictamen de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

Mediante el oficio SEDUMA/SP/2022/002532, en el cual se resolvió el expediente número 109/2022, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Carlos Alfredo Lawton rosas, en su carácter de representante legal de la empresa "Inmobiliaria Prismanova Bienes y Raíces S.A. de C.V." para realizar las acciones tendientes de un predio a desarrollar. Consistente en la emisión del Dictamen de Impacto Urbano para el proyecto y desarrollo de un fraccionamiento Tipo Habitacional denominado Esmeralda etapa 1, tomando en consideración lo siguiente:

*"... **XV.-** Que una vez evaluada y revisada la propuesta del desarrollo fraccionamiento Habitacional denominado **"Esmeralda" Etapa 1 en el área habitacional urbana donde se incorpora el proyecto general en su zona, es factible su procedencia en términos de***

diseño y factibilidades; y se condiciona a cubrir las obligaciones que la ley en materia estipula, así como las observaciones previstas en el cuerpo de este dictamen, *y que se detallan más adelante comprometiéndose a cubrir estas condicionantes que en su proceso de aprobación emita el R. Ayuntamiento de H. Matamoros por lo que se establece lo siguiente:*

a. *La densidad habitacional proyectada en el sector le corresponde al predio localizado un uso Habitacional Densidad Media que corresponde a 21 hasta 51 viviendas por Ha., siendo compatible con su destino para vivienda unifamiliar en su análisis por hectárea, y es factible dentro de los parámetros ocupacionales habitacionales mínimos permitidos que presenta el sector, por lo que resulta con esto ser factible para el proyecto de fraccionamiento pretendido.*

b. *Las condiciones de dotar al desarrollo con los de servicios para su infraestructura, han sido dictaminadas bajo las condicionantes mencionadas y establecidas por los organismos operadores de los servicios específicos, siempre y cuando se realicen las obras necesarias para tales fines, y se complementen estas en tiempo con el convenio técnico adminsitrativo que se establecera con la Junta de Aguasa y Drenaje de Matamoros, para garantizar así los servicios referidos a Agua Potable y Drenaje, siendo el desarrollador el responsable único en todo momento de dotar el desarrollo de todos los servicios como lo estipula la Ley. Para esta condición es necesario que la Junta de Aguas y Drenaje de Matamoros determine que en este caso se haya emprendido y efectuado todas las acciones necesarias a fin de garantizar los trabajos que demanda este fraccionamiento habitacional en función de dotar al predio con los servicios de agua y drenaje y mediante la firma del convenio celebrar, así como asegurar y hacer cumplir toda acción que en coordinación con la CONAGUA determine como obra complementaria para garantizar los volúmenes de agua compensatorios que sea requeridos para el desarrollo habitacional.*

c. *Se sugiere considerar permacultura, la cual involucra la planificación, desarrollo, mantenimiento, organización y la preservación del hábitat apto para el diseño del lugar a regularizar, y en el que se puedan establecer en la medida de lo posible, ecotecnicas en los procesos de construcción de la vivienda nueva, así como elementos ahorradores pudiendo ser calentadores de paso conocidos también como calentador instantáneo de agua o calentadores de flujo, elementos que permitan captar agua de lluvia para su uso posterior, hasta la posibilidad de considerar biodigestores en lo futuro para este desarrollo habitacional.*

d. *El polígono georeferenciado es correcto en su ubicación y en sus coordenadas georeferenciadas que presenta el predio físicamente dentro de la traza urbana del Municipio, quedando con esta acción finalmente posicionado en la estructura urbana contemplada para su crecimiento y desarrollo, de acuerdo al plano que forma parte integral de esta autorización.*

e. *El cuadro de áreas generales del Fraccionamiento, se encuentra balanceado conforme el proyecto que presenta para su revisión, de la cual derivan sus cálculos de la superficie total que presenta en función de los* ***380,637.92 m2,*** *esto para fines de aprobación municipal, el cuadro de áreas generales se presenta de la siguiente manera:*

Área total: ***380,637.92*** *metros cuadrados;*
Vialidades: ***139,669.02*** *metros cuadrados;*
Área vendible: ***240,968.90*** *metros cuadrados;*
Área de Donación: ***31,325.96*** *metros cuadrados;*

Total de manzanas: ***62;***
Total de lotes: ***1140;***

Lotes: ***1140*** *lotes habitacionales;*
Lotes: ***770*** *lotes habitacionales regulares;*
Lotes: ***370*** *lotes habitacionales irregulares;*

Lotes de donación o cesión: Insertada en un solo polígono dentro de la Reserva 2 a desarrollar dentro del polígono total.
Las áreas de donación para este proyecto deberán de desglosarse en las proporciones que establece la ley, quedando de la siguiente manera:

Corresponde a área verde: 18,795.58 metros cuadrados y
Corresponde a área de equipamiento: 12,530.38 metros cuadrados.

El balance de las superficies está definido para el cuadro de áreas que presenta en cuanto a las proporciones y los porcentajes que establece la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, en sus porcentajes

correspondientes de la superficie total de donación como lo establece el Art. 156 fracción II y lo relativo a la fracción VIII de la propia Ley en materia, tanto para el uso de área verde y área de equipamiento, y respecto a la superficie que aparece en el cuadro de áreas generales.

El total del área den donación que corresponde a la cantidad del suelo a desarrollar excede el 13% conforme a la Ley vigente actual con respecto al área vendible, la superficie total que presenta es de 31,325.96 metros cuadrados, de los cuales el 60% es con destino exclusivo par área verde del cálculo original que se establece y se indica en el proyecto del desarrollo y le corresponden para este lo indicado en plano teniendo la cantidad de 18,795.58 metros cuadrados para área verde, quedando con destino de área de equipamiento urbano la correspondiente a la base del cálculo original respecto al área de donación como área de cesión que para esta superficie es de 12,530.38 metros cuadrados.

Las áreas de donación se localizan en el proyecto de fraccionamiento Esmeradla Etapa 2 que integra las áreas de donación de las tres etapas (1, 2 y 3) debiendo indicar y tipificar sus cantidades para Área Verde y Área equipamiento urbano

Estas distribuyen de manera integral las áreas verdes y de equipamiento urbano en las dimensione y proporciones indicadas en el plano de lotificación que forma parte de este dictamen y que las perfecciona en el plano de fraccionamiento Esmeralda Reserva 2 con un gran total de 72,516.08 m2.

f. Las vialidades en proyección que se incorporan al proyecto en la zona para este desarrollo habitacional cumplen con lo establecido en el art. 146 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Tamaulipas toda vez que estas vialidades en estructura darán servicio interno al desarrollo habitacional, estas tienen las siguientes características siendo estas funcionales, mismas que comunicaran al desarrollo de manera interna haciendo un circuito interior vial, estas se distribuyen en el fraccionamiento de la siguiente manera:

Vialidad tipo Terciaria con un ancho de (15.50) quince metros con cincuenta centímetros de paramento a paramento, con banquetas de (2.25) dos metros con veinticinco centímetros, y un arroyo de (11.00) once metros estas tendrán su flujo vehicular en doble sentido de circulación, la cual se identifica en el plano de lotificación anexo.

El proyecto habitacional guarda y deberá de respetar el alineamiento respectivo con la Avenida Movimiento 18 de Octubre y la Avenida Manuel Chapa, Avenida Jesús Vega Sánchez mismas que deberán de ser validadas en su continuidad por el R. Ayuntamiento de Matamoros para guardar la estructura de diseño en cuanto a sus dimensiones tanto de arroyo como de banquetas, a su vez diseña y proyecta vialidades solo internas y articula continuidad a la estructura vial de origen de manera integral para ese sector a desarrollar.

Todo lo anterior, de acuerdo al plano general de lotificación, que el interesado presenta y el cual forma parte integral del presente dictamen de impacto urbano,…

En razón de lo anterior, y analizado que fue el proyecto pretendido a desarrollar esta obligado y condicionado al cumplimiento puntual de las disposiciones en los siguientes términos aquí descritos establecidos por el Título Décimo Segundo de los Proyectos Urbanos, específico para Fraccionamientos, principalmente lo establecido por los artículos 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 y lo contenido en los artículos del Título Décimo Quinto de Instrumentos de Control Urbano de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, así como a lo dispuesto por la demás legislación en la materia que resulte aplicable. Por lo que el fraccionador está obligado a:

1. ***Observar el cumplimiento que se tiene para que se cumpla el destino de distribución de la áreas de donación como lo estipula la Ley en materia en su artículo 156 fracciones II, VI, y VII, debiendo estas ser equipadas tanto las áreas verdes como las de equipamiento y delimitadas por medio de una banqueta perimetral, en lo que corresponde al área verde y de equipamiento localizadas en la manzana del Fraccionamiento Esmeralda Etapa 2 adicionalmente deberán de contar con tomas de agua potable, un árbol por cada 15.00 metros cuadrados de superficie y alumbrado público para las proporciones a que corresponda.***

2. ***Adicionalmente y conforme lo establece el artículo 158 BIS, que establece que," con la finalidad de reducir el impacto al medio ambiente en la construcción de viviendas y la urbanización de suelo, los fraccionadores deberán plantar por lo menos un árbol nativo de la región de la región en cada lote destinado a la habitación, preferentemente en los espacios destinados para las banquetas, con independencia***

de las áreas verdes existentes en el asentamiento humano. Lo anterior en términos de lo dispuesto por la normatividad estatal y municipal de la materia que lo regulara, con el fin de determinar las reglas específicas para su ubicación, altura, características del tipo de suelo y costos", considerando lo anterior se deberá de elaborar un plano tipo lotificación que contenga el sembrado general de árbol fuera del predio indicando su ubicación en detalle, así como detalle del sembrado, e indicar cantidad de árboles nativos a ceder al Municipio de h. Matamoros en estos espacios de cada lote los cuales en ningún momento podrán estos ser motivo de negociación para ser plantados en otra parte de la ciudad, el R. Ayuntamiento de H. Matamoros podrá indicar en función de los tiempos de entrega del Fraccionamiento el recibir estos dentro del espacio que estén ya dotados con los árboles.

3. *Todas las área verdes y de equipamiento urbano, en sus proporciones y distribuciones para la superficie total de 31,325.96 m2, correspondiente a esta etapa y la general de 72,516.08 deberán de desglosarse en el dictamen técnico emitido por la Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de H. Matamoros, y estar ubicadas con sus nombres correspondientes de destino en el plano de lotificación correspondiente al Fraccionamiento Esmeralda Etapa 2 que conforman el integral de estas áreas para las etapas 1, 2, y 3 que forman parte y que indican este dictamen.*

4. *Una vez autorizado el fraccionamiento deberá donar sin reserva ni limitación alguna las áreas de donación en favor del R. Ayuntamiento de h. Matamoros, conforme el propio artículo 156 de la Ley en cita, que para el caso específico se deberá de escriturar inmediatamente las áreas de donación a favor el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, proceder de forma inmediata a la escrituración de estas y debiendo de realizar el procedimiento que se indica y el cual menciona que ; una vez concluido el proceso de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estrado el cual no podrá exceder en tiempo de un año a partir de la fecha en que fuera aprobado el fraccionamiento por la autoridad municipal, y se haya realizado dentro de ese término de tiempo la inscripción correspondiente en el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano, el desarrollador deberá de escriturar por Ley en forma inmediata al R. Ayuntamiento de H. Matamoros las áreas de donación correspondientes al fraccionamiento, procedimiento que deberá observarse para su correcta aplicación, presentado para ello estas en un plazo máximo de 90 días naturales, las escrituras correspondientes que deberán indicar el área total, medidas y colindancias, así como el destino que ocupara cada una en función de área verde, y área de equipamiento urbano para el destino que fuera previstas.*

5. *Para la construcción de banquetas en áreas verdes y áreas de equipamiento y demás infraestructura del desarrollo del proyecto abitacional, se deberá de aplicar los criterios y normas de diseño para las personas con discapacidad conforme lo establece al artículo 5 fracción X, 156 fracción III inciso "a", fracción VI y artículo 157 fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, y lo contenido en el propio Reglamento de construcciones para el Estado, y en su caso el local.*

   Las banquetas tendrán su estructura hecha de concreto hidráulico, pudiendo dejar solo los espacios para servicio como postes y otros elementos que brinden un servicio a la infraestructura del fraccionamiento de vivienda; preferentemente en su caso se permitirá dejar área jardinada de dimensión que será dentro de las banquetas y que avalara la dirección conforme el Reglamento de Construcciones para el estado y en su caso el local, ya que estas cumplen una función específica de dar servicio al peatón para su libre circulación.

6. *El desarrollador se obliga a asentar en las escrituras públicas las posibles restricciones a que puedan quedar sujetos algunos lotes en caso de que fuera necesario, así como aquellos que por motivo alguno puedan tener algún proceso de fusión en su superficie por formar parte integral de un proyecto general de etapas de todo ese desarrollo.*

7. *Para efectos de obtener licencia de construcción o modificación a la construcción de la vivienda y durante su proceso, deberá observar y cumplir con los requisitos y las condicionantes que establece el Reglamento de Construcciones para el estado de Tamaulipas y su similar en su caso municipal.*

8. *Considerar dentro del proyecto de vivienda un cajón de estacionamiento como mínimo al interior de cada lote o vivienda del desarrollo habitacional, como lo establecen las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Estado de Tamaulipas publicado el 12 de junio de 2012,*

dentro del Capítulo I de Generalidades, y para el numeral 1.2. de Estacionamientos, el que tipifica en su numeral 1.2.1 de Cajones de Estacionamiento el número y cantidad de cajones de estacionamiento requeridos para la vivienda en todas sus modalidades, y su similar en su caso municipal.

9. *Deberá de presentar un plano independiente denominado "estructura vial", mismo que deberá de contener el tipo de nomenclatura para este proyecto, en el que se indiquen las cantidades totales de señalamientos, tipos y características técnicas que se establecerán en él, y que deberán de considerarse al momento de implementar estas acciones al interior y exterior del desarrollo habitacional, las cuales deben de estar previstas del estudio de impacto vial, acciones que deberán ser validadas por el R. Ayuntamiento de Matamoros para su visto bueno y aprobación.*

10. *El desarrollador asume mediante este instrumento y la autorización emitida por el R. Ayuntamiento de H. Matamoros la responsabilidad que se indica en el artículo 157 de la citada ley de la materia para construir las obras de urbanización: conformación de terracerías, agua potable, tomas domiciliares, drenaje, tratamiento de aguas de ser requerido, de cárcamo para bombeo para los gastos de escurrimientos del sector, electrificación, canales pluviales; conforme a las especificaciones contenidas en los planos autorizados y aprobados por las propias autoridades u organismos operadores de los servicios, así como el diseño de pavimentos y señalización o nomenclatura aprobada por el R. Ayuntamiento y mediante los mecanismo necesarios, así como otorgar las garantías suficientes al R. Ayuntamiento para brindar certeza y seguridad durante los procesos de urbanización y al finalizar estos trabajos de las obras de urbanización con base en los términos del artículo 154 fracción III, 160, 163, 165, 166 y 167 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas.*

11. *Queda obligado a realizar dentro del proyecto general las conexiones necesarias de acceso, teniendo en cuenta para su conexión el ligar las pendientes existentes en su zona de desarrollo y todas las obras necesarias requeridas y que así lo indique el R. Ayuntamiento de H. Matamoros considerando para ello que existen ya niveles referidos de pavimento en la zona y guardar que los niveles de rasantes de calles proyectadas no afecten drásticamente las viviendas aledañas, así como realizar las acciones que emiten los estudios de impacto vial, accesos e incorporaciones vehiculares y efectuar las obras de nomenclatura, señalamiento vial vertical al interior y al exterior del proyecto, alumbrado público interno vial requerido, de igual manera realizar las medidas de mitigación que indica el estudio hidrológico o las condiciones que establezcan como medidas de la Junta de Aguas y Drenaje de H. Matamoros.*

12. *El desarrollador asume mediante este instrumento, y una vez aprobado el fraccionamiento habitacional por el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, la responsabilidad a que queda sujeto de observar lo estipulado en los artículos 154, 155, 156, 157, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 y 168 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas para su cumplimiento durante el proceso de las etapas del fraccionamiento.*

13. *Deberá el desarrollador observar lo estipulado en el artículo 182 de la multicitada ley, el cual indica que, como responsabilidad contraída los Notarios Públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán hacer mención del permiso de ventas a que se refiere esta Ley; y del uso del suelo autorizado, así como de su inscripción en el Sistema Estatal y en el Instituto Registral y Catastral.*

14. *Dar cumplimiento a lo establecido por el Código de Desarrollo Sustentable del Estado de Tamaulipas, en lo dispuesto por los artículos 56, 57 numeral 1 fracción XV, y 58 en términos de presentar la manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad urbana, así como lo estipulado en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental para el Estado de Tamaulipas, en sus artículos 5 numeral XV y artículo 15 párrafo 1, para su validación por esta Secretaria.*

15. *Deberá de dejar un espacio libre en todos los planos de lotificación de 18 x 13 centímetros, para el sello y firma de la inscripción correspondiente, indicando en él mismo la leyenda de; "Para registro el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica de Desarrollo Urbano" en la parte inferior derecha dentro del cuadro de información preferentemente se ubicara bajo el cuadro firmas de autorizaciones del R. Ayuntamiento.*

16. ***Para ser procedente en su trámite ante el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, todos los planos deberán ser firmados por los directores responsables de obra, y en su caso los corresponsables que actúen en coordinación con aquellos trabajos que estipula el reglamento de construcciones del estado de Tamaulipas y su similar local, para ser avalados como tales por el propio ayuntamiento quien en el ámbito de su competencia determinara lo conducente al caso para su aprobación y otorgamiento de licencias de construcción.***

17. ***Este dictamen de impacto urbano procedente en su emisión quedara sin efectos al término de un año, si el Promovente o Desarrollador no concluye los trámites de autorización ante la autoridad municipal, debiendo promoverlo de nueva cuenta ante esta secretaria como lo dicta el artículo 214 de la ley en cita.***

18. ***El desarrollador deberá de observar toda indicación de trabajos requeridos por el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, para la apertura e integración de manera gradual a la movilidad urbana en ese sector en lo futuro, la cual en su caso tendrá su conexión vial para ese sector y obedeciendo con ello a las acciones indicadas en el estudio de impacto vial para su condición de movilidad en su operación para el desarrollo.***

19. ***El promovente del desarrollo habitacional, el C. Carlos Alfredo Lawton Rosas en su carácter de representante legal de la inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces S. A: de C. V., asume sus obligaciones de ley mediante su director responsable de obra y sus corresponsables que actuaron en los estudios correspondientes al desarrollo aplicando análisis y cálculos de su especialidad para el proyecto habitacional Esmeralda Etapa 1; el cual deberá seguir todas las indicaciones que han dictado todos los estudios correspondientes debiendo para ello respetar los cálculos que contienen las observaciones a los mismos, así como los procesos y procedimientos de la construcción en el sitio de toda edificación así como de su estructura de pavimentos, por lo que cualquier cambio o la no consideración en su proceso de cálculo de diseño en su construcción tanto de obras de urbanización como para cualquier elemento de obra quedará bajo la estricta responsabilidad del director responsable de obra y sus corresponsables quienes deberán vigilar en todo momento que se lleven las acciones tendientes a cubrir todas las medidas necesarias como lo estipula en su apartado de obligaciones el reglamento de construcciones para el estado de Tamaulipas y que se establecen en sus artículos 33, 36 y 38 y su similar en su caso municipal.***

20. ***Secretaria emite el presente Dictamen de Impacto Urbano, independientemente de las responsabilidades en que incurran las autoridades o profesionales que actuaron en la expedición de documentos emitidos bajo sus criterios relacionados con permisos, autorizaciones, factibilidades, licencias, estudios generales técnicos en términos de diseño del proyecto de fraccionamiento habitacional aquí analizado.***

21. ***El presente dictamen de impacto urbano no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó con los documentos proporcionados por el interesado, bajo su estricta responsabilidad.***

Por los motivos y las razones expuestas y fundadas, y con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11, 13, 47, 50, 68, 69, 71, 143, 144, 146, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 158 bis, 179, 180, 181, 182, 183, 184 y demás relativos y aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas; ***SE RESUELVE:***

PRIMERO: *Por los motivos y razones expuestas, se emite el presente Dictamen de Impacto Urbano de procedente para el Fraccionamiento habitacional* ***"Esmeralda" Etapa 1*** *en un predio con una superficie total de* ***380,637.92*** *metros cuadrados según instrumento legal de la propiedad que presenta y que así lo valida; y toda vez que a la fecha se han subsanado las observaciones del proyecto y se han cumplido con los preceptos de la ley en materia, para el predio que se ubica en Avenida Manuel Chapa esquina con Avenida Jesús Vega Sánchez el extremo Sur-Este del municipio de H. Matamoros, de conformidad con las factibilidades, planos anexos, estudios integrales y que forman parte integral de este dictamen.*

SEGUNDO: *El fraccionador deberá cumplir con todas y cada uno de los deberes que se le imponen en el cuerpo del presente dictamen, quedando además obligado a realizar las siguientes obras de urbanización, previstas por el artículo 157 de la ley de la Materia:* ***I.-*** *Ejecutar las obras referentes a los conformados de las terracerías para alcazar los niveles de rasantes de pavimentos contenidos en el plano de rasantes.* ***II.-*** *La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, la cual deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas,*

especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectiva; ***III.-*** *La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y conectores, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, las cuales deberán sujetara en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectivamente;* ***IV.-*** *La red u obras para el manejo integral de las aguas pluviales;* ***V.-*** *La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las que deberán ser subterráneas;* ***VI.-*** *El alumbrado público, conforme a las especificaciones municipales;* ***VII.-*** *La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;* ***VIII.-*** *Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el municipio, incluyendo en su diseño rampas para discapacitados;* ***IX.-*** *La habilitación de las vías públicas conforme a las especificaciones de la presenta ley y las Normas Oficiales Mexicanas;* ***X.-*** *Las obras de infraestructura troncal o de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana* ***XI.-*** *Realizar en su caso las obras específicas de conexión para lo movilidad y el transporte urbano; para garantizar que las presiones a la estructuras de terracerías en la calle o calles principales que contaran al desarrollo con la movilidad urbana del sector sean menores con el diseño de pavimentos de concreto hidráulico, esta será una manera de garantizar que existan daños iniciales por el deterioro de pavimentos por su tráfico de conexión como de ruta de acceso y salida cuando exista ruta especifica de transporte urbano, debiendo en su diseño siempre estas calles principales ser de concreto hidráulico por las posibles cargas generadas por las unidades motrices para el caso específico deberá seguir las recomendaciones que los estudio de mecánica de suelos indique en su diseño y estructura de estos pavimentos;* ***XII.-*** *Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso universal, circulación y uso de espacios e instalaciones a las personas con discapacidad;* ***XIII.-*** *La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes y banquetas de concreto, conforme los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente;* ***XIV.-*** *Las redes generales para telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser preferentemente subterráneas; y* ***XV.-*** *Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto y calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal, y no podrá exceder de dos años a partir de la fecha de autorización, quedando obligado la empresa o el desarrollador a realizar las obras en este periodo de tiempo, en su caso podrá solicitar prórroga para el cumplimiento, así como observar lo indicado en el* ***artículo 158 BIS****, que establece que, " Con la finalidad de reducir el impacto al medio ambiente en la construcción de viviendas y la urbanización de suelo, los fraccionadores deberán plantar por lo menos un árbol nativo de la región en cada lote destinado a la habitación, preferentemente en los espacios destinados para las banquetas, con independencia de las áreas verdes existentes en el asentamiento humano. Lo anterior en términos de lo dispuesto por la normatividad estatal y municipal de la materia, con el fin de determinar las reglas específicas para su ubicación, altura, características del tipo de suelo y costos".*

TERCERO: El promovente del desarrollo habitacional, el C. Carlos Alfredo Lawton Rosas en su carácter de representante legal de la inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces S. A. de C. V., será en todo momento responsable de toda acción dentro del predio una vez autorizado el proyecto habitacional pretendido y deberá de dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas en materia de seguridad de las obras por lo que se apercibe y recomienda a contar con Manuel de Contingencia para describir y planificar la capacidad para respuestas rápidas, requerida para el control de emergencias a que pueda estar sujeto el proyecto bajo cualquier actividad de trabajo o fenómeno natural que pudiera afectar la zona a desarrollar así como las zonas aledañas.

CUARTO: *Una vez efectuada la aprobación por el Cabildo y previo a su inscripción en el Instituto registral y Catastral del Estado, el fraccionador deberá de solicitar ante esta Secretaria el registro ante el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano tal y como lo establece el artículo 179 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, acompañando la documentación que se detalla en dicho artículo.*

QUINTO: *Se apercibe al* ***C. Carlos Alfredo Lawton Rosas en su carácter de representante legal la inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces S.A. de C. V.*** *para cumplir y realizar las acciones estipuladas en el presente Dictamen de Impacto Urbano para el Fraccionamiento habitacional denominado* ***"Esmeralda" Etapa 1 a que se ha hecho referencia anteriormente, y que de no cumplir con todas y cada una de las obligaciones aquí impuestas, se hará acreedor a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones, que establece el Título Vigésimo Segundo de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas."***

2.11 Constancia de Riesgo Protección Civil

Oficio número 572/2022 de fecha 28 de abril del año 2022, signado por el Lic. Jorge Orizaga Castañeda director de la Unidad Operativa de Protección Civil de Matamoros, mediante el cual

manifiesta que el predio localizada en el Galaneño donde se pretende desarrollar un fraccionamiento habitacional, permitiéndose recabar información con diversas dependencias, documento en el que se hace constar lo siguiente: Que de acuerdo al plano de inundación por acumulamiento en zonas urbanas, plano de riesgo por inundación acumulamiento en zonas urbanas, plano de inundación por desbordes de ríos no se especifica dato alguno que pueda definir el estatus de si esa zona es susceptible de inundación y riesgo por acumulación en zonas urbanas, inundación y riesgo por desborde de ríos (escurrimientos) inundación y riesgo por desborde de canales, todo de acuerdo al proyecto de actualización del atlas de riesgo del municipio de Matamoros 2011 y publicado en el periódico oficial del estado en fecha 5 de enero de 2012, así como que el predio antes descrito se encuentra en su cota más baja en 7.5 metros sobre el nivel del mar y en la más alta 1.9 metros sobre el nivel del mar, por lo que se concluye y dictamina con riesgo medio de inundación y riesgo medio de encharcamiento.

Habiendo concluido el análisis de los documentos descritos anteriormente, se emiten las siguientes:

CONSIDERACIONES

I. El artículo 12 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas señala que es competencia de los Ayuntamientos *"... Autorizar o negar, con base en las disposiciones legales aplicables y el plan o programa vigente, las autorizaciones para ejecutar obras de urbanización, usos y cambios de usos del suelo y edificaciones, previo dictamen de impacto urbano expedido por la Secretaría, para los desarrollos de fraccionamientos de cualquier tipo, así como para las construcciones que esta Ley establece."*

II. En ese sentido, la fracción II del artículo 154 de la ley mencionada en el considerando anterior establece que para que sea autorizado un fraccionamiento, la dependencia u oficina municipal competente emitirá dictamen para someterlo a la aprobación del Ayuntamiento

III. Por su parte, el artículo 34 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, es competencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano la emisión del dictamen técnico de los acuerdos de aprobación de fraccionamientos conforme lo señale la Ley de la Materia."

7. Que esta comisión dictaminadora, habiendo analizado la opinión precedente, así como la documentación que conforma el expediente que se anexa a la misma, observa que se cumple, de manera general, con los requisitos establecidos dentro del procedimiento para desarrollar el fraccionamiento de un predio, contemplado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.----------

8. Que, en ese sentido, únicamente se sugiere la ubicación de cárcamos y jardines de lluvia en las áreas que en su caso sean susceptibles de inundación.----------

En razón de lo anterior, las personas integrantes de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas dictaminamos procedente el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 1, con base en la opinión emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, así como en la documentación que dicha dependencia municipal adjunta a la misma, por lo que tenemos a bien someter a la consideración de este órgano de Gobierno Municipal, para su discusión y aprobación en su caso, el siguiente:----------

ACUERDO DEL R. AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL DESARROLLO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO «ESMERALDA» ETAPA 1, EN UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 380 637.92 M^2, UBICADO AL SURESTE

DE ESTE MUNICIPIO.----------

PRIMERO. Se autoriza el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 1, en un predio con superficie de 380 637.92 m^2, ubicado al sureste del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, con base en el Dictamen No. SEDUE.005/2022, formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual cumple con las disposiciones urbanísticas de ley para este tipo de desarrollo, en los términos que se describen a continuación:----------

El Plano del Polígono se encuentra correctamente georreferenciado y ubicadas sus coordenadas dentro de la traza urbana del municipio.----------

En el Plano de Rasantes y en el Plano de Lotificación se contempla la estructura urbana recomendada para su crecimiento y desarrollo en forma integral y en armonía con lo que dispone el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, así como satisfecho el porcentaje de área de cesión municipal, además de contener las vialidades de circulación, rasantes, el área lotificable y los destinos previstos para el desarrollo urbano, conforme al siguiente cuadro de áreas:----------

CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y SUPERFICIES
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL «ESMERALDA» ETAPA 1

TABLA DE USO DE SUELOS		
CONCEPTO	**CANTIDAD**	**UNIDAD**
SUPERFICIE TOTAL (POL. GENERAL)	380,637.92	M2
ÁREA DE VIALIDAD	139,669.02	M2
DONACIÓN ÁREA CESIÓN	31,325.96	M2
ÁREA VENDIBLE	240,968.90	M2
TOTAL DE LOTES	1,140.00	LOTES
DENS. DE VIVIENDA	29.94	VIV/HA

TIPO DE LOTE	
TIPO LOTE	**CANTIDAD**
HABITACIONAL REGULAR	770
HABITACIONAL IRREGULAR	370
DONACIÓN AREA DE CESIÓN	EN ETAPA 2
TOTAL	**1140**

CUADRO DE MANZANAS			
MANZANA	**LOTES**	**USO**	**AREA (M2)**
1	1 AL 36	HABITACIONAL	5,539.91
2	1 AL 20	HABITACIONAL	3,192.47
2 B	1	HABITACIONAL	13,684.01
3	1 AL 20	HABITACIONAL	2,964.54
4	1 AL 20	HABITACIONAL	2,964.54
5	1 AL 20	HABITACIONAL	2,964.54
5 B	1 AL 10	HABITACIONAL	1,598.40
6	1 AL 20	HABITACIONAL	3,019.29
6 B	1 AL 6	HABITACIONAL	1,210.07
7	1 AL 38	HABITACIONAL	5,616.60

8	1 AL 7	HABITACIONAL	1,506.00
9	1 AL 25	HABITACIONAL	5,929.81
10	1 AL 8	HABITACIONAL	1,953.71
11	1 AL 24	HABITACIONAL	5,100.21
12	1 AL 10	HABITACIONAL	1,994.64
13	1 AL 23	HABITACIONAL	4,900.74
14	1 AL 10	HABITACIONAL	2,219.97
15	1 AL 21	HABITACIONAL	4,673.04
16	1 AL 10	HABITACIONAL	2,349.07
17	1 AL 21	HABITACIONAL	4,458.20
18	1 AL 11	HABITACIONAL	2,507.62
19	1 AL 20	HABITACIONAL	6,256.07
20	1 AL 13	HABITACIONAL	2,651.09
21	1 AL 19	HABITACIONAL	3,818.51
22	1 AL 13	HABITACIONAL	2,740.36
23	1 AL 18	HABITACIONAL	3,556.07
24	1 AL 14	HABITACIONAL	2,755.18
25	1 AL 16	HABITACIONAL	3,243.33
26	1 AL 15	HABITACIONAL	2,866.94
27	1 AL 16	HABITACIONAL	3,060.63
28	1 AL 16	HABITACIONAL	3,047.65
29	1 AL 15	HABITACIONAL	2,972.67
30	1 AL 16	HABITACIONAL	2,984.60
31	1 AL 14	HABITACIONAL	2,826.36
32	1 AL 8	HABITACIONAL	1,646.85
33	1 AL 6	HABITACIONAL	958.03
34	1 AL 16	HABITACIONAL	3,261.76
35	1 AL 14	HABITACIONAL	3,038.55
36	1 AL 16	HABITACIONAL	3,243.28
37	1 AL 14	HABITACIONAL	3,001.16
38	1 AL 14	HABITACIONAL	3,336.17
39	1 AL 14	HABITACIONAL	3,061.76
40	1 AL 14	HABITACIONAL	4,400.43
41	1 AL 14	HABITACIONAL	4,110.28
42	1 AL 16	HABITACIONAL	2,897.02
43	1 AL 12	HABITACIONAL	2,605.70
44	1 AL 6	HABITACIONAL	1,204.72
45	1 AL 4	HABITACIONAL	846.34
46	1 AL 39	HABITACIONAL	9,404.00
47	1 AL 38	HABITACIONAL	7,684.27
48	1 AL 38	HABITACIONAL	5,962.48
49	1 AL 38	HABITACIONAL	7,957.93
50	1 AL 38	HABITACIONAL	6,908.94
51	1 AL 38	HABITACIONAL	5,910.96
52	1 AL 24	HABITACIONAL	3,677.94
53	1 AL 23	HABITACIONAL	3,628.88
54	1 AL 20	HABITACIONAL	5,387.27
55	1 AL 9	HABITACIONAL	2,037.45
56	1 AL 20	HABITACIONAL	3,928.39
57	1 AL 22	HABITACIONAL	3,766.40
58	1 AL 22	HABITACIONAL	3,744.58
59	1 AL 3	HABITACIONAL	4,458.53
60	1 AL 9	HABITACIONAL	2,684.66
61	1 AL 10	HABITACIONAL	2,057.88
62	1	HABITACIONAL	1,022.53

TOTAL	**1,140**	**---**	**240,968.90**

CUADRO DE ÁREAS DE CESIÓN

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES MANZANA 35 ETAPA 2 ÁREA CESIÓN		
RUMBO	**ML**	**COLINDANCIA**
AL NORTE	253.89	CON CALLE FUENTE DE SUERTE
AL SURESTE	533.28	CON AVENIDA EN PROYECTO LIBRAMIENTO FIDEL VELÁZQUEZ
AL OESTE	8.22	CON LOTE 31 DE LA MANZANA 19
AL SUR	254.40	CON LOTES DEL 1 AL 31 DE LA MANZANA 19
AL NOROESTE	233.43	CON VENTA PARCIAL FRACC. 18 DE OCTUBRE LÍMITE FRACCIONAMIENTO
AL OESTE	39.22	CON VENTA PARCIAL FRACC. 18 DE OCTUBRE LÍMITE FRACCIONAMIENTO
AL NORTE	259.46	CON CALLE SOLTEC
AL OESTE	30.00	CON CALLES SOLTEC Y PROCESADORA DE IMÁGENES
SUPERFICIE TOTAL 72,516.08 M2		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 1 MANZANA 35 ÁREA VERDE		
RUMBO	**ML**	**COLINDANCIA**
AL NORTE	210.77	CON ÁREA DE EQUIPAMIENTO M 35 LOTE 2
AL SURESTE	191.95	CON AVENIDA EN PROYECTO (AV. FIDEL VELÁZQUEZ)
AL SUR	254.40	CON MANZANA 19 LOTES DEL 1 AL 21
AL NOROESTE	233.43	CON VENTA PARCIAL FRACC. 18 DE OCTUBRE
AL ESTE	80.78	CON ÁREA DE EQUIPAMIENTO M 35 LOTE 2
SUPERFICIE TOTAL 25,529.48 M2		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 2 MANZANA 35 ÁREA EQUIPAMIENTO		
RUMBO	**ML**	**COLINDANCIA**
AL NORTE	250.00	CON CALLE SOLTEC
AL ESTE	104.96	CON ÁREA VERDE LOTE 3 M 35
AL SURESTE	45.39	CON AVENIDA EN PROYECTO (AV. FIDEL VELÁZQUEZ)
AL SUR	210.77	CON ÁREA VERDE LOTE 1 M 35
AL OESTE	120.00	CON ÁREA VERDE LOTE 1 M 35 Y VENTA PARCIAL FRACC. 18 DE OCTUBRE LÍMITE FRACCIONAMIENTO
SUPERFICIE TOTAL 29,006.43 M2		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 3 MANZANA 35 ÁREA VERDE		
RUMBO	**ML**	**COLINDANCIA**
AL NORTE	253.89	CON CALLE FUENTE DE SUERTE
AL SURESTE	295.94	CON AVENIDA EN PROYECTO LIBRAMIENTO (AV. FIDEL VELÁZQUEZ)
AL OESTE	104.96	CON ÁREA DE EQUIPAMIENTO LOTE 2 M 35
AL NORTE	9.46	CON CALLE SOLTEC
AL OESTE	16.37	CON CALLE PROCESADORA DE IMÁGENES
SUPERFICIE TOTAL 17,980.16 M2		

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a fin de que expida al desarrollador copias certificadas del presente acuerdo, el cual implica la autorización del proyecto de lotificación del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 1, para su inscripción en el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano y en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas.--------

TERCERO. Una vez concluidos los procesos de inscripción mencionados en el párrafo anterior, los cuales no podrán exceder de un año a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo, el desarrollador otorgará en forma inmediata, mediante escritura pública, el contrato de donación de las áreas de cesión del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 1 a favor de este Ayuntamiento, sin reserva ni limitación alguna, por lo que deberá presentar las escrituras en un plazo máximo de 90 días naturales posteriores a la referida inscripción, en las cuales se establecerá el área total, con medidas y colindancias, así como el destino de cada una de las áreas, en función de área verde y/o de equipamiento urbano, con sus respectivas medidas y colindancias.----------

CUARTO. Se tiene designado al Arq. Francisco Javier Guevara Maldonado, en su calidad de Director Responsable de Obra del Proyecto de Desarrollo denominado «Esmeralda» Etapa 1, debidamente registrado con número **I-103** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, como obligado solidario al cumplimento de las obligaciones y responsabilidades originadas con motivo de la presente autorización.----------

QUINTO. Se apercibe al fraccionador que en caso de que los trámites señalados en los apartados segundo y tercero no se concluyan en el término de un año, contado a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo, la autorización para el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 1, quedará sin efecto legal alguno.----------

SEXTO. Previo al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, el desarrollador solicitará a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, la autorización del proyecto ejecutivo, para lo cual deberá presentar lo siguiente:----------

a) Proyecto de lotificación;----------

b) Proyecto de señalización, incluyendo nomenclatura de calles;----------

c) Proyecto de la red de agua potable;----------

d) Proyecto de la red de alcantarillado sanitario;----------

e) Proyecto de la red de electrificación;----------

f) Proyecto de alumbrado público;----------

g) Estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;----------

h) Proyecto de drenaje pluvial;----------

i) Proyecto de la red de telefonía y, en su caso, de televisión por cable;----------

j) Presupuesto de las obras de urbanización total o por etapas, y programa de ejecución;----------

k) Garantía de cumplimiento del diez por ciento del valor de las obras a ejecutar para urbanizar y equipar el desarrollo motivo de autorización; y----------

l) Solicitud de autorización de ventas.----------

Además de garantizar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el Estudio de Impacto Vial, Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Urbana, Estudio Hidrológico, Dictamen de Riesgo y Dictamen de Impacto Urbano, sin el cual no podrá autorizarse el inicio de las obras de urbanización del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 1, el fraccionador está obligado a realizar las siguientes obras de urbanización:----------

I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, las cuales deberán sujetarse en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectiva;----------

II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y conectores, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, las cuales deberán sujetarse en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectivamente;----------

III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales;----------

IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las que deberán ser subterráneas;----------

V. El alumbrado público, conforme a las especificaciones municipales;----------

VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;----------

VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el municipio, incluyendo en su diseño rampas para discapacitados;----------

VIII. La habilitación de las vías públicas conforme a las especificaciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas y las Normas Oficiales Mexicanas;----------

IX. Las obras de infraestructura troncal o de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana;----------

X. Realizar obras específicas de conexión para la movilidad y el transporte urbano; para garantizar que las presiones a la estructura de terracerías en la calle o calles principales que conectarán al desarrollo con la movilidad urbana del sector sean menores con el diseño de pavimentos de concreto hidráulico, esta será una manera

de garantizar que existan daños iníciales por el deterioro de pavimentos por su alto tráfico de conexión como de ruta de acceso y salida, debiendo en su diseño siempre estas calles principales ser de concreto hidráulico por las posibles cargas generadas por las futuras rutas de transporte urbano y motriz, para el caso específico seguir las recomendaciones que el estudio de mecánica de suelos indique en su diseño y estructura de estos pavimentos;----------

XI. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso universal, circulación y uso de espacios e instalaciones a las personas con discapacidad;----------

XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes, camellones y banquetas de concreto, conforme los lineamientos que señale la dependencia municipal correspondiente; y----------

XIII. Las redes generales para telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser preferentemente subterráneas.----------

SÉPTIMO. Para la construcción de las viviendas del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 1, el fraccionador deberá obtener las licencias de construcción correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 196 y 197 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas y demás relativos y aplicables de los Reglamentos de Construcciones vigentes en el Estado y en el Municipio.----------

OCTAVO. Se prohíbe la enajenación de lotes de terreno sin contar previamente con el documento resolutivo de autorización de ventas emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, en el cual se haga constar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, mismo que deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral, para que surta efectos ante los terceros adquirentes, siendo corresponsables del cumplimiento de dicha obligación los notarios públicos ante quienes se celebren los contratos de enajenación, por lo que harán constar en el instrumento correspondiente la inscripción de dicha autorización.----------

En ese sentido, una vez expedida la autorización para celebrar operaciones tendientes a la enajenación de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la Dirección de Catastro Municipal para la identificación de los lotes.----------

Para transferir los derechos y obligaciones dentro del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 1, el propietario deberá contar con la autorización mencionada por escrito. Quien adquiera los derechos y obligaciones referidos en el párrafo anterior, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará en el disfrute de unos y el cumplimiento de otras y deberá cumplir las condiciones y requisitos

establecidos en el presente acuerdo.----------

NOVENO. Al término de las obras de urbanización del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 1, el desarrollador podrá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, la constancia de terminación de obras, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:-----

I. Solicitud de la constancia;----------

II. Constancia que acredite la personalidad jurídica;----------

III. Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Instituto Registral y Catastral;----------

IV. Garantía equivalente al 20 % del monto total de las obras de urbanización, con vigencia de tres años por vicios ocultos, que respalde la calidad de pavimentos, guarniciones, banquetas, redes de agua potable, sistema de alumbrado público, redes de alcantarillado, drenaje pluvial en su caso, áreas verdes y demás obras especiales solicitadas; al respecto, la dependencia municipal competente definirá la forma de la garantía;----------

V. Copias de los recibos del pago de las contribuciones correspondientes; y----------

VI. La que se requiera conforme a las demás disposiciones de carácter general que en su caso expida este Ayuntamiento.----------

Por lo que además, el desarrollador deberá habilitar y entregar al Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, de manera física, el área verde cedida, cumpliendo con los siguientes alcances mínimos:----------

a) Banqueta perimetral, con rampas para discapacitados;----------

b) Iluminación con tecnología sustentable, que permita el ahorro de energía;----------

c) Instalación de juegos infantiles;----------

d) Un árbol por cada sesenta metros cuadrados de superficie. Los árboles deberán tener una altura mínima de un metro con cincuenta centímetros, utilizando para ello especies nativas; y----------

e) Servicios y mobiliario urbano complementarios que este Ayuntamiento determine necesarios, como tomas de agua, bebederos, estacionamientos para bicicletas, bancas, entre otros.----------

DÉCIMO. *Las resoluciones que emita la dependencia municipal competente dentro* del procedimiento para el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 1, implicarán para el titular de la autorización que mediante el presente acuerdo se emite, la posibilidad de llevar a cabo las acciones siguientes:----------

I. Cuando se concluya la Etapa 2:----------

a) Iniciar las obras relativas al trazo de calles, despalme y movimiento de tierras en general; y----------

b) Iniciar trámites ante las demás dependencias de servicios públicos.----------

II. Cuando se concluya la Etapa 3:----------

a) Iniciar las obras de urbanización autorizadas;----------

b) Celebrar contratos o convenios con terceros con el propósito de enajenar la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y----------

c) Obtener la liberación de la garantía de cumplimiento otorgada y de los compromisos contraídos a cargo; en todo caso, subsistirá por tres años la garantía necesaria contra vicios ocultos de pavimento, guarniciones, banquetas, energía eléctrica, alumbrado público, agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, áreas verdes y demás obras especiales solicitadas.----------

Dado en la Sala de Síndicos y Regidores, a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.----------

---------COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS---------

LIC. JORGE ALBERTO AGUIRRE LLANAS SEGUNDO REGIDOR PRESIDENTE.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

MTRA. ALMA ACOSTA MENDOZA TERCERA REGIDORA SECRETARIA.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

C. JULIA ROSA FÁVILA CASTILLO QUINTA REGIDORA VOCAL.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

LIC. ADOLFO IVÁN PUENTE ACOSTA SEXTO REGIDOR VOCAL.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

ING. HÉCTOR JAIME SILVA SANTOS VIGÉSIMO PRIMER REGIDOR VOCAL.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

El **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación del acuerdo mencionado, por lo que solicita en votación nominal hagan saber el sentido de su voto.----------

La **NOVENA REGIDORA, C. ALMA ROSA ALARCÓN CERNA,** al consultársele el sentido de su voto, manifiesta: Porque contiene todas las medidas verdes que solicitamos, a favor.----------

El **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** *habiendo concluido la consulta sobre el sentido de la votación, comunica que* **la autorización para el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional denominado «Esmeralda» Etapa 1, en un predio con superficie de 380 637.92 m^2, ubicado al sureste de este Municipio, es aprobada por mayoría** de las (24) veinticuatro personas integrantes del Ayuntamiento, con fundamento en el artículo 44 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con los diversos 26, 27 fracción I y 29 fracción VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento, con (23) veintitrés votos a favor: Presidente Municipal, Mtro. Mario Alberto López Hernández; Primer Síndico,

C.P. Laura Enedelia Cárdenas Farías; Segundo Síndico, Dr. Alejandro Villafañez Zamudio; Primera Regidora, Profra. y Lic. Alba Belén Aguilar Reyna; Segundo Regidor, Lic. Jorge Alberto Aguirre Llanas; Tercera Regidora, Mtra. Alma Acosta Mendoza; Cuarto Regidor, C. José Manuel Raygoza García; Quinta Regidora, C. Julia Rosa Fávila Castillo; Sexto Regidor, Lic. Adolfo Iván Puente Acosta; Séptima Regidora, C. María Rosa Pérez García; Octavo Regidor, Lic. Andrés Andrade Márquez; Novena Regidora, C. Alma Rosa Alarcón Cerna; Décimo Regidor, C. Alejandro Cerezo Ruiz; Décimo Segundo Regidor, Lic. Jorge Prisciliano Rentería Campos; Décima Tercera Regidora, Lic. Juana González Morales; Décima Cuarta Regidora, C. Cristina Cabrera Flores; Décimo Quinto Regidor, C. Gerardo Sergio Cisneros García; Décima Sexta Regidora, Lic. Claudia Astrid Jiménez Ledezma; Décima Séptima Regidora, C. Ana Luisa Martínez Treviño; Décima Octava Regidora, Ing. Mayra Melissa Sámano Saldívar; Décima Novena Regidora, Ing. Leticia Alejandra Sierra Fragoso; Vigésimo Regidor, Ing. Ismael García Ramos y Vigésimo Primer Regidor, Ing. Héctor Jaime Silva Santos. Y (1) una abstención: Décima Primera Regidora, C. Minerva Mata Trejo.----------

5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS CON PROYECTO DE ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL DESARROLLO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO «ESMERALDA» ETAPA 2, EN UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 407 439.23 m^2, UBICADO AL SURESTE DE ESTE MUNICIPIO.----------

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ,** solicita al Secretario del Ayuntamiento que le auxilie en el desahogo de este punto del Orden del día, consulte las aprobaciones correspondientes y realice el cómputo de votos.----------

El **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** notifica que en junta de trabajo informativa se amplió lo relativo al punto en consideración y para dar agilidad la sesión, consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación de la dispensa de la lectura del dictamen, así como de las tablas que contienen los cuadros general de áreas y *superficies y de áreas de cesión, para sólo dar lectura al acuerdo, por lo que solicita* que en votación económica hagan saber el sentido de su voto.----------

Y habiendo concluido la consulta sobre el sentido de la votación, el Secretario del Ayuntamiento informa que la dispensa de la lectura del dictamen, así como de las tablas que contienen los cuadros general de áreas y superficies y de áreas de cesión, es aprobada por unanimidad de las (24) veinticuatro personas integrantes del Ayuntamiento, con fundamento en el artículo 44 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con los diversos 26 y 27 fracción II del

Reglamento Interior del Ayuntamiento.----------

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ,** cede el uso de la palabra al **SEXTO REGIDOR, LIC. ADOLFO IVÁN PUENTE ACOSTA, VOCAL DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS,** quien da lectura al acuerdo, cuyo dictamen se transcribe íntegramente a continuación:----------

HONORABLE R. AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS:----------

La Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas recibió de la Secretaría del Ayuntamiento, para estudio, el Dictamen No. SEDUE.006/2022, de fecha 3 de octubre de 2022, formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, derivado de la revisión y trámite de la petición y expediente presentados por la empresa Inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces, S. A. de C. V., para la creación del Fraccionamiento Habitacional denominado «Esmeralda» Etapa 2.----------

Con esta finalidad, las personas integrantes de la comisión mencionada anteriormente, en ejercicio de las facultades que nos confieren los artículos 59, 63, 64 y 64 *Bis* del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas y 8º, 9º, 11, 13, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, procedimos al estudio del expediente de referencia, con el apoyo documental y administrativo de la citada dependencia municipal, con el propósito de emitir nuestra opinión a través del siguiente:----------

----------DICTAMEN----------

I. ANTECEDENTES.----------

1. En fecha 3 de octubre de 2022, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió el Dictamen No. SEDUE.006/2022, a través del cual expone el análisis técnico y jurídico del expediente formado con motivo de la solicitud presentada por la empresa Inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces, S. A. de C. V., para la creación del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 2, en un predio con superficie de 407 439.23 m^2, ubicado al sureste de este municipio, mismos que fueron recibidos en fecha 24 del mismo mes y año en la Secretaría del Ayuntamiento.--------

2. En fecha 25 de octubre de 2022, la Secretaría del Ayuntamiento remitió el referido dictamen y expediente anexo al mismo a la presidencia de esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, mediante el oficio No. 956/2022, para estudio y elaboración de la presente opinión.----------

II. COMPETENCIA.----------

Este R. Ayuntamiento es competente para conocer del presente asunto, con base en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 7 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 130 y 134 de la Constitución Política

del Estado de Tamaulipas; 1, 2, 4, 9, 12, 13, 150, 151, 152, 153, 154 y 155 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas; y 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 21, 49 fracción XXII, 65 y 73 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.----------

III. CONSIDERANDO.----------

1. Que de conformidad con lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de los estados, el cual será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa y está facultado, en los términos de las leyes federales y estatales, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; así como para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en su jurisdicción territorial; y para otorgar licencias y permisos para construcciones.---------

2. Que, en ese sentido, en fecha 28 de noviembre de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que en su artículo 7 establece que las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la propia ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.----------

3. Que en congruencia con lo anterior, el Honorable Congreso del Estado expidió mediante el Decreto LXIII-777, publicado en el Periódico Oficial en fecha 5 de febrero de 2019, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, que en su artículo 12 dispone entre las atribuciones de los Ayuntamientos la de autorizar o negar, con base en las disposiciones legales aplicables y el plan o programa vigente, la ejecución de obras de urbanización, usos y cambios de usos del suelo y edificaciones, previo dictamen de impacto urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, *para los desarrollos de fraccionamientos de cualquier tipo, así como para* las construcciones que la propia ley establece.----------

4. Que en cumplimiento a lo dispuesto por la ley mencionada en el párrafo que antecede, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a través del oficio SEDUMA/SP/2022/002533, EXP. No. 110/2022, de fecha 23 de septiembre de 2022, *emitió Dictamen de Impacto Urbano de procedente para el Fraccionamiento* Habitacional «Esmeralda» Etapa 2, en un predio con superficie total de 407 439.23 m^2, ubicado en avenida Movimiento 18 de Octubre, entre calle Controlam y avenida

La Fuente, de este Municipio.----------

5. Que, asimismo, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, establece en su artículo 154 el procedimiento para desarrollar el fraccionamiento de un predio, dentro del cual señala que la dependencia u oficina municipal competente emitirá dictamen para someterlo a la aprobación del Ayuntamiento, previo dictamen de impacto urbano expedido por la SEDUMA, el cual ha quedado descrito en el párrafo anterior.---------

6. Que, al respecto, el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas dispone en su artículo 73 que la persona titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología –dependencia municipal encargada de vigilar el cumplimiento de las normas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y sustentable y protección del medio ambiente– tiene entre sus facultades y obligaciones las de revisar y dar trámite a las solicitudes de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos y formular dictamen para que el Ayuntamiento acuerde lo conducente, el cual fue emitido con el No. SEDUE.006/2022, de fecha 3 de octubre de 2022, con base en los antecedentes y consideraciones que a continuación se transcriben:----------

"ANTECEDENTES

En fecha 30 de septiembre del 2022, mediante escrito dirigido al Ingeniero Marco Antonio Hernández Acosta en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, la empresa citada anteriormente, a través de su representante legal, realizó la referida petición, a la cual anexa la documentación que a continuación se describe, para acreditar el cumplimiento del procedimiento para desarrollar el fraccionamiento del predio con superficie de 407,439.23 m², establecido en el artículo 154 y demás relativos y aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

1. Uso del suelo y lineamientos urbanísticos. *(Art.154, fc. I)*

Conforme a lo previsto en el instrumento normativo que define las políticas y estrategias urbanas de uso de suelo, crecimiento, conservación, mejoramiento y ordenamiento en el territorio municipal, el desarrollador presentó, para la obtención del certificado de uso del suelo y lineamientos urbanísticos, la siguiente documentación:

1.1 Solicitud de certificado de uso de suelo. *(Art. 154, fc. I, inc. a)*

De conformidad con lo que dispone el artículo 185, en relación con el diverso 154 fracción I, ambos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, *se solicitó el certificado de uso de suelo y lineamientos urbanísticos mediante escrito de fecha 11 de Abril del 2022,* el cual fue expedido en fecha 12 del mismo mes y año, a nombre de la empresa Inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces, S. A. de C. V., respecto del bien inmueble con superficie de 407,439.23 m², ubicado en el Predio el Galaneño de este municipio.

1.2 Copia certificada del título que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral. *(Art.154,fc. I, inc. b)*

El solicitante acreditó la propiedad del predio con superficie 407,439.23 m², mediante la copia de la escritura pública número 2,337, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Francisco Hinojosa Rodríguez Titular de la Notaria Publica Núm. 322, con ejercicio en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, que se refiere a la protocolización de Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de la señora Josefina Garza Pérez cedente de los derechos hereditarios en favor de la empresa "Casas Romara, S. A. de C. V." ahora "Inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces, S. A.

de C. V.", instrumento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral Oficina Matamoros, con el número de finca **149945** y de acuerdo a las siguientes medidas y colindancias:

Polígono denominado Reserva 2, con superficie de 40-74-39.23 Hectáreas:

CUADRO DE CONSTRUCCION (RESERVA 2) LA SUCESIÓN DE JOSEFINA GARZA PÉREZ							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				X	Y	
				46	2,854,006.29	650,679.19	
46	47	S 18°22'46.24" E	452.23	47	2,853,577.13	650,821.79	CON PROPIEDAD PARTICULAR Y CAMINO DE POR MEDIO
47	48	S 50°26'34.16"W	1,302.83	48	2,852,747.42	649,817.32	CON DREN 20 DDE NOVIEMBRE
48	49	N 02°43'41.96"W	203.72	49	2,852,950.91	649,807.62	CON EJIDO ESPERANZA Y REFORMA DREN ESPERANZA Y REFORMA Y AVENIDA DE LA ESPERANZA DE POR MEIDO
49	50	N 49°59'51.37"E	688.40	50	2,853,393.43	650,334.95	CON LA SUCESION DE JOSEFINA GARZA PEREZ Y VENTA PARCIAL FRAC. 18 DE OCTUBRE
50	51	N 15°12'42.28" W	504.56	51	2,853,880.31	650,202.56	CON VENTA PARCIAL FRACCIONAMIENTO 18 DE OCTUBRE Y CALLE CONTROL A DE POR MEDIO
51	52	N 75°11'40.95"E	105.50	52	2,853,907.27	650,304.56	CON VENTA PARCIAL CADE
52	24	N 75°11'40.95"E	156.85	24	2,853,947.35	650,456.20	CON LA SUCESION DE JOSEFINA GARZA PEREZ (RESERVA 1)
24	46	N 75°11'40.95"E	230.65	46	2,854,006.29	650,679.19	CON VENTA PARCIAL CADE
SUPERFICIE = 40-74-39-23 M2							

1.3 Certificado de libertad de gravamen con no más de treinta días desde su expedición al momento de la solicitud. *(Art.154, fc. I, inc. c)*

Certificado de la finca número **149945** del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, que ampara el terreno rustico ubicado en el Predio el Galaneño, identificado con clave catastral 22-11-1780, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado con no más de treinta días de su expedición al momento de presentar su solicitud

1.4 Documento que acredite su personalidad jurídica. *(Art.154, fc. I, inc. d)*

El solicitante acredita la personalidad con la que comparece mediante la copia de la escritura pública número 2,346, otorgado ante la fe del Licenciado Arturo Francisco Hinojosa Rodríguez, notario público número 322 con ejercicio en esta Ciudad y que contiene la protocolización del acta de asamblea de la empresa "CASAS ROMARA, S. A. DE C. V." ahora "PRISMANOVA BIENES RAICES, S.A. DE. C.V.", documento en el que consta el otorgamiento de poderes hecho en favor de Carlos Alfredo Lawtón Rosas;

1.5 Plano del predio con el señalamiento de su posición respecto a la red geodésica nacional. *(Art.154, fc. I, inc. e)*

Se adjuntó plano debidamente firmado por el Arq. Francisco Javier Guevara Maldonado

1.6 Certificados de factibilidad de servicios públicos expedidos por las autoridades u organismos a cargo de su prestación. *(Art.154, fc. I, inc. f)*

a) Factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad, mediante el oficio número PLZ-046/2022, de fecha 27 de Abril del 2022.

b) Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario expedida por la Junta de Aguas y Drenaje de la Ciudad de Matamoros, mediante el oficio número JAD-GTEC-094/2022, de fecha 16 de mayo de 2022.

1.7 Documento que acredite estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos a los que esté sujeto el predio. *(Art.154, fc. I, inc. g)*

Se presentó comprobante de pago predial respecto a la clave catastral 22-11-1779 *y con el que se acredita estar al corriente en el año 2022.*

1.8 Pago de los derechos correspondientes. *(Art.154, fc. I, inc.h)*

Se adjuntó comprobante de pago de derechos de Certificado de Uso de Suelo y Lineamientos Urbanisticos.

2. Lotificación. *(Art.154, fc. II)*

Con base en los lineamientos urbanísticos mencionados, el fraccionador presenta el proyecto de desarrollo del fraccionamiento Esmeralda Etapa 2 con las siguientes características:

2.1 Vialidades y sentidos de circulación.

El desarrollo contempla vialidades secundarias y terciarias, que de acuerdo a lo que dispone el artículo 146 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, se determinan de la siguiente forma:

2.1.1 Vialidad secundaria: Es la vía que permite integrar distintas zonas de la ciudad, diseñadas para colectar, distribuir el tránsito y servir de enlace entre las vías primarias y terciarias. Puede contar con doble sentido de circulación o un solo sentido de circulación integrada por dos vialidades (par vial), conforme a lo siguiente:

2.1.1.1 De doble sentido de circulación: Tendrá un derecho de vía de 32.00 metros con dos banquetas de 4.00 metros cada una, dos calzadas de 10.00 metros de ancho y un camellón de4.00 metros; y

2.1.1.2 De un sentido de circulación: Estará formada por dos vialidades que entre sus ejes no tengan más de 300.00 metros, con sentidos contrarios de circulación. Tendrá un derecho de vía de22.00 metros con dos banquetas de 4.00 metros cada una y una calzada principal de 14.00 metros.

2.1.2 Vialidad terciaria: Es la vía de menor jerarquía en la estructura vial para la circulación vehicular; integra barrios y colonias. Su principal función es brindar acceso a los predios, por lo que opera con volúmenes de tránsito y velocidad bajos. Puede contar con doble sentido de circulación o un solo sentido de circulación, conforme a lo siguiente:

2.1.2.1 De doble sentido de circulación: Tendrá un derecho de vía de 15.50 metros con dos banquetas de 2.25 metros cada una y una calzada de 11.00 de ancho; y

2.1.2.2 De un sentido de circulación: Esta deberá necesariamente conformar circuitos viales. Tendrá un derecho de vía de 13.50 metros con banquetas de 2.25 metros cada una y una calzada de 9.00 metros para el tránsito de los vehículos.

Así, deberá preverse una vialidad terciaria cada 150.00 metros, como máximo, medidos entre sus ejes.

Por tanto, respecto de las vialidades y sentidos de circulación, el proyecto presentado atiende los límites establecidos en la ley; no obstante, el desarrollador deberá garantizar en su proyecto ejecutivo de urbanización el cumplimiento de las disposiciones siguientes:

a) Todas las vialidades de uso vehicular, peatonal o mixto deberán asegurar y permitir que los vehículos para la atención de emergencias puedan acceder a ellas en todo momento.

b) Las vialidades existentes deberán adecuarse progresivamente, considerando el criterio de calle completa y las nuevas vialidades el criterio de calle integral, asegurando el acceso universal, incluyente y con equidad de género, conforme a las Normas Técnicas en la materia y el Reglamento de Construcciones vigente.

c) Las vialidades se diseñarán estructuralmente de acuerdo a las características y especificaciones previstas por la Norma Oficial Mexicana. A falta de lo anterior, se aplicarán los criterios de diseño que la autoridad competente establezca.

2.2 Rasantes.

El desarrollador presenta plano de rasantes del Proyecto "Esmeralda Etapa 2", debidamente firmado por el representante legal, así como por el Arquitecto Francisco Javier Guevara Maldonado, Director Responsable de Obra (D.R.O.) con número de registro **I- 103** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas indicando curvas de nivel a cada metro, con el trazo de calles internas y existentes, niveles de las mismas, pendientes, alturas, escurrimientos, y demás características que permitan la integración del

fraccionamiento con las calles existentes en la zona, incluyendo cortes longitudinales y secciones transversales de las calles.

2.3 Lotificación.

El predio en cuestión forma una sola superficie de 407,439.23 m², localizado al sur-este de la ciudad de Matamoros y se encuentra catalogado como urbano, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, en el Plano de Zonificación Primaria.

En este sentido, las áreas urbanas o urbanizables del municipio y los usos del suelo se clasifican en cuanto a su función, en: Habitacionales, de Comercio, de Servicios, Industria, Espacios Abiertos y de Infraestructura.

Por tanto, la empresa "PRISMANOVA BIENES RAICES, S.A. DE. C.V.", a través de su representante legal, el C. Carlos Alfredo Lawtón Rosas, atiende los requerimientos de uso y destino de suelo, certificando así el uso de suelo HABITACIONAL y por la ubicación del predio en el que se pretende desarrollar el fraccionamiento "Esmeralda Etapa 2", objeto del presente dictamen, se sitúa como densidad alta, por lo que los lotes por hectárea deberán encontrarse dentro de los límites que señala el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Municipio de Matamoros, a saber, de 56 o más viviendas por hectárea.

Así, el proyecto de lotificación del fraccionamiento "Esmeralda Etapa 2" cumple con lo estipulado en el artículo 153 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, toda vez que las dimensiones de los lotes que proyecta respetan los lineamientos mínimos, que no podrán ser inferiores de 6.00 metros lineales en el frente de las vialidades y con superficie de 96.00 m².

El cual cuenta con la firma del Arquitecto Francisco Javier Guevara Maldonado, en su calidad de Director Responsable de Obra del Proyecto de Desarrollo denominado Esmeralda etapa 2 Director Responsable de Obra (D.R.O.) con número de registro **I- 103** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas.

2.4 Área vendible.

Que el área vendible asciende a la superficie de 240,968.90 metros cuadrados de conformidad con lo proyectado en el plano de lotificación del Proyecto "Esmeralda Etapa 2", debidamente firmado por el representante legal, así como por el Arquitecto Francisco Javier Guevara Maldonado, Director Responsable de Obra (D.R.O.) con número de registro **I- 103** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas

2.5 Áreas de cesión.

El propietario plasma en el proyecto de desarrollo objeto del presente dictamen, un porcentaje de área de cesión que excede el 13% (trece por ciento) del área vendible, lo que equivale a una superficie de 31,325.96 m² de la cual el 60% (sesenta por ciento), se encuentra catalogada como área verde equivalente a una superficie de 18,795.58 *metros cuadrados* y el 40% (cuarenta por ciento) catalogada como área de equipamiento equivalente a 12,530.38 *metros cuadrado*, por lo que observa lo señalado en la fracción II del artículo 156 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

2.6 Afectaciones.

No presenta afectaciones

2.7 Estudio de impacto vial.

El desarrollo tiene su comunicación e integración a la estructura articulada vial de la ciudad por diversos puntos que integran el tráfico vehicular desde vialidades terciarias hasta vialidades primarias hacia la ciudad, el estudio describe puntos específicos de estudio que definen la movilidad que tendrá el sector, la vialidades que integran la movilidad en su ruta de acceso y salida que refleja el desarrollo habitacional quedan bajo el siguiente análisis, donde el desarrollador del proyecto analiza como las principales vías generadoras de viajes para todo ese sector a desarrollar y en específico para este fraccionamiento, estas se tipifican con las intersecciones de la siguiente manera, calle 18 de octubre y Magnatek, calle 18 de octubre y Jesús Vega, calle 18 de octubre y La Esperanza, calle 18 de octubre y Benjamín Gaona, Calle Jesús Vega y Manuel Chapa, Avenida Pedro Cárdenas y Av. Emilio Portes Gil, Avenida Del Niño y Benjamín Gaona, Avenida Del Niño y Jesús Vega, Avenida Del Niño y Av. Marte R. Gómez, Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez.

El Estudio tipifica las estructuras de las vialidades analizadas, su comportamiento vial de interacción de cada una en el sector, y su comportamiento de volúmenes vehicular, así como su generación y distribución de viajes vehiculares.

En su análisis del estudio de Impacto Vial, el proyecto habitacional actualmente determina que la zona presenta tasa de crecimiento vehicular estables en cuanto a la condición motriz para ese sector de la ciudad y en específico en esa zona vial que actualmente opera con Niveles de Servicio variables catalogas de A hasta F en algunos cruceros.

Se aforaron los siguientes cruceros en operación sin proyecto y con proyecto:

- Intersección: Calle 18 de Octubre y Magnatek.
- Intersección: Calle 18 de Octubre y Jesús Vega.
- Intersección: Calle 18 de Octubre y La esperanza.
- Intersección: Calle 18 de Octubre y Benjamín Gaona.
- Intersección: Calle Jesús Vega y Manuel Chapa.
- Intersección: Avenida Pedro Cárdenas y Av. Emilio Portes gil.
- Intersección: Avenida Del Niño y Benjamín Gaona.
- Intersección: Avenida Del Niño y Jesús Vega.
- Intersección: Avenida Del Niño y Av. Marte R. Gómez.
- Intersección: Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez.

El estudio en particular se enfocó en las anteriores vialidades y su carga vehicular integrando los volúmenes de atracción y generación de viajes a estos puntos vehiculares y algunos de conflicto, las condiciones de la zona antes y después de la entrada en funciones del proyecto habitacional.

En sus resultados de operación en las intersecciones de análisis se estima que tienen índices de ocupación variables en condiciones actuales sin proyecto, situación que tiene un indicador de volumen de tráfico con capacidades para la zona de estudio adecuado y catalogadas con Nivel de Servicio que van e A hasta F esta última condición solo en dos intersecciones como lo son Avenida Del Niño y Benjamín Gaona, y Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez donde los niveles de demora se proyectan cobre los 120 seg./veh.; en sus levantamientos de aforo para su condición operativa con proyecto tendrá niveles que se mantendrán en rangos aceptables en su operación inicial teniendo servicios catalogas como A y B, sin embargo para la condicione de cruceros como Avenida Pedro Cárdenas y Av. Emilio Portes gil, Avenida Del Niño y *Benjamín Gaona, Avenida Del Niño y Jesús Vega y Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte* R. Gómez presentaran niveles de servicio catalogados con F, teniendo algunas demoras consideradas que afectan la operación en su hora pico de demanda máxima del día, en horizontes de 5, 10 y 15 años para los volúmenes de tráfico con capacidad para la zona de estudio, sobre todo Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez, y Avenida del Niño (Portes Gil) y Av. Marte R: Gómez.

El estudio analiza la estructura vial conformada n el sector por sus vías o rutas de comunicación para establecer las condiciones de operación que tendrá el sector en su conectividad, y determina que en su acceso al fraccionamiento por diversas calles con su interacción principal de la Calle Jesús Vega y Manuel Chapa las cuales tendrán una tendencia de capacidad para recibir las cargas vehiculares.

En proyecto en su apartado e conclusiones y recomendaciones estipula que:

Conforme la generación de viajes vehiculares par los escenarios futuros, la movilidad vehicular al interior del sector se verá modificada de manera significativa por lo que será necesario distribuir el volumen vehicular generado no solo por la calle Benjamín Gaona; es por ello que para los escenarios futuros (desde el escenario a 5 años) recomendamos que al menos la calle Jesús Vega sea pavimentada y construida en base a lo indicado en los reglamentos, donde al menos cuente con espacio para circular en dos carriles por sentido más un espacio para el estacionamiento en cordón en ambas aceras. Por medio de esta nueva vialidad se logrará distribuir de una mejor manera tanto la entrada como la salida del sector habitacional en estudio hacia la venida del Niño de un amanera más adecuada.

Indica que será importante visualizar proyectos de mejora en cada uno de los cruceros con mayores conflictos para escenario tendenciales a un mediano y largo plazo.

Para los escenarios futuros determina que las dos vialidades consideradas en el estudio como entradas y salidas del sector, Benjamín Gaona y Jesús Vega, presentaran problemas de capacidad en su cruce con la avenida del Niño (Portes Gil); por esas razón indica que se deberán prever otras vialidades que ayuden a dar salida al sector no solo en el sentido sur-norte

y norte-sur, hacia la avenida del Niño si no también vialidades que ayuden a entrar y salir del sector en el sentido oriente-poniente y poniente-oriente a través de la conexión que puede tener con la avenida Pedro Cárdenas, por lo que será necesario analizar esta situación de conectividad.

Adiciono en sus recomendaciones 6 puntos que de manera particular será necesario atender por parte del desarrollador del fraccionamiento; por lo que consideramos evaluar estas medidas que demanden en su operación su conexión vial y movilidad se ese sector en su ruta vial, estas deberán de cumplir con los requerimientos operativos viales en su incorporación el cual será sancionado por la Secretaria Desarrollo urbano y Ecología del municipio de H. Matamoros de acuerdo a las características viales del sector a fin de garantizar una operación vial segura sobre todo para salida de los puntos de conflicto analizados.

Estipula que el proyecto habitacional no generará consigo un impacto totalmente negativo de manera inmediata en el sector y que su inserción a la incorporación vehicular se generará será de manera paulatina al paso del tiempo en su incorporación motriz para el desarrollo.

Se recomienda que para el funcionamiento vial adecuado en el sector se deberá de aplicar y *solventar lo establecido en el estudio de impacto vial del proyecto del fraccionamiento con* medidas preventivas y puntuales para lograr una funcionalidad vial futura de interacción, y con ello establecer las directrices para un mejor funcionamiento de los cruceros analizados en operación, sus conexiones, y su vialidades principales que interactúan en su intersección de ruta de acceso y salida, se estima adicionalmente medidas como mejoramientos de vialidades, señalamiento vertical y horizontal que requiere tanto el proyecto habitacional como toda acción necesario en su zona de influencia, estas acciones serán evaluadas y validadas por el R. Ayuntamiento de Matamoros en el ámbito de su competencia.

Lo anterior hace que sea necesario una revisión general en este apartado de su estructura vial a nivel físico por parte del Municipio para tener un diagnostico consensado que determine las probables adecuaciones necesarias de efectuar para la conectividad adecuada en este crucero a futuro en su caso, lo anterior a fin de hacer en o futuro un replanteo den los volúmenes que se irán concentrando paulatinamente en su crecimiento sobre todo a 10 y 15 años para poder establecer acciones correctivas y de mitigación a la zona, las cuales permitan tener demoras aceptables en su operación vial para el sector, estas accione serán evaluadas por el R. Ayuntamiento de h. matamoros para concretar mejoras viales en su sector.

Por otra parte es importante recalcar que, se requiere una especial atención a los servicios urbanos de transporte público en el sector, lo anterior para garantizar el uso y destino de paradas de transporte público a futuro, las cuales son esenciales para dar servicio a la demanda y condición del peatón, generando consigo la seguridad de movilidad a la población que pudiera demandar este desarrollo y para quien que no tenga la capacidad de tener una unidad motriz particular, lo anterior se recomienda para hacer conciencia sobre los derechos del peatón, incluyendo en ello condiciones para favorecer a las personas con alguna discapacidad, para ello es importante establecer las medidas y condiciones de las rutas de transporte las cuales podrían dar ese servicio de movilidad al peatón para otorgar garantía de su desplazamiento a puntos esenciales de la ciudad, sin demerito de establecer las condiciones en que deban de hacer las adecuaciones viales en su caso al tema en específico en materia de movilidad.

El estudio determina las condiciones actuales de movilidad motriz en la zona de estudio del proyecto y con la carga mínima destinada vehicular para este en general; sanciona favorablemente su incorporación, condiciona y recomienda acciones a realizar, ya que se determina que no se verán impactos significativos en el sector por el desarrollo de manera inmediata y se tendrá una tendencia a incrementar paulatinamente los volúmenes de tráfico en la zona con la carga generada vehicular ya proyectada para toda esa zona de influencia *inmediata en conjunto; este estudio fue elaborado por el Corresponsable de proyecto en su* estudio analizado que fue el C. Arq. Andrés Mendoza Rodarte quien analizo y dictamino el presente estudio como favorable y procedente para la condición vial del proyecto del fraccionamiento habitacional, sin embargo habrá que seguir las consideraciones preventivas y acciones de mejoramiento como lo estipula y detalla esta Secretaria anteriormente en las atribuciones conferidas al R. Ayuntamiento de Matamoros.

2.8 Estudio hidrológico.

El estudio Hidrológico que presenta basa su análisis externo y área interna de aportación, la subcuenca, el posible escurrimiento principal en sus alrededores y la pendiente del escurrimiento proyectado al interior del fraccionamiento, así como los escurrimientos de la zona, el estudio establece y determina que la geometría de las vialidades es suficiente para dar salida a los escurrimientos que son generados en el sector y lo aportado por el proyecto pretendido.

Hidrológicamente, el área del proyecto, se ubica en la cuenca del Rio Bravo y corresponde a la Región Hidrológica 24 Bajo rio Bravo, las aguas pluviales son drenadas a través de la red de canales y drenes del Dto. De Rgo. 025 Bajo Rio Bravo, que a través de este drena sus aguas hacia el golfo de México. Se indica que habrá aportación de escurrimientos significativos hacia la superficie del proyecto.

Este delimita el área tributaria de la zona de estudio, y sus características hidrológicas e hidráulicas para estar en condiciones de estimar los gastos instantáneos, analiza los escurrimientos que se generan en el área correspondiente al Dren Esperanza y Reforma que integran el sistema de drenaje parcelario del distrito de riego 025 así como su ruta de descarga en el Dren 20 de Noviembre que discurre hacia el Dren del Mar y este a su vez en la Laguna del Barril, por lo que su análisis del Fraccionamiento está dentro del área de aportación para el Dren 20 de Noviembre que hace conexión con el sistema de drenes que describe el estudio localizados en el sector.

El estudio analiza tres áreas internas de aportación con sus áreas tributarias mismas que contribuye a los escurrimientos propiamente del Desarrollo, el desarrollador del estudio determina que las avenidas máximas de diseño para cada una de las áreas de aportación *teniendo valores para Área de aportación uno un Tr25=2.17m3/seg., Tr50=2.48m3/seg., Área* de aportación dos un Tr25=3.24m3/seg., Tr50=3.77m3/seg., Área de aportación tres un Tr25=2.95m3/seg., Tr50=3.37me/seg., estipula que estos volúmenes serán canalizados por las propias vialidades del proyecto con descargas al Dren Esperanza y Reforma, sin embargo esta secretaria considera puntualizar que habría que analizar muy bien las pendientes de salida y cuidar el encuentro de niveles de calles o cruces para tener la capacidad de desfogar las condiciones que pudieran presentar ante una tormenta desfavorable. Ya que el propio estudio indica tener calles con bombeo invertido como así lo determina en su página 34 donde estipula y determina utilizar el uso del arroyo de la calle para canal y para la cual efectúa los cálculos correspondientes, aunque no determina los tirantes máximos que se estarían presentado en cada una de las vialidades, ni el tirante máximo de salida que se estaría presentando en un punto en específico de las tres áreas de aportación analizadas, mismas acciones que indica en su página 35 para las condición de los escurrimientos en el predio.

El consultor determina y establece que la geometría de las vialidades de 11.00 m. que presenta es suficiente para dar salida a los escurrimiento generados por el desarrollo después de analizarlas la área internas del propio estudio con sus cálculos de área, pendiente, longitud, tiempo de concentración, intensidad de sus periodos de retorno par aTr25, y Tr50 años y en su momento más crítico, pero no determina por medio de un plano de flujos de escurrimiento con gastos en tirante máximo alcanzado en su punto de salida o concentración máxima, habrá que determinar en función de lo anterior estos tirantes críticos ya que sería acumulados en su punto de salida de las vialidades analizadas, por lo que, no obstante el consultor considerar que estos tirantes pueden ser son manejables para su desalojo por las vialidades internas sin necesidad de obras hidráulicas y sin riesgo de desbordamiento ni encharcamiento, estos escurrimientos deberán de ser encauzados con las pendientes indicadas para que en la medida de lo posible continúen con la topografía natural de la zona, dentro del mismo establece el seguir recomendaciones que se hacen de manera puntual para su observación.

En su apartado 5 de conclusiones y recomendaciones establece que, no ocurrirán encharcamientos significativos ya que los escurrimientos pueden drenar sin dificultad con el drenado de las áreas de aportación hacia el Dren Esperanza y Reforma, y recomienda seguir lo indicado en el plano de rasantes.

Por otra parte, en su punto 6 estipula y recomienda que; será necesario revisar con precisión los niveles de la zona, así como de la prolongación de la calle en los puntos descritos, y construir los vertedores al Dren Esperanza y Reforma de acuerdo con las características y especificaciones que indique la Comisión Nacional del Agua C.N.A.

Cabe hacer mención que le estudio no evalúa posibles escurrimientos que inciden el predio, es de gran importancia que se evalué la condición de las terracerías y los óptimos niveles de rasantes sobre todo en los cambios de pendientes o pendientes invertidas de las calles, así como las pendientes de dirección de las calles para flujos de caudales con el propósito de evitar que se efectúan afectaciones a terceros por obras no consideradas a todo escurrimiento generado, ya que se presentan niveles de rasante elevados con respecto a la zona por alcanzar el nivel de cota mínima de 7.50, acción que será necesaria sea evaluada a su vez por el R. Ayuntamiento quien en atribución de competencia por licencia de construcción tiene a bien supervisar las obras referentes al tema.

Deberá en todo momento de realizar las obras hidráulicas necesarias para garantizar que tanto el predio como las zonas aledañas no presenten afectaciones por acumulación de niveles de aguas y sean canalizadas de manera integral hacia puntos en los que deban ser en su caso

bombeado por cárcamos mismos que identifica en la zona del fraccionamiento Esmeralda Etapa 2.

Este estudio que sanciona la zona en referencia es bajo las consideraciones y recomendaciones para un análisis basado en el modelo de lluvia-escurrimiento a través de los métodos racional, hidrograma unitario triangular, ideograma adimensional y siguiendo las recomendaciones de instituto de ingeniera de la UNAM y la CONAGUA.

Este estudio fue desarrollado y evaluado por el C. Arq. Andrés Mendoza Rodarte, quien habiéndose apegado al proyecto pretendido del fraccionamiento **"Esmeralda" Etapa 2** considerado para el caso las curvas de nivel existentes, las vialidades existentes del sector, la rasantes de proyecto, la estructura de las vialidades proyectadas de comunicación internas y externas al mismo; y haber realizado todas las acciones necesaria de verificación en campo, así como apegarse a las normas, criterios y métodos de diseño hidrológico, dictamina que este proyecto no presenta problema alguno, toda vez que sea necesario se sigan las recomendaciones y aspectos técnicos realizadas en el propio estudio.

2.9 Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Urbana.

En atención a que el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Matamoros, ubica el predio objeto del presente dictamen en un área urbana, según su zonificación primaria, es por lo que no se requiere el Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, toda vez que es una zona destinada para uso habitacional.

2.10 Dictamen de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

Mediante el oficio SEDUMA/SP/2022/002533, en el cual se resolvió el expediente número 110/2022, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Carlos Alfredo Lawton rosas, en su carácter de representante legal de la empresa "Inmobiliaria Prismanova Bienes y Raíces S.A. de C.V." para realizar las acciones tendientes de un predio a desarrollar. Consistente en la emisión del Dictamen de Impacto Urbano para el proyecto y desarrollo de un fraccionamiento Tipo Habitacional denominado Esmeralda etapa 2, tomando en consideración lo siguiente:

*"... **XV.-** Que una vez evaluada y revisada la propuesta del desarrollo fraccionamiento Habitacional denominado **"Esmeralda" Etapa 2 en el área habitacional urbana donde se incorpora el proyecto general en su zona, es factible su procedencia en términos de diseño y factibilidades; y se condiciona a cubrir las obligaciones que la ley en materia estipula, así como las observaciones previstas en el cuerpo de este dictamen,** y que se detallan más adelante comprometiéndose a cubrir estas condicionantes que en su proceso de aprobación emita el R. Ayuntamiento de H. Matamoros por lo que se establece lo siguiente:*

a. *La densidad habitacional proyectada en el sector le corresponde al predio localizado un uso Habitacional Densidad Media que corresponde a 21 hasta 51 viviendas por Ha., siendo compatible con su destino para vivienda unifamiliar en su análisis por hectárea, y es factible dentro de los parámetros ocupacionales habitacionales mínimos permitidos que presenta el sector, por lo que resulta con esto ser factible para el proyecto de fraccionamiento pretendido.*

b. *Las condiciones de dotar al desarrollo con los de servicios para su infraestructura, han sido dictaminadas bajo las condicionantes mencionadas y establecidas por los organismos operadores de los servicios específicos, siempre y cuando se realicen las obras necesarias para tales fines, y se complementen estas en tiempo con el convenio técnico adminsitrativo que se establecera con la Junta de Aguasa y Drenaje de Matamoros, para garantizar así los servicios referidos a Agua Potable y Drenaje, siendo el desarrollador el responsable único en todo momento de dotar el desarrollo de todos los servicios como lo estipula la Ley. Para esta condición es necesario que la Junta de Aguas y Drenaje de Matamoros determine que en este caso se haya emprendido y efectuado todas las acciones necesarias a fin de garantizar los trabajos que demanda este fraccionamiento habitacional en función de dotar al predio con los servicios de agua y drenaje y mediante la firma del convenio celebrar, así como asegurar y hacer cumplir toda acción que en coordinación con la CONAGUA determine como obra complementaria para garantizar los volúmenes de agua compensatorios que sea requeridos para el desarrollo habitacional.*

c. *Se sugiere considerar permacultura, la cual involucra la planificación, desarrollo, mantenimiento, organización y la preservación del hábitat apto para el diseño del lugar a regularizar, y en el que se puedan establecer en la medida de lo posible, ecotecnicas en los procesos de construcción de la vivienda nueva, así como elementos ahorradores pudiendo ser calentadores de paso conocidos también como calentador instantáneo de agua o calentadores de flujo, elementos que permitan captar agua de lluvia para su uso posterior,*

hasta la posibilidad de considerar biodigestores en lo futuro para este desarrollo habitacional.

d. *El polígono georeferenciado es correcto en su ubicación y en sus coordenadas georeferenciadas que presenta el predio físicamente dentro de la traza urbana del Municipio, quedando con esta acción finalmente posicionado en la estructura urbana contemplada para su crecimiento y desarrollo, de acuerdo al plano que forma parte integral de esta autorización.*

e. *El cuadro de áreas generales del Fraccionamiento, se encuentra balanceado conforme el proyecto que presenta para su revisión, de la cual derivan sus cálculos de la superficie total que presenta en función de los 407,439.23 m2, esto para fines de aprobación municipal, el cuadro de áreas generales se presenta de la siguiente manera:*

*Área total: **407,439.23** metros cuadrados;*
*Vialidades: **116,433.46** metros cuadrados;*
*Área vendible: **218,489.89** metros cuadrados;*
*Área de Donación: **28,403.68** metros cuadrados;*

*Total de manzanas: **35;***
*Total de lotes: **1480;***

*Lotes: **1480** lotes habitacionales;*
*Lotes: **1434** lotes habitacionales regulares;*
*Lotes: **46** lotes habitacionales irregulares;*

Para esta Etapa 2 se considera la integración total de las áreas de donación tanto de la Etapa 1 y de la Etapa 3.

Para esta etapa 2 las áreas de donación deberán de desglosarse en las proporciones que establece la ley, quedando de la siguiente manera:

Corresponde a área verde: 17,042.21 metros cuadrados y
Corresponde a área de equipamiento: 11,361.47 metros cuadrado.

El balance de las superficies está definido para el cuadro de áreas que presenta en cuanto a las proporciones y los porcentajes que establece la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, en sus porcentajes correspondientes de la superficie total de donación como lo establece el Art. 156 fracción II y lo relativo a la fracción VIII de la propia Ley en materia, tanto para el uso de área verde y área de equipamiento urbano, y respecto a la superficie que aparece en el cuadro de áreas generales.

El total del área en donación que corresponde a la cantidad del suelo a desarrollar el 13% conforme a la Ley vigente para esta etapa actual con respecto al área vendible, la superficie total que presenta es de 28,403.68 metros cuadrados, de los cuales el 60% es con destino exclusivo para área verde del cálculo original que se establece y se indica en el proyecto del desarrollo, y le corresponden para este lo indicado en plano teniendo la cantidad de 17,042.21 metros cuadrados para área verde, quedando con destino de área de equipamiento urbano la correspondiente a la base del cálculo original respecto al área de donación como área de cesión que para esta superficie es de 11,361.47 metros cuadrados.

Las áreas de donación se localizan en el proyecto de este fraccionamiento esmeralda en esta Etapa 2 que integra las áreas de donación de las tres etapas (1, 2 y 3) debiendo indicar y tipificar sus cantidades para área verde y área equipamiento urbano por un gran total de 72,516.08 m2.

Estas distribuyen de manera integral las áreas verdes y de equipamiento urbano en las dimensione y proporciones indicadas en el plano de lotificación que forma parte de este dictamen y que las perfecciona en el plano de fraccionamiento Esmeralda etapa 2 y deberán de contener la distribución de 60% para áreas verdes y el 40% para área de equipamiento urbano.

f. *Las vialidades en proyección que se incorporan al proyecto en la zona para este desarrollo habitacional cumplen con lo establecido en el art. 146 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Tamaulipas toda vez que estas vialidades en estructura darán servicio interno al desarrollo habitacional, estas tienen las siguientes características siendo estas funcionales, mismas que*

comunicaran al desarrollo de manera interna haciendo un circuito interior vial, estas se distribuyen en el fraccionamiento de la siguiente manera:

- *Vialidad tipo Terciaria con un ancho de (15.50) quince metros con cincuenta centímetros de paramento a paramento, con banquetas de (2.25) dos metros con veinticinco centímetros, y un arroyo de (11.00) once metros estas tendrán su flujo vehicular en doble sentido de circulación, la cual se identifica en el plano de lotificación anexo.*

El proyecto habitacional guarda y deberá de respetar el alineamiento respectivo con la Avenida Movimiento 18 de octubre y Avenida de la Esperanza, mismas que deberán de ser validadas en su continuidad por el R. Ayuntamiento de Matamoros para guardar la estructura de diseño en cuanto a sus dimensiones tanto de arroyo como de banquetas de igual manera el libramiento que indica en proyecto, y que marca como libramiento Fidel Velázquez, a su vez diseña y proyecta vialidades solo internas y articula continuidad a la estructura vial de origen de manera integral para ese sector a desarrollar.

Todo lo anterior, de acuerdo al plano general de lotificación, que el interesado presenta y el cual forma parte integral del presente dictamen de impacto urbano, debiendo de respetar el sentido de circulación y distribución de las vialidades que representan mismas que se indican en el proyecto. …

En razón de lo anterior, y analizando que fue el proyecto pretendido a desarrollar esta obligado y condicionado al cumplimiento puntual de las disposiciones en los siguientes términos aquí descritos establecidos por el Título Décimo Segundo de los Proyectos Urbanos específico para Fraccionamientos, principalmente lo establecido por los artículos 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 y lo contenido en los artículos del Título Décimo Quinto de Instrumentos de Control Urbano de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, así como lo dispuesto por la demás legislación en la materia que resulte aplicable, por lo que el fraccionador está obligado a:

1. ***Observar el cumplimiento que se tiene para que se cumpla el destino de distribución de las áreas de donación como lo estipula la Ley en materia en su artículo 156 fracciones II, VI, y VII, debiendo estas ser equipadas tanto las áreas verdes como las de equipamiento y delimitadas por medio de una banqueta perimetral, en lo que corresponde al área verde y de equipamiento localizadas en el área de la manzana del Fraccionamiento Esmeralda de esta Etapa 2 adicionalmente deberán de contar con tomas de agua potable, un árbol por cada 15.00 metros cuadrados de superficie y alumbrado público para las proporciones a que corresponda.***

2. ***Adicionalmente y conforme lo establece el artículo 158 BIS, que establece que," con la finalidad de reducir el impacto al medio ambiente en la construcción de viviendas y la urbanización de suelo, los fraccionadores deberán plantar por lo menos un árbol nativo de la región de la región en cada lote destinado a la habitación, preferentemente en los espacios destinados para las banquetas, con independencia de las áreas verdes existentes en el asentamiento humano. Lo anterior en términos de lo dispuesto por la normatividad estatal y municipal de la materia que lo regulara, con el fin de determinar las reglas específicas para su ubicación, altura, características del tipo de suelo y costos", considerando lo anterior se deberá de elaborar un plano tipo lotificación que contenga el sembrado general de árbol fuera del predio indicando su ubicación en detalle, así como detalle del sembrado, e indicar cantidad de árboles nativos a ceder al Municipio de H. Matamoros en estos espacios de cada lote los cuales en ningún momento podrán estos ser motivo de negociación para ser plantados en otra parte de la ciudad, el R. Ayuntamiento de H. Matamoros podrá indicar en función de los tiempos de entrega del Fraccionamiento el recibir estos dentro del espacio que estén ya dotados con los árboles.***

3. ***Todas las área verdes y de equipamiento urbano, en sus proporciones y distribuciones para la superficie general total integrada en esta etapa de manera integral para las etapas 1, 2 y 3 de 72,516.08 m2, deberán de desglosarse en el dictamen técnico emitido por la Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de H. Matamoros, y estar ubicadas con sus nombres correspondientes de destino en el plano de lotificación correspondiente al Fraccionamiento Esmeralda Etapas 2 que forma parte y que indican este dictamen.***

4. ***Una vez autorizado el fraccionamiento deberá donar sin reserva ni limitación alguna las áreas de donación en favor del R. Ayuntamiento de H. Matamoros, conforme el propio artículo 156 de la Ley en cita, que para el caso específico se deberá de escriturar inmediatamente las áreas de donación a favor el R. Ayuntamiento de H.***

Matamoros, proceder de forma inmediata a la escrituración de estas y debiendo de realizar el procedimiento que se indica y el cual menciona que; una vez concluido el proceso de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estrado el cual no podrá exceder en tiempo de un año a partir de la fecha en que fuera aprobado el fraccionamiento por la autoridad municipal, y se haya realizado dentro de ese término de tiempo la inscripción correspondiente en el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano, el desarrollador deberá de escriturar por Ley en forma inmediata al R. Ayuntamiento de H. Matamoros las áreas de donación correspondientes al fraccionamiento, procedimiento que deberá observarse para su correcta aplicación, presentado para ello estas en un plazo máximo de 90 días naturales, las escrituras correspondientes que deberán indicar el área total, medidas y colindancias, así como el destino que ocupara cada una en función de área verde, y área de equipamiento urbano para el destino que fueron previstas.

5. *Para la construcción de banquetas en áreas verdes y áreas de equipamiento y demás infraestructura del desarrollo del proyecto habitacional, se deberá de aplicar los criterios y normas de diseño para las personas con discapacidad conforme lo establece al artículo 5 fracción X, 156 fracción III inciso "a", fracción VI y artículo 157 fracción VII de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, y lo contenido en el propio Reglamento de construcciones para el Estado, y en su caso el local.*

   Las banquetas tendrán su estructura hecha de concreto hidráulico, pudiendo dejar solo los espacios para servicio como postes y otros elementos que brinden un servicio a la infraestructura del fraccionamiento de vivienda; preferentemente en su caso se permitirá dejar área jardinada de dimensión que será dentro de las banquetas y que avalara la dirección conforme el Reglamento de Construcciones para el estado y en su caso el local, ya que estas cumplen una función específica de dar servicio al peatón para su libre circulación

6. *El desarrollador se obliga a asentar en las escrituras públicas las posibles restricciones a que puedan quedar sujetos algunos lotes en caso de que fuera necesario, así como aquellos que por motivo alguno puedan tener algún proceso de fusión en su superficie por formar parte integral de un proyecto general de etapas de todo ese desarrollo.*

7. *Para efectos de obtener licencia de construcción o modificación a la construcción de la vivienda y durante su proceso, deberá observar y cumplir con los requisitos y las condicionantes que establece el Reglamento de Construcciones para el estado de Tamaulipas y su similar en su caso municipal.*

8. *Considerar dentro del proyecto de vivienda un cajón de estacionamiento como mínimo al interior de cada lote o vivienda del desarrollo habitacional, como lo establecen las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Estado de Tamaulipas publicado el 12 de junio de 2012, dentro del Capítulo I de Generalidades, y para el numeral 1.2. de Estacionamientos, el que tipifica en su numeral 1.2.1 de Cajones de Estacionamiento el número y cantidad de cajones de estacionamiento requeridos para la vivienda en todas sus modalidades, y su similar en su caso municipal.*

9. *Deberá de presentar un plano independiente denominado "estructura vial", mismo que deberá de contener el tipo de nomenclatura para este proyecto, en el que se indiquen las cantidades totales de señalamientos, tipos y características técnicas que se establecerán en él, y que deberán de considerarse al momento de implementar estas acciones al interior y exterior del desarrollo habitacional, las cuales deben de estar previstas del estudio de impacto vial, acciones que deberán ser validadas por el R. Ayuntamiento de Matamoros para su visto bueno y aprobación.*

10. *El desarrollador asume mediante este instrumento y la autorización emitida por el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, la responsabilidad que se indica en el artículo 157 de la citada ley en la materia parta construir las obras de urbanización: conformación de terracerías, agua potable, tomas domiciliarias, drenaje, tratamiento de aguas de ser requerido, de cárcamo para bombeo para los gastos de escurrimientos del sector, electrificación, canales pluviales; conforme a las especificaciones contenidas en los planos autorizados y aprobados por las propias autoridades u organismos operadores de los servicios, así como el diseño de pavimentos y señalización o nomenclatura aprobada por el R. Ayuntamiento y mediante los mecanismo necesarios, así como otorgar las garantías suficientes al R. Ayuntamiento para*

brindar certeza y seguridad durante los procesos de urbanización y al finalizar estos trabajos de las obras de urbanización, con base en los términos del artículo 154 fracción III, 160, 163, 165, 166 y 167 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas.

11. *Queda obligado a realizar dentro del proyecto general las conexiones necesarias de acceso, teniendo en cuenta para su conexión el ligar las pendientes existentes en su zona de desarrollo y todas las obras necesarias requeridas y que así lo indique el R. Ayuntamiento de H. Matamoros considerando para ello que existen ya niveles referidos de pavimentos en la zona y guardar que los niveles de rasantes de calles proyectadas no afecten drásticamente las viviendas aledañas, así como realizar las acciones que emiten los estudios de impacto vial, accesos e incorporacion vehiculares y efectuar las obras de nomenclatura, señalamiento vial vertical al interior y exterior del proyecto, alumbrado público interno vial requerido, de igual manera realizar las medidas de mitigación que indica el estudio hidrológico o las condiciones que establezcan como medidas de la Junta de Aguas y Drenaje de H. Matamoros.*

12. *El desarrollador asume mediante este instrumento, y una vez aprobado el fraccionamiento habitacional por el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, la responsabilidad a que queda sujeto de observar lo estipulado en los artículos 154, 155, 156, 157, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 y 168 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas para su cumplimiento durante el proceso de las etapas del fraccionamiento.*

13. *Deberá el desarrollador observar lo estipulado en el artículo 182 de la multicitada ley, el cual indica que, como responsabilidad contraída los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán hacer mención del permiso de ventas a que se refiere esta ley y del uso de suelo autorizado, así como de su inscripción en el sistema estatal y en el instituto registral y catastral.*

14. *Dar cumplimiento a lo establecido por el Código de Desarrollo Sustentable del Estado de Tamaulipas, en lo dispuesto por los artículos 56, 57 numeral 1 fracción XV, y 58 en términos de presentar la manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad urbana, así como lo estipulado en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental para el Estado de Tamaulipas, en sus artículos 5 numeral XV y artículo 15 párrafo 1, para su validación por esta Secretaria.*

15. *Deberá de dejar un espacio libre en todos los planos de lotificación de 18 x 13 centímetros, para el sello y firma de inscripción correspondiente, indicando en él mismo la leyenda de; "Para registro el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica de Desarrollo Urbano" en la parte inferior derecha dentro del cuadro de información preferentemente se ubicara bajo el cuadro firmas de autorizaciones del R. Ayuntamiento.*

16. *Para ser procedente en su trámite ante el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, todos los planos deberán ser firmados por los directores responsables de obra, y en su caso los corresponsables que actúen en coordinación con aquellos trabajos que estipula el reglamento de construcciones en el estado de Tamaulipas o su similar local, para ser avalados como tales por el propio ayuntamiento quien en el ámbito de su competencia determinara lo conducente al caso para el su aprobación y otorgamiento de licencias de construcción.*

17. *Este dictamen de impacto urbano procedente en su emisión quedara sin efectos al término de un año, si el promovente o desarrollador no concluye los trámites de autorización ante la autoridad municipal, debiendo promoverlo de nueva cuenta ante esta secretaria como lo dicta el artículo 214 de la ley en cita.*

18. *El desarrollador deberá de observar toda indicación de trabajos requeridos por el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, para la apertura e integración de manera gradual a la movilidad urbana en ese sector en lo futuro, la cual en su caso tendrá su conexión vial para ese sector y obedeciendo con ello a las acciones indicadas en el estudio de impacto vial para su condición de movilidad en su operación para el desarrollo.*

19. *El promovente del desarrollo habitacional, el C. Carlos Alfredo Lawton Rosas en su carácter de representante legal la inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces S. A. de C. V., asume sus obligaciones de ley mediante su director responsable de obra y sus corresponsables que actuaron en los estudios correspondientes al desarrollo*

aplicando los análisis y cálculos de su especialidad para el proyecto habitacional Esmeralda Etapa 2; el cual deberá seguir todas las indicaciones que han dictado todos los estudios correspondientes debiendo para ello respetar los cálculos que contienen las observaciones a los mismos, así como los procesos y procedimientos de la construcción en el sitio de toda edificación así como de su estructura de pavimentos, por lo que cualquier cambio o la no consideración en su proceso de cálculo de diseño en su construcción tanto de obras de urbanización como para cualquier elemento de obra quedará bajo la estricta responsabilidad del director responsable de obra y sus corresponsables quienes deberán vigilar en todo momento que se lleven las acciones tendientes a cubrir todas las medidas necesarias como lo estipula en su apartado de obligaciones el reglamento de construcciones para el estado de Tamaulipas y que se establecen en sus artículos 33, 36 y 38 y su similar en su caso municipal.

20. ***Esta Secretaria emite el presente dictamen de impacto urbano independientemente de las responsabilidades en que incurran las autoridades o profesionales que actuaron en la expedición de documentos emitidos bajo sus criterios relacionados con permisos, autorizaciones, factibilidades, licencias, estudios generales técnicos en términos de diseño del proyecto de fraccionamiento habitacional aquí analizado.***

21. ***El presente dictamen de impacto urbano no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó con los documentos proporcionados por el interesado, bajo su estricta responsabilidad.***

Por los motivos y las razones expuestas y fundadas, y con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11, 13, 47, 50, 68, 69, 71, 143, 144, 146, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 158 bis, 179, 180, 181, 182, 183, 184, y demás relativos y aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas; ***SE RESUELVE:***

PRIMERO: *Por los motivos y razones expuestas, se emite el presente Dictamen de Impacto Urbano de procedente para el Fraccionamiento habitacional* ***"Esmeralda" Etapa 2*** *en un predio con una superficie total de* ***407,439.23*** *metros cuadrados según instrumento legal de la propiedad que presenta y que así lo valida; y toda vez que a la fecha se han subsanado las observaciones del proyecto y se han cumplido con los preceptos de la ley en materia para el predio que se ubica en Avenida Movimiento 18 de octubre entre Calle Controlam y Av. La fuente del municipio de H. Matamoros, de conformidad con las factibilidades, planos anexos, estudios integrales y que forman parte integral de este dictamen.*

SEGUNDO: *El fraccionador deberá cumplir con todas y cada uno de los deberes que se le imponen en el cuerpo del presente dictamen, quedando además obligado a realizar las siguientes obras de urbanización, previstas por el artículo 157 de la ley en materia:* ***I.-*** *Ejecutar las obras referentes a los conformados de las terracerías para alcazar los niveles de rasantes de pavimentos contenidos en el plano de rasantes.* ***II.-*** *La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, la cual deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectiva;* ***III.-*** *La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y conectores, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, las cuales deberán sujetara en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectivamente;* ***IV.-*** *La red u obras para el manejo integral de las aguas pluviales;* ***V.-*** *La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las que deberán ser subterráneas;* ***VI.-*** *El alumbrado público, conforme a las especificaciones municipales;* ***VII.-*** *La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;* ***VIII.-*** *Las guamiciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el municipio, incluyendo en su diseño rampas para discapacitados;* ***IX.-*** *La habilitación de las vías públicas conforme a las especificaciones de la presenta ley y las normas oficiales mexicanas;* ***X.-*** *Las obras de infraestructura troncal o de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana* ***XI.-*** *Realizar en su caso las obras específicas de conexión para lo movilidad y el transporte urbano; para garantizar que las presiones a la estructuras de terracerías en la calle o calles principales que contaran al desarrollo con la movilidad urbana del sector sean menores con el diseño de pavimentos de concreto hidráulico, esta será una manera de garantizar que existan daños iniciales por el deterioro de pavimentos por su tráfico de conexión como de ruta de acceso y salida cuando exista ruta especifica de transporte urbano, debiendo en su diseño siempre estas calles principales ser de concreto hidráulico por las posibles cargas generadas por las unidades motrices para el caso específico deberá seguir las recomendaciones que los estudio de mecánica de suelos indique en su diseño y estructura de estos pavimentos;* ***XII.-*** *Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso universal, circulación y uso de espacios e instalaciones a las personas con discapacidad;* ***XIII.-*** *La*

habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes y banquetas de concreto, conforme los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente; ***XIV.-*** *Las redes generales para telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser preferentemente subterráneas y* ***XV.-*** *Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto y calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal, y no podrá exceder de dos años a partir de la fecha de autorización, quedando obligado la empresa o el desarrollador a realizarlas obras en este periodo de tiempo, en su caso podrá solicitar prórroga para el cumplimiento, así como observar lo indicado en el* ***artículo 158 BIS,*** *que establece que, " Con la finalidad de reducir el impacto al medio ambiente en la construcción de viviendas y la urbanización de suelo, los fraccionadores deberán plantar por lo menos un árbol nativo de la región en cada lote destinado a la habitación, preferentemente en los espacios destinados para las banquetas, con independencia de las áreas verdes existentes en el asentamiento humano. Lo anterior en términos de lo dispuesto por la normatividad estatal y municipal de la materia, con el fin de determinar las reglas específicas para su ubicación, altura, características del tipo de suelo y costo".*

TERCERO: El promovente del desarrollo habitacional, el Carlos Alfredo Lawton Rosas en su carácter de representante legal de la inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces S. A. de C. V., será en todo momento responsable de toda acción dentro del predio una vez autorizado el proyecto habitacional pretendido y deberá de dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas en materia de seguridad de las obras por lo que se apercibe y recomienda a contar con Manuel de Contingencia para describir y planificar la capacidad para respuestas rápidas, requerida para el control de emergencias a que pueda estar sujeto el proyecto bajo cualquier actividad de trabajo o fenómeno natural que pudiera afectar la zona a desarrollar así como las zonas aledañas.

CUARTO: *Una vez efectuada la aprobación por el cabildo y previo a su inscripción en el Instituto registral y Catastral del Estado, el fraccionador deberá de solicitar ante esta Secretaria el registro ante el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano tal y como lo establece el artículo 179 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, acompañando la documentación que se detalla en dicho artículo.*

QUINTO: *Se apercibe al* ***C. Carlos Alfredo Lawton Rosas en su carácter de representante legal de la inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces S. A: de C. V.,*** *para cumplir y realizar las acciones estipuladas en el presente dictamen de impacto urbano para el fraccionamiento Habitacional denominado* ***"Esmeralda" Etapa 2 a que se ha hecho referencia anteriormente, y que de no cumplir con todas y cada una de las obligaciones aquí impuestas, se hará acreedor a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones, que establece el Título Vigésimo Segundo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas."***

2.11 Constancia de Riesgo Protección Civil

Oficio número 572/2022 de fecha 28 de abril del año 2022, signado por el Lic. Jorge Orizaga Castañeda director de la Unidad Operativa de Protección Civil de Matamoros, mediante el cual manifiesta que el predio localizada en el Galaneño donde se pretende desarrollar un fraccionamiento habitacional, permitiéndose recabar información con diversas dependencias, documento en el que se hace constar lo siguiente: Que de acuerdo al plano de inundación por acumulamiento en zonas urbanas, plano de riesgo por inundación acumulamiento en zonas urbanas, plano de inundación por desbordes de ríos no se especifica dato alguno que pueda definir el estatus de si esa zona es susceptible de inundación y riesgo por acumulación en zonas urbanas, inundación y riesgo por desborde de ríos (escurrimientos) inundación y riesgo por desborde de canales, todo de acuerdo al proyecto de actualización del atlas de riesgo del municipio de Matamoros 2011 y publicado en el periódico oficial del estado en fecha 5 de enero de 2012, *así como que el predio antes descrito se encuentra en su cota más baja en 7.5 metros* sobre el nivel del mar y en la más alta 1.9 metros sobre el nivel del mar, por lo que se concluye y dictamina con riesgo medio de inundación y riesgo medio de encharcamiento.

Habiendo concluido el análisis de los documentos descritos anteriormente, se emiten las siguientes:

CONSIDERACIONES

I. El artículo 12 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas señala que es competencia de los Ayuntamientos *"... Autorizar o negar, con base en las disposiciones legales aplicables y el plan o programa vigente, las autorizaciones para ejecutar obras de urbanización, usos y cambios de usos del suelo y edificaciones, previo dictamen de impacto urbano expedido por la Secretaría, para los*

desarrollos de fraccionamientos de cualquier tipo, así como para las construcciones que esta Ley establece."

II. En ese sentido, la fracción II del artículo 154 de la ley mencionada en el considerando anterior establece que para que sea autorizado un fraccionamiento, la dependencia u oficina municipal competente emitirá dictamen para someterlo a la aprobación del Ayuntamiento

III. Por su parte, el artículo 34 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, es competencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano la emisión del dictamen técnico de los acuerdos de aprobación de fraccionamientos conforme lo señale la Ley de la Materia."

7. Que esta comisión dictaminadora, habiendo analizado la opinión precedente, así como la documentación que conforma el expediente que se anexa a la misma, observa que se cumple, de manera general, con los requisitos establecidos dentro del procedimiento para desarrollar el fraccionamiento de un predio, contemplado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.----------

8. Que, en ese sentido, únicamente se sugiere la ubicación de cárcamos y jardines de lluvia en las áreas que en su caso sean susceptibles de inundación.----------

En razón de lo anterior, las personas integrantes de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas dictaminamos procedente el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 2, con base en la opinión emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, así como en la documentación que dicha dependencia municipal adjunta a la misma, por lo que tenemos a bien someter a la consideración de este órgano de Gobierno Municipal, para su discusión y aprobación en su caso, el siguiente:----------

ACUERDO DEL R. AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL DESARROLLO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO «ESMERALDA» ETAPA 2, EN UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 407 439.23 M^2, UBICADO AL SURESTE DE ESTE MUNICIPIO.----------

PRIMERO. Se autoriza el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 2, en un predio con superficie de 407 439.23 m^2, ubicado al sureste del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, con base en el Dictamen No. SEDUE.006/2022, formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual cumple con las disposiciones urbanísticas de ley para este tipo de desarrollo, en los términos que se describen a continuación:----------

El Plano del Polígono se encuentra correctamente georreferenciado y ubicadas sus coordenadas dentro de la traza urbana del municipio.----------

En el Plano de Rasantes y en el Plano de Lotificación se contempla la estructura urbana recomendada para su crecimiento y desarrollo en forma integral y en armonía con lo que dispone el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, así como satisfecho el porcentaje de área

de cesión municipal, además de contener las vialidades de circulación, rasantes, el área lotificable y los destinos previstos para el desarrollo urbano, conforme al siguiente cuadro de áreas:----------

CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y SUPERFICIES
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL «ESMERALDA» ETAPA 2

TABLA DE USO DE SUELOS		
CONCEPTO	**CANTIDAD**	**UNIDAD**
SUPERFICIE TOTAL (POL. GENERAL)	407,439.23	M2
ÁREA DE VIALIDAD	116,433.46	M2
DONACIÓN ÁREA CESIÓN	72,516.08	M2
ÁREA VENDIBLE	218,489.89	M2
TOTAL DE LOTES	1,480	LOTES
DENS. DE VIVIENDA	36.32	VIV/HA

TIPO DE LOTE	
TIPO LOTE	**CANTIDAD**
HABITACIONAL REGULAR	1434
HABITACIONAL IRREGULAR	46
DONACIÓN ÁREA VERDE	2
DONACIÓN ÁREA EQUIPAMIENTO	1
TOTAL	**1483**

CUADRO DE MANZANAS			
MANZANA	**LOTES**	**USO**	**AREA (M2)**
1	1 AL 68	HABITACIONAL	6,887.72
2	1 AL 68	HABITACIONAL	6,887.72
3	1 AL 68	HABITACIONAL	6,887.72
4	1 AL 68	HABITACIONAL	6,887.72
5	1 AL 68	HABITACIONAL	6,887.72
6	1 AL 68	HABITACIONAL	6,887.72
7	1 AL 68	HABITACIONAL	6,887.72
8	1 AL 68	HABITACIONAL	6,887.72
9	1 AL 68	HABITACIONAL	6,887.72
10	1 AL 68	HABITACIONAL	6,887.72
11	1 AL 68	HABITACIONAL	6,887.72
12	1 AL 42	HABITACIONAL	8,655.33
13	1 AL 44	HABITACIONAL	8,935.42
14	1 AL 44	HABITACIONAL	9,308.91
15	1 AL 44	HABITACIONAL	9,223.36
16	1 AL 45	HABITACIONAL	9,160.10
17	1 AL 46	HABITACIONAL	10,192.21
18	1 AL 46	HABITACIONAL	9,457.68
18 B	1 AL 46	HABITACIONAL	9,457.68
19	1 AL 31	HABITACIONAL	4,694.65
20	1	HABITACIONAL	406.31
21	1 AL 12	HABITACIONAL	1,789.56
22	1 AL 39	HABITACIONAL	6,078.73
23	1 AL 14	HABITACIONAL	2,431.60
24	1 AL 39	HABITACIONAL	6,160.41
25	1 AL 29	HABITACIONAL	4,597.41
26	1 AL 25	HABITACIONAL	3,965.83
27	1 AL 19	HABITACIONAL	3,086.31

28	1 AL 22	HABITACIONAL	3,240.00
29	1 AL 9	HABITACIONAL	2,070.79
30	1 AL 33	HABITACIONAL	5,253.05
31	1 AL 12	HABITACIONAL	5,542.60
32	1 AL 43	HABITACIONAL	6,412.42
33	1 AL 37	HABITACIONAL	6,042.39
34	1 AL 10	HABITACIONAL	6,562.22
35	3	ÁREA DE CESIÓN	72,516.08
TOTAL	**1,434.00**	**---**	**291,005.97**

CUADRO DE ÁREAS DE CESIÓN

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES MANZANA 35 ÁREA CESIÓN		
RUMBO	**ML**	**COLINDANCIA**
AL NORTE	253.89	CON CALLE FUENTE DE SUERTE
AL SURESTE	533.28	CON AVENIDA EN PROYECTO LIBRAMIENTO FIDEL VELAZQUEZ
AL OESTE	8.22	CON LOTE 31 DE LA MANZANA 19
AL SUR	254.40	CON LOTES DEL 1 AL 31 DE LA MANZANA 19
AL NOROESTE	233.43	CON VENTA PARCIAL FRACC. 18 DE OCTUBRE LIMITE FRACCIONAMIENTO
AL OESTE	39.22	CON VENTA PARCIAL FRACC. 18 DE OCTUBRE LIMITE FRACCIONAMIENTO
AL NORTE	259.46	CON CALLE SOLTEC
AL OESTE	30.00	CON CALLES SOLTEC Y PROCESADORA DE IMÁGENES
SUPERFICIE TOTAL 72,516.08 M2		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 1 MANZANA 35 ÁREA VERDE		
RUMBO	**ML**	**COLINDANCIA**
AL NORTE	210.77	CON ÁREA DE EQUIPAMIENTO M 35 LOTE 2
AL SURESTE	191.95	CON AVENIDA EN PROYECTO (AV. FIDEL VELÁZQUEZ)
AL SUR	254.40	CON MANZANA 19 LOTES DEL 1 AL 21
AL NOROESTE	233.43	CON VENTA PARCIAL FRACC. 18 DE OCTUBRE
AL ESTE	80.78	CON ÁREA DE EQUIPAMIENTO M 35 LOTE 2
SUPERFICIE TOTAL 25,529.48 M2		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 2 MANZANA 35 ÁREA EQUIPAMIENTO		
RUMBO	**ML**	**COLINDANCIA**
AL NORTE	250.00	CON CALLE SOLTEC
AL ESTE	104.96	CON ÁREA VERDE LOTE 3 M 35
AL SURESTE	45.39	CON AVENIDA EN PROYECTO (AV. FIDEL VELÁZQUEZ)
AL SUR	210.77	CON ÁREA VERDE LOTE 1 M 35
AL OESTE	120.00	CON ÁREA VERDE LOTE 1 M 35 Y VENTA PARCIAL FRACC. 18 DE OCTUBRE LÍMITE FRACCIONAMIENTO
SUPERFICIE TOTAL 29,006.43 M2		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 3 MANZANA 35 ÁREA VERDE		
RUMBO	**ML**	**COLINDANCIA**
AL NORTE	253.89	CON CALLE FUENTE DE SUERTE
AL SURESTE	295.94	CON AVENIDA EN PROYECTO LIBRAMIENTO (AV. FIDEL VELÁZQUEZ)
AL OESTE	104.96	CON ÁREA DE EQUIPAMIENTO LOTE 2 M 35
AL NORTE	9.46	CON CALLE SOLTEC
AL OESTE	16.37	CON CALLE PROCESADORA DE IMÁGENES
SUPERFICIE TOTAL 17,980.16 M2		

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a fin de que expida al desarrollador copias certificadas del presente acuerdo, el cual implica la autorización del proyecto de lotificación del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 2, para su inscripción en el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano y en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas.--------

TERCERO. Una vez concluidos los procesos de inscripción mencionados en el párrafo anterior, los cuales no podrán exceder de un año a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo, el desarrollador otorgará en forma inmediata, mediante escritura pública, el contrato de donación de las áreas de cesión del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 2 a favor de este Ayuntamiento, sin reserva ni limitación alguna, por lo que deberá presentar las escrituras en un plazo máximo de 90 días naturales posteriores a la referida inscripción, en las cuales se establecerá el área total, con medidas y colindancias, así como el destino de cada una de las áreas, en función de área verde y/o de equipamiento urbano, con sus respectivas medidas y colindancias.----------

CUARTO. Se tiene designado al Arq. Francisco Javier Guevara Maldonado, en su calidad de Director Responsable de Obra del Proyecto de Desarrollo denominado «Esmeralda» Etapa 2, debidamente registrado con número **I-103** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, como obligado solidario al cumplimento de las obligaciones y responsabilidades originadas con motivo de la presente autorización.----------

QUINTO. Se apercibe al fraccionador que en caso de que los trámites señalados en los apartados segundo y tercero no se concluyan en el término de un año, contado a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo, la autorización para el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 2, quedará sin efecto legal alguno.----------

SEXTO. Previo al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, el desarrollador solicitará a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, la autorización del proyecto ejecutivo, para lo

cual deberá presentar lo siguiente:----------

a) Proyecto de lotificación;----------

b) Proyecto de señalización, incluyendo nomenclatura de calles;----------

c) Proyecto de la red de agua potable;----------

d) Proyecto de la red de alcantarillado sanitario;----------

e) Proyecto de la red de electrificación;----------

f) Proyecto de alumbrado público;----------

g) Estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;----------

h) Proyecto de drenaje pluvial;----------

i) Proyecto de la red de telefonía y, en su caso, de televisión por cable;----------

j) Presupuesto de las obras de urbanización total o por etapas, y programa de ejecución;----------

k) Garantía de cumplimiento del diez por ciento del valor de las obras a ejecutar para urbanizar y equipar el desarrollo motivo de autorización; y----------

l) Solicitud de autorización de ventas.----------

Además de garantizar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el Estudio de Impacto Vial, Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Urbana, Estudio Hidrológico, Dictamen de Riesgo y Dictamen de Impacto Urbano, sin el cual no podrá autorizarse el inicio de las obras de urbanización del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 2, el fraccionador está obligado a realizar las siguientes obras de urbanización:----------

I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, las cuales deberán sujetarse en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectiva;----------

II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y conectores, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, las cuales deberán sujetarse en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectivamente;----------

III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales;----------

IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las que deberán ser subterráneas;----------

V. El alumbrado público, conforme a las especificaciones municipales;----------

VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;----------

VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el municipio, incluyendo en su diseño rampas para discapacitados;----------

VIII. La habilitación de las vías públicas conforme a las especificaciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas y las Normas Oficiales Mexicanas;----------

IX. Las obras de infraestructura troncal o de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana;----------

X. Realizar obras específicas de conexión para la movilidad y el transporte urbano; para garantizar que las presiones a la estructura de terracerías en la calle o calles principales que conectarán al desarrollo con la movilidad urbana del sector sean menores con el diseño de pavimentos de concreto hidráulico, esta será una manera de garantizar que existan daños iníciales por el deterioro de pavimentos por su alto tráfico de conexión como de ruta de acceso y salida, debiendo en su diseño siempre estas calles principales ser de concreto hidráulico por las posibles cargas generadas por las futuras rutas de transporte urbano y motriz, para el caso específico seguir las recomendaciones que el estudio de mecánica de suelos indique en su diseño y estructura de estos pavimentos;----------

XI. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso universal, circulación y uso de espacios e instalaciones a las personas con discapacidad;----------

XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes, camellones y banquetas de concreto, conforme los lineamientos que señale la dependencia municipal correspondiente; y----------

XIII. Las redes generales para telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser preferentemente subterráneas.----------

SÉPTIMO. Para la construcción de las viviendas del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 2, el fraccionador deberá obtener las licencias de construcción correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 196 y 197 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas y demás relativos y aplicables de los Reglamentos de Construcciones vigentes en el Estado y en el Municipio.----------

OCTAVO. Se prohíbe la enajenación de lotes de terreno sin contar previamente con el documento resolutivo de autorización de ventas emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, en el cual se haga constar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, mismo que deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral, para que surta efectos ante los terceros adquirentes, siendo corresponsables del cumplimiento de dicha obligación los notarios públicos ante quienes se celebren los contratos de enajenación, por lo que harán constar en el instrumento

correspondiente la inscripción de dicha autorización.----------
En ese sentido, una vez expedida la autorización para celebrar operaciones tendientes a la enajenación de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la Dirección de Catastro Municipal para la identificación de los lotes.----------
Para transferir los derechos y obligaciones dentro del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 2, el propietario deberá contar con la autorización mencionada por escrito. Quien adquiera los derechos y obligaciones referidos en el párrafo anterior, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará en el disfrute de unos y el cumplimiento de otras y deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en el presente acuerdo.----------
NOVENO. Al término de las obras de urbanización del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 2, el desarrollador podrá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, la constancia de terminación de obras, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:-----
I. Solicitud de la constancia;----------
II. Constancia que acredite la personalidad jurídica;----------
III. Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Instituto Registral y Catastral;----------
IV. Garantía equivalente al 20 % del monto total de las obras de urbanización, con vigencia de tres años por vicios ocultos, que respalde la calidad de pavimentos, guarniciones, banquetas, redes de agua potable, sistema de alumbrado público, redes de alcantarillado, drenaje pluvial en su caso, áreas verdes y demás obras especiales solicitadas, al respecto, la dependencia municipal competente definirá la forma de la garantía;----------
V. Copias de los recibos del pago de las contribuciones correspondientes; y----------
VI. La que se requiera conforme a las demás disposiciones de carácter general que en su caso expida este Ayuntamiento.----------
Por lo que además, el desarrollador deberá habilitar y entregar al Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, de manera física, el área verde cedida, cumpliendo con los siguientes alcances mínimos:----------
a) *Banqueta perimetral, con rampas para discapacitados;*----------
b) Iluminación con tecnología sustentable, que permita el ahorro de energía;----------
c) Instalación de juegos infantiles;----------
d) Un árbol por cada sesenta metros cuadrados de superficie. Los árboles deberán tener una altura mínima de un metro con cincuenta centímetros, utilizando para ello especies nativas; y----------
e) Servicios y mobiliario urbano complementarios que este Ayuntamiento determine necesarios, como tomas de agua, bebederos, estacionamientos para bicicletas,

bancas, entre otros.----------

DÉCIMO. Las resoluciones que emita la dependencia municipal competente dentro del procedimiento para el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 2, implicarán para el titular de la autorización que mediante el presente acuerdo se emite, la posibilidad de llevar a cabo las acciones siguientes:----------

I. Cuando se concluya la Etapa 2:----------

a) Iniciar las obras relativas al trazo de calles, despalme y movimiento de tierras en general; y----------

b) Iniciar trámites ante las demás dependencias de servicios públicos.----------

II. Cuando se concluya la Etapa 3:----------

a) Iniciar las obras de urbanización autorizadas;----------

b) Celebrar contratos o convenios con terceros con el propósito de enajenar la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y----------

c) Obtener la liberación de la garantía de cumplimiento otorgada y de los compromisos contraídos a cargo; en todo caso, subsistirá por tres años la garantía necesaria contra vicios ocultos de pavimento, guarniciones, banquetas, energía eléctrica, alumbrado público, agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, áreas verdes y demás obras especiales solicitadas.----------

Dado en la Sala de Síndicos y Regidores, a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.----------

---------COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS---------

LIC. JORGE ALBERTO AGUIRRE LLANAS SEGUNDO REGIDOR PRESIDENTE.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

MTRA. ALMA ACOSTA MENDOZA TERCERA REGIDORA SECRETARIA.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

C. JULIA ROSA FÁVILA CASTILLO QUINTA REGIDORA VOCAL.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

LIC. ADOLFO IVÁN PUENTE ACOSTA SEXTO REGIDOR VOCAL.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

ING. HÉCTOR JAIME SILVA SANTOS VIGÉSIMO PRIMER REGIDOR VOCAL.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

El **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación del acuerdo mencionado, por lo que solicita en votación nominal hagan saber el sentido de su voto.----------

Y habiendo concluido la consulta sobre el sentido de la votación, el Secretario del Ayuntamiento comunica que **la autorización para el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional denominado «Esmeralda» Etapa 2, en un predio**

con superficie de 407 439.23 m^2, ubicado al sureste de este Municipio, es aprobada por mayoría de las (24) veinticuatro personas integrantes del Ayuntamiento, con fundamento en el artículo 44 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con los diversos 26, 27 fracción I y 29 fracción VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento, con (23) veintitrés votos a favor: Presidente Municipal, Mtro. Mario Alberto López Hernández; Primer Síndico, C.P. Laura Enedelia Cárdenas Farías; Segundo Síndico, Dr. Alejandro Villafañez Zamudio; Primera Regidora, Profra. y Lic. Alba Belén Aguilar Reyna; Segundo Regidor, Lic. Jorge Alberto Aguirre Llanas; Tercera Regidora, Mtra. Alma Acosta Mendoza; Cuarto Regidor, C. José Manuel Raygoza García; Quinta Regidora, C. Julia Rosa Fávila Castillo; Sexto Regidor, Lic. Adolfo Iván Puente Acosta; Séptima Regidora, C. María Rosa Pérez García; Octavo Regidor, Lic. Andrés Andrade Márquez; Novena Regidora, C. Alma Rosa Alarcón Cerna; Décimo Regidor, C. Alejandro Cerezo Ruiz; Décimo Segundo Regidor, Lic. Jorge Prisciliano Rentería Campos; Décima Tercera Regidora, Lic. Juana González Morales; Décima Cuarta Regidora, C. Cristina Cabrera Flores; Décimo Quinto Regidor, C. Gerardo Sergio Cisneros García; Décima Sexta Regidora, Lic. Claudia Astrid Jiménez Ledezma; Décima Séptima Regidora, C. Ana Luisa Martínez Treviño; Décima Octava Regidora, Ing. Mayra Melissa Sámano Saldívar; Décima Novena Regidora, Ing. Leticia Alejandra Sierra Fragoso; Vigésimo Regidor, Ing. Ismael García Ramos y Vigésimo Primer Regidor, Ing. Héctor Jaime Silva Santos. Y (1) una abstención: Décima Primera Regidora, C. Minerva Mata Trejo.----------

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS CON PROYECTO DE ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL DESARROLLO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO «ESMERALDA» ETAPA 3, EN UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 149 391.63 m^2, UBICADO AL SURESTE DE ESTE MUNICIPIO.----------

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ,** solicita al Secretario del Ayuntamiento que le auxilie en el desahogo de este punto del Orden del día, consulte las aprobaciones correspondientes y realice el cómputo de votos.----------

El **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** notifica que en junta de trabajo informativa se amplió lo relativo al punto en consideración y para dar agilidad la sesión, consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación de la dispensa de la lectura del dictamen, así como de las tablas que contienen los cuadros general de áreas y superficies y de áreas de cesión, para sólo dar lectura al acuerdo, por lo que solicita que en votación económica hagan saber el sentido de su voto.----------

Y habiendo concluido la consulta sobre el sentido de la votación, el Secretario del Ayuntamiento informa que la dispensa de la lectura del dictamen, así como de las tablas que contienen los cuadros general de áreas y superficies y de áreas de cesión, es aprobada por unanimidad de las (24) veinticuatro personas integrantes del Ayuntamiento, con fundamento en el artículo 44 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con los diversos 26 y 27 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento.----------

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ,** cede el uso de la palabra al **VIGÉSIMO PRIMER REGIDOR, ING. HÉCTOR JAIME SILVA SANTOS, VOCAL DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS,** quien da lectura al acuerdo, cuyo dictamen se transcribe íntegramente a continuación:----------

HONORABLE R. AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS:----------

La Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas recibió de la Secretaría del Ayuntamiento, para estudio, el Dictamen No. SEDUE.007/2022, de fecha 3 de octubre de 2022, formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, derivado de la revisión y trámite de la petición y expediente presentados por la empresa Inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces, S. A. de C. V., para la creación del Fraccionamiento Habitacional denominado «Esmeralda» Etapa 3.----------

Con esta finalidad, las personas integrantes de la comisión mencionada anteriormente, en ejercicio de las facultades que nos confieren los artículos 59, 63, 64 y 64 *Bis* del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas y 8º, 9º, 11, 13, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, procedimos al estudio del expediente de referencia, con el apoyo documental y administrativo de la citada dependencia municipal, con el propósito de emitir nuestra opinión a través del siguiente:----------

----------DICTAMEN----------

I. ANTECEDENTES.----------

1. En fecha 3 de octubre de 2022, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió el Dictamen No. SEDUE.007/2022, a través del cual expone el análisis *técnico y jurídico del expediente formado con motivo de la solicitud presentada* por la empresa Inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces, S. A. de C. V., para la creación del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 3, en un predio con superficie de 149 391.63 m^2, ubicado al sureste de este municipio, mismos que fueron recibidos en fecha 24 del mismo mes y año en la Secretaría del Ayuntamiento.--------

2. En fecha 25 de octubre de 2022, la Secretaría del Ayuntamiento remitió el referido dictamen y expediente anexo al mismo a la presidencia de esta Comisión de

Asentamientos Humanos y Obras Públicas, mediante el oficio No. 956/2022, para estudio y elaboración de la presente opinión.----------

II. COMPETENCIA.----------

Este R. Ayuntamiento es competente para conocer del presente asunto, con base en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 7 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 130 y 134 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 1, 2, 4, 9, 12, 13, 150, 151, 152, 153, 154 y 155 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas; y 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 21, 49 fracción XXII, 65 y 73 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.----------

III. CONSIDERANDO.----------

1. Que de conformidad con lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de los estados, el cual será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa y está facultado, en los términos de las leyes federales y estatales, para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; así como para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en su jurisdicción territorial; y para otorgar licencias y permisos para construcciones.---------

2. Que, en ese sentido, en fecha 28 de noviembre de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que en su artículo 7 establece que las atribuciones en materia de planeación, así como de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la propia ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen.----------

3. Que en congruencia con lo anterior, el Honorable Congreso del Estado expidió *mediante el Decreto LXIII-777, publicado en el Periódico Oficial en fecha* 5 de febrero de 2019, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, que en su artículo 12 dispone entre las atribuciones de los Ayuntamientos la de autorizar o negar, con base en las disposiciones legales aplicables y el plan o programa vigente, la ejecución de obras de urbanización, usos y cambios de usos del suelo y edificaciones, previo dictamen de impacto urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, para los desarrollos de fraccionamientos de cualquier tipo, así como para

las construcciones que la propia ley establece.----------

4. Que en cumplimiento a lo dispuesto por la ley mencionada en el párrafo que antecede, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a través del oficio SEDUMA/SP/2022/002534, EXP. No. 111/2022, de fecha 26 de septiembre de 2022, emitió Dictamen de Impacto Urbano de procedente para el Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 3, en un predio con superficie total de 149 391.63 m^2, ubicado en avenida Movimiento 18 de Octubre, entre calle Venecia y calle Magnatec, de este Municipio.----------

5. Que, asimismo, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, establece en su artículo 154 el procedimiento para desarrollar el fraccionamiento de un predio, dentro del cual señala que la dependencia u oficina municipal competente emitirá dictamen para someterlo a la aprobación del Ayuntamiento, previo dictamen de impacto urbano expedido por la SEDUMA, el cual ha quedado descrito en el párrafo anterior.----------

6. Que, al respecto, el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas dispone en su artículo 73 que la persona titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología –dependencia municipal encargada de vigilar el cumplimiento de las normas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y sustentable y protección del medio ambiente– tiene entre sus facultades y obligaciones las de revisar y dar trámite a las solicitudes de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos de terrenos y formular dictamen para que el Ayuntamiento acuerde lo conducente, el cual fue emitido con el No. SEDUE.007/2022, de fecha 3 de octubre de 2022, con base en los antecedentes y consideraciones que a continuación se transcriben:----------

"ANTECEDENTES

En fecha 30 de septiembre del 2022, mediante escrito dirigido al Ingeniero Marco Antonio Hernández Acosta en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, la empresa citada anteriormente, a través de su representante legal, realizó la referida petición, a la cual anexa la documentación que a continuación se describe, para acreditar el cumplimiento del procedimiento para desarrollar el fraccionamiento del predio con superficie de 149,391.63 m², establecido en el artículo 154 y demás relativos y aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

1. *Uso del suelo y lineamientos urbanísticos.* *(Art.154, fc. I)*

Conforme a lo previsto en el instrumento normativo que define las políticas y estrategias urbanas de uso de suelo, crecimiento, conservación, mejoramiento y ordenamiento en el territorio municipal, el desarrollador presentó, para la obtención del certificado de uso del suelo y lineamientos urbanísticos, la siguiente documentación:

1.1 Solicitud de certificado de uso de suelo. *(Art. 154, fc. I, inc. a)*

De conformidad con lo que dispone el artículo 185, en relación con el diverso 154 fracción I, ambos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, *se solicitó el certificado de uso de suelo y lineamientos urbanísticos mediante escrito de fecha 11 de Abril del 2022,* el cual fue expedido en fecha 12 del mismo mes y año, a nombre de la empresa Inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces, S. A. de C. V., respecto

del bien inmueble con superficie de 149,391.63 m², ubicado en el Predio el Galaneño de este municipio.

1.2 Copia certificada del título que acredite la propiedad del predio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral. *(Art.154,fc. I, inc. b)*

El solicitante acreditó la propiedad del predio con superficie 149,391.63 m², mediante la copia de la escritura pública número 2,337, otorgada ante la fe del licenciado Arturo Francisco Hinojosa Rodríguez Titular de la Notaria Publica Núm. 322, con ejercicio en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, que se refiere a la protocolización de Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de la señora Josefina Garza Pérez cedente de los derechos hereditarios en favor de la empresa "Casas Romara, S. A. de C. V." ahora "Inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces, S. A. de C. V.", instrumento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral Oficina Matamoros, con el número de finca **149946** y de acuerdo a las siguientes medidas y colindancias:

Polígono denominado Reserva 3, con superficie de 14-93-91.63 Hectáreas:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN (RESERVA 3) LA SUCESIÓN DE JOSEFINA GARZA PÉREZ							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				X	Y	
				53	2,853,828.26	649,957.77	
53	54	S 02°59'40.36" E	302.06	54	2,853,526.61	649,973.55	CON AVENIDA MOVIMIENTO 18 DE OCTUBRE
54	55	N 86°56'37.56"E	111.60	55	2,853,532.56	650,084.99	CON MIGUEL RUBIANO REYNA
55	56	S 03°58'07.91"E	297.19	56	2,853,236.08	650,105.56	CON MIGUEL RUBIANO REYNA
56	57	S 88°04'07.47"W	306.93	57	2,853,225.74	649,798.80	CON LA SUCESIÓN DE JOSEFINA GARZA PÉREZ
57	58	N 03°33'12.72"W	600.35	58	2,853,824.93	649,761.59	CON LA SUCESIÓN DE JOSEFINA GARZA PÉREZ
58	53	N 89°01'42.63"E	196.21	53	2,853,828.26	649,957.77	CON EL EJIDO ESPERANZA Y REFORMA, DREN ESPERANZA Y REFORMA Y AVENIDA DE LA EZPERANZA DE POR MEDIO
SUPERFICIE = 14-93-91.63 M2							

1.3 Certificado de libertad de gravamen con no más de treinta días desde su expedición al momento de la solicitud. *(Art.154, fc. I, inc. c)*

Certificado de la finca número **149946** del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, que ampara el terreno rustico ubicado en el Predio el Galaneño, identificado con clave catastral 22-11-1766, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado con no más de treinta días de su expedición al momento de presentar su solicitud

1.4 Documento que acredite su personalidad jurídica. *(Art.154, fc. I, inc. d)*

El solicitante acredita la personalidad con la que comparece mediante la copia de la escritura pública número 2,346, otorgado ante la fe del Licenciado Arturo Francisco Hinojosa Rodríguez, notario público número 322 con ejercicio en esta Ciudad y que contiene la protocolización del acta de asamblea de la empresa "CASAS ROMARA, S. A. DE C. V." ahora "PRISMANOVA BIENES RAICES, S.A. DE. C.V.", documento en el que consta el otorgamiento de poderes hecho en favor de Carlos Alfredo Lawtón Rosas;

1.5 Plano del predio con el señalamiento de su posición respecto a la red geodésica nacional. *(Art.154, fc. I, inc. e)*

Se adjuntó plano debidamente firmado por el Arq. Francisco Javier Guevara Maldonado

1.6 Certificados de factibilidad de servicios públicos expedidos por las autoridades u organismos a cargo de su prestación. *(Art.154, fc. I, inc. f)*

a) Factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad, mediante el oficio número PLZ-046/2022, de fecha 27 de Abril del 2022.

b) Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario expedida por la Junta de Aguas y Drenaje de la Ciudad de Matamoros, mediante el oficio número JAD-GTEC-094/2022, de fecha 16 de mayo de 2022.

1.7 Documento que acredite estar al corriente en el pago de los impuestos y derechos a los que esté sujeto el predio. *(Art.154, fc. I, inc. g)*

Se presentó comprobante de pago predial respecto a la clave catastral 22-11-1779 *y con el que se acredita estar al corriente en el año 2022.*

1.8 Pago de los derechos correspondientes. *(Art.154, fc. I, inc.h)*

Se adjuntó comprobante de pago de derechos de Certificado de Uso de Suelo y Lineamientos Urbanisticos.

2. Lotificación. *(Art.154, fc. II)*

Con base en los lineamientos urbanísticos mencionados, el fraccionador presenta el proyecto de desarrollo del fraccionamiento Esmeralda Etapa 3 con las siguientes características:

2.1 Vialidades y sentidos de circulación.

El desarrollo contempla vialidades secundarias y terciarias, que de acuerdo a lo que dispone el artículo 146 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, se determinan de la siguiente forma:

2.1.1 Vialidad secundaria: Es la vía que permite integrar distintas zonas de la ciudad, diseñadas para colectar, distribuir el tránsito y servir de enlace entre las vías primarias y terciarias. Puede contar con doble sentido de circulación o un solo sentido de circulación integrada por dos vialidades (par vial), conforme a lo siguiente:

2.1.1.1 De doble sentido de circulación: Tendrá un derecho de vía de 32.00 metros con dos banquetas de 4.00 metros cada una, dos calzadas de 10.00 metros de ancho y un camellón de4.00 metros; y

2.1.1.2 De un sentido de circulación: Estará formada por dos vialidades que entre sus ejes no tengan más de 300.00 metros, con sentidos contrarios de circulación. Tendrá un derecho de vía de22.00 metros con dos banquetas de 4.00 metros cada una y una calzada principal de 14.00 metros.

2.1.2 Vialidad terciaria: Es la vía de menor jerarquía en la estructura vial para la circulación vehicular; integra barrios y colonias. Su principal función es brindar acceso a los predios, por lo que opera con volúmenes de tránsito y velocidad bajos. Puede contar con doble sentido de circulación o un solo sentido de circulación, conforme a lo siguiente:

2.1.2.1 De doble sentido de circulación: Tendrá un derecho de vía de 15.50 metros con dos banquetas de 2.25 metros cada una y una calzada de 11.00 de ancho; y

2.1.2.2 De un sentido de circulación: Esta deberá necesariamente conformar circuitos viales. Tendrá un derecho de vía de 13.50 metros con banquetas de 2.25 metros cada una y una calzada de 9.00 metros para el tránsito de los vehículos.

Así, deberá preverse una vialidad terciaria cada 150.00 metros, como máximo, medidos entre sus ejes.

Por tanto, respecto de las vialidades y sentidos de circulación, el proyecto presentado atiende los límites establecidos en la ley; no obstante, el desarrollador deberá garantizar en su proyecto ejecutivo de urbanización el cumplimiento de las disposiciones siguientes:

a) Todas las vialidades de uso vehicular, peatonal o mixto deberán asegurar y permitir que los vehículos para la atención de emergencias puedan acceder a ellas en todo momento.

b) Las vialidades existentes deberán adecuarse progresivamente, considerando el criterio de calle completa y las nuevas vialidades el criterio de calle integral, asegurando el acceso universal, incluyente y con equidad de género, conforme a las Normas Técnicas en la materia y el Reglamento de Construcciones vigente.

c) Las vialidades se diseñarán estructuralmente de acuerdo a las características y especificaciones previstas por la Norma Oficial Mexicana. A falta de lo anterior, se aplicarán los criterios de diseño que la autoridad competente establezca.

2.2 Rasantes.

El desarrollador presenta plano de rasantes del Proyecto "Esmeralda Etapa 3", debidamente firmado por el representante legal, así como por el Arquitecto Francisco Javier Guevara Maldonado, Director Responsable de Obra (D.R.O.) con número de registro **I- 103** ante la

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas indicando curvas de nivel a cada metro, con el trazo de calles internas y existentes, niveles de las mismas, pendientes, alturas, escurrimientos, y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona, incluyendo cortes longitudinales y secciones transversales de las calles.

2.3 Lotificación.

El predio en cuestión forma una sola superficie de 149,391.63 m², localizado al sur-este de la ciudad de Matamoros y se encuentra catalogado como urbano, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, en el Plano de Zonificación Primaria.

En este sentido, las áreas urbanas o urbanizables del municipio y los usos del suelo se clasifican en cuanto a su función, en: Habitacionales, de Comercio, de Servicios, Industria, Espacios Abiertos y de Infraestructura.

Por tanto, la empresa "PRISMANOVA BIENES RAICES, S.A. DE. C.V.", a través de su *representante legal, el C. Carlos Alfredo Lawtón Rosas, atiende los requerimientos de uso y* destino de suelo, certificando así el uso de suelo HABITACIONAL y por la ubicación del predio en el que se pretende desarrollar el fraccionamiento "Esmeralda Etapa 3", objeto del presente dictamen, se sitúa como densidad alta, por lo que los lotes por hectárea deberán encontrarse dentro de los límites que señala el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Municipio de Matamoros, a saber, de 56 o más viviendas por hectárea.

Así, el proyecto de lotificación del fraccionamiento "Esmeralda Etapa 3" cumple con lo estipulado en el artículo 153 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, toda vez que las dimensiones de los lotes que proyecta respetan los lineamientos mínimos, que no podrán ser inferiores de 6.00 metros lineales en el frente de las vialidades y con superficie de 96.00 m².

El cual cuenta con la firma del Arquitecto Francisco Javier Guevara Maldonado, en su calidad de Director Responsable de Obra del Proyecto de Desarrollo denominado Esmeralda etapa 3 Director Responsable de Obra (D.R.O.) con número de registro **I- 103** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas.

2.4 Área vendible.

Que el área vendible asciende a la superficie de 240,968.90 metros cuadrados de conformidad con lo proyectado en el plano de lotificación del Proyecto "Esmeralda Etapa 3", debidamente firmado por el representante legal, así como por el Arquitecto Francisco Javier Guevara Maldonado, Director Responsable de Obra (D.R.O.) con número de registro **I- 103** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas

2.5 Áreas de cesión.

El propietario plasma en el proyecto de desarrollo objeto del presente dictamen, un porcentaje de área de cesión que excede el 13% (trece por ciento) del área vendible, lo que equivale a una superficie de 31,325.96 m² de la cual el 60% (sesenta por ciento), se encuentra catalogada como área verde equivalente a una superficie de 18,795.58 *metros cuadrados* y el 40% (cuarenta por ciento) catalogada como área de equipamiento equivalente a 12,530.38 *metros cuadrado*, por lo que observa lo señalado en la fracción II del artículo 156 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

2.6 Afectaciones.

No presenta afectaciones

2.7 Estudio de impacto vial.

El desarrollo tiene su comunicación e integración a la estructura articulada vial de la ciudad por diversos puntos que integran el tráfico vehicular desde vialidades terciarias hasta vialidades primarias hacia la ciudad, el estudio describe puntos específicos de estudio que definen la movilidad que tendrá el sector, la vialidades que integran la movilidad en su ruta de acceso y salida que refleja el desarrollo habitacional quedan bajo el siguiente análisis, donde el desarrollador del proyecto analiza como las principales vías generadoras de viajes para todo ese sector a desarrollar y en específico para este fraccionamiento, estas se tipifican con las intersecciones de la siguiente manera, calle 18 de octubre y Magnatek, calle 18 de octubre y Jesús Vega, calle 18 de octubre y La Esperanza, calle 18 de octubre y Benjamín Gaona, Calle

Jesús Vega y Manuel Chapa, Avenida Pedro Cárdenas y Av. Emilio Portes Gil, Avenida Del Niño y Benjamín Gaona, Avenida Del Niño y Jesús Vega, Avenida Del Niño y Av. Marte R. Gómez, Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez.

El Estudio tipifica las estructuras de las vialidades analizadas, su comportamiento vial de interacción de cada una en el sector, y su comportamiento de volúmenes vehicular, así como su generación y distribución de viajes vehiculares.

En su análisis del estudio de Impacto Vial, el proyecto habitacional actualmente determina que la zona presenta tasa de crecimiento vehicular estables en cuanto a la condición motriz para ese sector de la ciudad y en específico en esa zona vial que actualmente opera con Niveles de Servicio variables catalogas de A hasta F en algunos cruceros.

Se aforaron los siguientes cruceros en operación sin proyecto y con proyecto:

- Intersección: Calle 18 de Octubre y Magnatek.
- Intersección: Calle 18 de Octubre y Jesús Vega.
- Intersección: Calle 18 de Octubre y La esperanza.
- Intersección: Calle 18 de Octubre y Benjamín Gaona.
- Intersección: Calle Jesús Vega y Manuel Chapa.
- Intersección: Avenida Pedro Cárdenas y Av. Emilio Portes gil.
- Intersección: Avenida Del Niño y Benjamín Gaona.
- Intersección: Avenida Del Niño y Jesús Vega.
- Intersección: Avenida Del Niño y Av. Marte R. Gómez.
- Intersección: Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez.

El estudio en particular se enfocó en las anteriores vialidades y su carga vehicular integrando los volúmenes de atracción y generación de viajes a estos puntos vehiculares y algunos de conflicto, las condiciones de la zona antes y después de la entrada en funciones del proyecto habitacional.

En sus resultados de operación en las intersecciones de análisis se estima que tienen índices de ocupación variables en condiciones actuales sin proyecto, situación que tiene un indicador de volumen de tráfico con capacidades para la zona de estudio adecuado y catalogadas con Nivel de Servicio que van e A hasta F esta última condición solo en dos intersecciones como lo son Avenida Del Niño y Benjamín Gaona, y Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez *donde los niveles de demora se proyectan cobre los 120 seg./veh.; en sus levantamientos de* aforo para su condición operativa con proyecto tendrá niveles que se mantendrán en rangos aceptables en su operación inicial teniendo servicios catalogas como A y B, sin embargo para la condicione de cruceros como Avenida Pedro Cárdenas y Av. Emilio Portes gil, Avenida Del Niño y Benjamín Gaona, Avenida Del Niño y Jesús Vega y Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez presentaran niveles de servicio catalogados con F, teniendo algunas demoras consideradas que afectan la operación en su hora pico de demanda máxima del día, en horizontes de 5, 10 y 15 años para los volúmenes de tráfico con capacidad para la zona de estudio, sobre todo Avenida Pedro Cárdenas y Av. Marte R. Gómez, y Avenida del Niño (Portes Gil) y Av. Marte R: Gómez.

El estudio analiza la estructura vial conformada n el sector por sus vías o rutas de comunicación para establecer las condiciones de operación que tendrá el sector en su conectividad, y determina que en su acceso al fraccionamiento por diversas calles con su interacción principal de la Calle Jesús Vega y Manuel Chapa las cuales tendrán una tendencia de capacidad para recibir las cargas vehiculares.

En proyecto en su apartado e conclusiones y recomendaciones estipula que:

Conforme la generación de viajes vehiculares par los escenarios futuros, la movilidad vehicular al interior del sector se verá modificada de manera significativa por lo que será necesario distribuir el volumen vehicular generado no solo por la calle Benjamín Gaona; es por ello que para los escenarios futuros (desde el escenario a 5 años) recomendamos que al menos la calle Jesús Vega sea pavimentada y construida en base a lo indicado en los reglamentos, donde al menos cuente con espacio para circular en dos carriles por sentido más un espacio para el estacionamiento en cordón en ambas aceras. Por medio de esta nueva vialidad se logrará distribuir de una mejor manera tanto la entrada como la salida del sector habitacional en estudio hacia la venida del Niño de un amanera más adecuada.

Indica que será importante visualizar proyectos de mejora en cada uno de los cruceros con mayores conflictos para escenario tendenciales a un mediano y largo plazo.

Para los escenarios futuros determina que las dos vialidades consideradas en el estudio como entradas y salidas del sector, Benjamín Gaona y Jesús Vega, presentaran problemas de capacidad en su cruce con la avenida del Niño (Portes Gil); por esas razón indica que se deberán prever otras vialidades que ayuden a dar salida al sector no solo en el sentido sur-norte y norte-sur, hacia la avenida del Niño si no también vialidades que ayuden a entrar y salir del sector en el sentido oriente-poniente y poniente-oriente a través de la conexión que puede tener con la avenida Pedro Cárdenas, por lo que será necesario analizar esta situación de conectividad.

Adiciono en sus recomendaciones 6 puntos que de manera particular será necesario atender por parte del desarrollador del fraccionamiento; por lo que consideramos evaluar estas medidas que demanden en su operación su conexión vial y movilidad se ese sector en su ruta vial, estas deberán de cumplir con los requerimientos operativos viales en su incorporación el cual será sancionado por la Secretaria Desarrollo urbano y Ecología del municipio de H. Matamoros de acuerdo a las características viales del sector a fin de garantizar una operación vial segura sobre todo para salida de los puntos de conflicto analizados.

Estipula que el proyecto habitacional no generará consigo un impacto totalmente negativo de *manera inmediata en el sector y que su inserción a la incorporación vehicular se generará será* de manera paulatina al paso del tiempo en su incorporación motriz para el desarrollo.

Se recomienda que para el funcionamiento vial adecuado en el sector se deberá de aplicar y solventar lo establecido en el estudio de impacto vial del proyecto del fraccionamiento con medidas preventivas y puntuales para lograr una funcionalidad vial futura de interacción, y con ello establecer las directrices para un mejor funcionamiento de los cruceros analizados en operación, sus conexiones, y su vialidades principales que interactúan en su intersección de ruta de acceso y salida, se estima adicionalmente medidas como mejoramientos de vialidades, señalamiento vertical y horizontal que requiere tanto el proyecto habitacional como toda acción necesario en su zona de influencia, estas acciones serán evaluadas y validadas por el R. Ayuntamiento de Matamoros en el ámbito de su competencia.

Lo anterior hace que sea necesario una revisión general en este apartado de su estructura vial a nivel físico por parte del Municipio para tener un diagnostico consensado que determine las probables adecuaciones necesarias de efectuar para la conectividad adecuada en este crucero a futuro en su caso, lo anterior a fin de hacer en o futuro un replanteo den los volúmenes que se irán concentrando paulatinamente en su crecimiento sobre todo a 10 y 15 años para poder establecer acciones correctivas y de mitigación a la zona, las cuales permitan tener demoras aceptables en su operación vial para el sector, estas accione serán evaluadas por el R. Ayuntamiento de h. matamoros para concretar mejoras viales en su sector.

Por otra parte es importante recalcar que, se requiere una especial atención a los servicios urbanos de transporte público en el sector, lo anterior para garantizar el uso y destino de paradas de transporte público a futuro, las cuales son esenciales para dar servicio a la demanda y condición del peatón, generando consigo la seguridad de movilidad a la población que pudiera demandar este desarrollo y para quien que no tenga la capacidad de tener una unidad motriz particular, lo anterior se recomienda para hacer conciencia sobre los derechos del peatón, incluyendo en ello condiciones para favorecer a las personas con alguna discapacidad, para ello es importante establecer las medidas y condiciones de las rutas de transporte las cuales podrían dar ese servicio de movilidad al peatón para otorgar garantía de su desplazamiento a puntos esenciales de la ciudad, sin demerito de establecer las condiciones en que deban de hacer las adecuaciones viales en su caso al tema en específico en materia de movilidad.

El estudio determina las condiciones actuales de movilidad motriz en la zona de estudio del proyecto y con la carga mínima destinada vehicular para este en general; sanciona *favorablemente su incorporación, condiciona y recomienda acciones a realizar, ya que se* determina que no se verán impactos significativos en el sector por el desarrollo de manera inmediata y se tendrá una tendencia a incrementar paulatinamente los volúmenes de tráfico en la zona con la carga generada vehicular ya proyectada para toda esa zona de influencia inmediata en conjunto; este estudio fue elaborado por el Corresponsable de proyecto en su estudio analizado que fue el C. Arq. Andrés Mendoza Rodarte quien analizo y dictamino el presente estudio como favorable y procedente para la condición vial del proyecto del fraccionamiento habitacional, sin embargo habrá que seguir las consideraciones preventivas y acciones de mejoramiento como lo estipula y detalla esta Secretaria anteriormente en las atribuciones conferidas al R. Ayuntamiento de Matamoros.

2.8 Estudio hidrológico.

El estudio Hidrológico que presenta basa su análisis externo y área interna de aportación, la subcuenca, el posible escurrimiento principal en sus alrededores y la pendiente del

escurrimiento proyectado al interior del fraccionamiento, así como los escurrimientos de la zona, el estudio establece y determina que la geometría de las vialidades es suficiente para dar salida a los escurrimientos que son generados en el sector y lo aportado por el proyecto pretendido.

Hidrológicamente, el área del proyecto, se ubica en la cuenca del Rio Bravo y corresponde a la Región Hidrológica 24 Bajo rio Bravo, las aguas pluviales son drenadas a través de la red de canales y drenes del Dto. De Rgo. 025 Bajo Rio Bravo, que a través de este drena sus aguas hacia el golfo de México. Se indica que habrá aportación de escurrimientos significativos hacia la superficie del proyecto.

Este delimita el área tributaria de la zona de estudio, y sus características hidrológicas e hidráulicas para estar en condiciones de estimar los gastos instantáneos, analiza los escurrimientos que se generan en el área correspondiente al Dren Esperanza y Reforma que integran el sistema de drenaje parcelario del distrito de riego 025 así como su ruta de descarga en el Dren 20 de Noviembre que discurre hacia el Dren del Mar y este a su vez en la Laguna del Barril, por lo que su análisis del Fraccionamiento está dentro del área de aportación para el Dren 20 de Noviembre que hace conexión con el sistema de drenes que describe el estudio localizados en el sector.

El estudio analiza tres áreas internas de aportación con sus áreas tributarias mismas que contribuye a los escurrimientos propiamente del Desarrollo, el desarrollador del estudio determina que las avenidas máximas de diseño para cada una de las áreas de aportación teniendo valores para Área de aportación uno un Tr25=2.17m3/seg., Tr50=2.48m3/seg., Área de aportación dos un Tr25=3.24m3/seg., Tr50=3.77m3/seg., Área de aportación tres un Tr25=2.95m3/seg., Tr50=3.37me/seg., estipula que estos volúmenes serán canalizados por las propias vialidades del proyecto con descargas al Dren Esperanza y Reforma, sin embargo esta secretaria considera puntualizar que habría que analizar muy bien las pendientes de salida y cuidar el encuentro de niveles de calles o cruces para tener la capacidad de desfogar las condiciones que pudieran presentar ante una tormenta desfavorable. Ya que el propio estudio indica tener calles con bombeo invertido como así lo determina en su página 34 donde estipula y determina utilizar el uso del arroyo de la calle para canal y para la cual efectúa los cálculos correspondientes, aunque no determina los tirantes máximos que se estarían presentado en cada una de las vialidades, ni el tirante máximo de salida que se estaría presentando en un punto en específico de las tres áreas de aportación analizadas, mismas acciones que indica en su página 35 para las condición de los escurrimientos en el predio.

El consultor determina y establece que la geometría de las vialidades de 11.00 m. que presenta es suficiente para dar salida a los escurrimiento generados por el desarrollo después de analizarlas la área internas del propio estudio con sus cálculos de área, pendiente, longitud, tiempo de concentración, intensidad de sus periodos de retorno par aTr25, y Tr50 años y en su momento más crítico, pero no determina por medio de un plano de flujos de escurrimiento con gastos en tirante máximo alcanzado en su punto de salida o concentración máxima, habrá que determinar en función de lo anterior estos tirantes críticos ya que sería acumulados en su punto de salida de las vialidades analizadas, por lo que, no obstante el consultor considerar que estos tirantes pueden ser son manejables para su desalojo por las vialidades internas sin necesidad de obras hidráulicas y sin riesgo de desbordamiento ni encharcamiento, estos escurrimientos deberán de ser encauzados con las pendientes indicadas para que en la medida de lo posible continúen con la topografía natural de la zona, dentro del mismo establece el seguir recomendaciones que se hacen de manera puntual para su observación.

En su apartado 5 de conclusiones y recomendaciones establece que, no ocurrirán encharcamientos significativos ya que los escurrimientos pueden drenar sin dificultad con el drenado de las áreas de aportación hacia el Dren Esperanza y Reforma, y recomienda seguir lo indicado en el plano de rasantes.

Por otra parte, en su punto 6 estipula y recomienda que; será necesario revisar con precisión los niveles de la zona, así como de la prolongación de la calle en los puntos descritos, y construir los vertedores al Dren Esperanza y Reforma de acuerdo con las características y especificaciones que indique la Comisión Nacional del Agua C.N.A.

Cabe hacer mención que le estudio no evalúa posibles escurrimientos que inciden el predio, es de gran importancia que se evalué la condición de las terracerías y los óptimos niveles de rasantes sobre todo en los cambios de pendientes o pendientes invertidas de las calles, así como las pendientes de dirección de las calles para flujos de caudales con el propósito de evitar que se efectúan afectaciones a terceros por obras no consideradas a todo escurrimiento generado, ya que se presentan niveles de rasante elevados con respecto a la zona por alcanzar el nivel de cota mínima de 7.50, acción que será necesaria sea evaluada a su vez por el R. Ayuntamiento quien en atribución de competencia por licencia de construcción tiene a bien supervisar las obras referentes al tema.

Deberá en todo momento de realizar las obras hidráulicas necesarias para garantizar que tanto el predio como las zonas aledañas no presenten afectaciones por acumulación de niveles de aguas y sean canalizadas de manera integral hacia puntos en los que deban ser en su caso bombeado por cárcamos mismos que identifica en la zona del fraccionamiento Esmeralda Etapa 3.

Este estudio que sanciona la zona en referencia es bajo las consideraciones y recomendaciones para un análisis basado en el modelo de lluvia-escurrimiento a través de los métodos racional, hidrograma unitario triangular, ideograma adimensional y siguiendo las recomendaciones de instituto de ingeniera de la UNAM y la CONAGUA.

Este estudio fue desarrollado y evaluado por el C. Arq. Andrés Mendoza Rodarte, quien habiéndose apegado al proyecto pretendido del fraccionamiento **"Esmeralda" Etapa 3** considerado para el caso las curvas de nivel existentes, las vialidades existentes del sector, la rasantes de proyecto, la estructura de las vialidades proyectadas de comunicación internas y externas al mismo; y haber realizado todas las acciones necesaria de verificación en campo, así como apegarse a las normas, criterios y métodos de diseño hidrológico, dictamina que este proyecto no presenta problema alguno, toda vez que sea necesario se sigan las *recomendaciones y aspectos técnicos realizadas en el propio estudio.*

2.9 Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Urbana.

En atención a que el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Matamoros, ubica el predio objeto del presente dictamen en un área urbana, según su zonificación primaria, es por lo que no se requiere el Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental, toda vez que es una zona destinada para uso habitacional.

2.10 Dictamen de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

Mediante el oficio SEDUMA/SP/2022/002534, en el cual se resolvió el expediente número 111/2022, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Carlos Alfredo Lawton Rosas, en su carácter de representante legal de la empresa "Inmobiliaria Prismanova Bienes y Raíces S.A. de C.V." para realizar las acciones tendientes de un predio a desarrollar. Consistente en la emisión del Dictamen de Impacto Urbano para el proyecto y desarrollo de un fraccionamiento Tipo Habitacional denominado Esmeralda etapa 3, tomando en consideración lo siguiente:

*"... **XV.-** Que una vez evaluada y revisada la propuesta del desarrollo fraccionamiento Habitacional denominado **"Esmeralda" Etapa 3 en el área habitacional urbana donde se incorpora el proyecto general en su zona, es factible su procedencia en términos de diseño y factibilidades; y se condiciona a cubrir las obligaciones que la ley en materia estipula, así como las observaciones previstas en el cuerpo de este dictamen,** y que se detallan más adelante comprometiéndose a cubrir estas condicionantes que en su proceso de aprobación por el R. Ayuntamiento de H. Matamoros por lo que se establece lo siguiente:*

a. *La densidad habitacional proyectada en el sector le corresponde al predio localizado un uso Habitacional Densidad Media que corresponde a 21 hasta 51 viviendas por Ha., siendo compatible con su destino para vivienda unifamiliar en su análisis por hectárea, y es factible dentro de los parámetros ocupacionales habitacionales mínimos permitidos que presenta el sector, por lo que resulta con esto ser factible para el proyecto de fraccionamiento pretendido.*

b. *Las condiciones de dotar al desarrollo con los de servicios para su infraestructura, han sido dictaminadas bajo las condicionantes mencionadas y establecidas por los organismos operadores de los servicios específicos, siempre y cuando se realicen las obras necesarias para tales fines, y se complementen estas en tiempo con el convenio técnico administrativo que se establecerá con la Junta de Aguasa y Drenaje de Matamoros, para garantizar así los servicios referidos a Agua Potable y Drenaje, siendo el desarrollador el responsable único en todo momento de dotar el desarrollo de todos los servicios como lo estipula la Ley. Para esta condición es necesario que la Junta de Aguas y Drenaje de Matamoros determine que en este caso se haya emprendido y efectuado todas las acciones necesarias a fin de garantizar los trabajos que demanda este fraccionamiento habitacional en función de dotar al predio con los servicios de agua y drenaje y mediante la firma del convenio a celebrar, así como asegurar y hacer cumplir toda acción que en coordinación con la CONAGUA determine como obra complementaria para garantizar los volúmenes de agua compensatorios que sea requeridos para el desarrollo habitacional.*

c. *Se sugiere considerar permacultura, la cual involucra la planificación, desarrollo, mantenimiento, organización y la preservación del hábitat apto para el diseño del lugar a desarrollar, y en el que se puedan establecer en la medida de lo posible, ecotecnias en los*

procesos de construcción de la vivienda nueva, así como elementos ahorradores pudiendo ser calentadores de paso conocidos también como calentador instantáneo de agua o calentadores de flujo, elementos que permitan captar agua de lluvia para su uso posterior, hasta la posibilidad de considerar biodigestores en lo futuro para este desarrollo habitacional.

d. *El polígono georeferenciado es correcto en su ubicación y en sus coordenadas georeferenciadas que presenta físicamente dentro de la traza urbana del Municipio, quedando con esta acción finalmente posicionado en la estructura urbana contemplada para su crecimiento y desarrollo, de acuerdo al plano que forma parte integral de esta autorización.*

e. *El cuadro de áreas generales del Fraccionamiento, se encuentra balanceado conforme el proyecto que presenta para su revisión, de la cual derivan sus cálculos de la superficie total que presenta en función de los **149,391.63 m2,** esto para fines de aprobación municipal, el cuadro de áreas generales se presenta de la siguiente manera:*

*Área total: **149,391.63** metros cuadrados;*
*Vialidades: **51,034.24** metros cuadrados;*
*Área vendible: **98,357.39** metros cuadrados;*
*Área de Donación: **11,315.45** metros cuadrados;*

*Total de manzanas: **19 (Incluyendo la M-2B);***
*Total de lotes: **483;***

*Lotes: **483** lotes habitacionales;*
*Lotes: **444** lotes habitacionales regulares;*
*Lotes: **39** lotes habitacionales irregulares;*

Lotes de donación o cesión: Insertada en un solo polígono dentro de la Etapa 2 a desarrollar dentro del polígono total.
Las áreas de donación para este proyecto deberán de desglosarse en las proporciones que establece la ley, quedando de la siguiente manera:

Corresponde a área verde: 6,789.27 metros cuadrados y
Corresponde a área de equipamiento: 4,526.18 metros cuadrado.

El balance de las superficies está definido para el cuadro de áreas que presenta en cuanto a las proporciones y los porcentajes que establece la Ley de para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, en sus porcentajes correspondientes de la superficie total de donación como lo establece el Art. 156 fracción II y lo relativo a la fracción VIII de la propia Ley en materia, tanto para el uso de área verde y área de equipamiento, y respecto a la superficie que aparece en el cuadro de áreas generales.

El total del área den donación que corresponde a la cantidad del suelo a desarrollar excede el 13% conforme a la Ley vigente actual con respecto al área vendible, la superficie total que presenta es de 11,315.45 metros cuadrados, de los cuales el 60% es con destino exclusivo par área verde del cálculo original que se establece y se indica en el proyecto del desarrollo y le corresponden para este lo indicado en plano teniendo la cantidad de 6,789.27 metros cuadrados para área verde, quedando con destino de área de equipamiento urbano la correspondiente a la base del cálculo original respecto al área de donación como área de cesión que para esta superficie es de 4,526.18 metros cuadrados.

Las áreas de donación se localizan en el proyecto de fraccionamiento esmeralda en esta Etapa 2 que integra las áreas de donación de las tres etapas (1, 2 y 3) debiendo indicar y tipificar sus cantidades para área verde y área equipamiento urbano para un gran total de 72,516.08.

Estas distribuyen de manera integral las áreas verdes y de equipamiento urbano en las dimensione y proporciones indicadas en el plano de lotificación que forma parte de este dictamen y que las perfecciona en el plano de fraccionamiento Esmeralda Reserva 2 y deberán de contener la distribución del 60% para Areas Verdes y el 40 % para área de equipamiento urbano.

f. *Las vialidades en proyección que se incorporan al proyecto en la zona para este desarrollo habitacional cumplen con lo establecido en el art. 146 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Tamaulipas toda vez que estas vialidades en estructura darán servicio interno al desarrollo habitacional, estas tienen las siguientes características siendo estas funcionales, mismas que*

comunicaran al desarrollo de manera interna haciendo un circuito interior vial, estas se distribuyen en el fraccionamiento de la siguiente manera:

- *Vialidad tipo Terciaria con un ancho de (15.50) quince metros con cincuenta centímetros de paramento a paramento, con banquetas de (2.25) dos metros con veinticinco centímetros, y un arroyo de (11.00) once metros estas tendrán su flujo vehicular en doble sentido de circulación, la cual se identifica en el plano de lotificación anexo.*

El proyecto habitacional guarda y deberá de respetar el alineamiento respectivo con la Avenida Movimiento 18 de Octubre, Calle Venecia y la Calle Magnatek mismas que deberán de ser validadas en su continuidad por el R. Ayuntamiento de Matamoros para guardar la estructura de diseño en cuanto a sus dimensiones tanto de arroyo como de banquetas, a su vez diseña y proyecta vialidades solo internas y articula continuidad a la estructura vial de origen de manera integral para ese sector a desarrollar.

Todo lo anterior, de acuerdo al plano general de lotificación, y que el interesado presenta y el cual forma parte integral del presente dictamen de impacto urbano,….

En razón de lo anterior, y analizado que fue el proyecto pretendido a desarrollar esta obligado y condicionado al cumplimiento puntual de las disposiciones en los siguientes términos aquí descritos establecidos por el Título Décimo Segundo de los Proyectos Urbanos específico para Fraccionamientos, principalmente lo establecido por los artículos 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 y lo contenido en los artículos del Título Décimo Quinto de Instrumentos de Control Urbano de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, así como lo dispuesto por la demás legislación en la materia que resulte aplicable. Por lo que el fraccionador está obligado a:

1. ***Observar el cumplimiento que se tiene para que se cumpla el destino de distribución de las áreas de donación como lo estipula la Ley en materia en su artículo 156 fracciones II, VI, y VII, debiendo estas ser equipadas tanto las áreas verdes como las de equipamiento y delimitadas por medio de una banqueta perimetral, en lo que corresponde al área verde y de equipamiento localizadas en el área de la manzana del Fraccionamiento Esmeralda de esta Etapa 3 adicionalmente deberán de contar con tomas de agua potable, un árbol por cada 15.00 metros cuadrados de superficie y alumbrado público para las proporciones a que corresponda.***

2. ***Adicionalmente y conforme lo establece el artículo 158 BIS, que establece que," con la finalidad de reducir el impacto al medio ambiente en la construcción de viviendas y la urbanización de suelo, los fraccionadores deberán plantar por lo menos un árbol nativo de la región de la región en cada lote destinado a la habitación, preferentemente en los espacios destinados para las banquetas, con independencia de las áreas verdes existentes en el asentamiento humano. Lo anterior en términos de lo dispuesto por la normatividad estatal y municipal de la materia que lo regulara, con el fin de determinar las reglas específicas para su ubicación, altura, características del tipo de suelo y costos", considerando lo anterior se deberá de elaborar un plano tipo lotificación que contenga el sembrado general de árbol fuera del predio indicando su ubicación en detalle, así como detalle del sembrado, e indicar cantidad de árboles nativos a ceder al Municipio de H. Matamoros en estos espacios de cada lote los cuales en ningún momento podrán estos ser motivo de negociación para ser plantados en otra parte de la ciudad, el R. Ayuntamiento de H. Matamoros podrá indicar en función de los tiempos de entrega del Fraccionamiento el recibir estos dentro del espacio que estén ya dotados con los árboles.***

3. ***Todas las área verdes y de equipamiento urbano, en sus proporciones y distribuciones para la superficie general total integrada 72,516.08 m2, deberán de desglosarse en el dictamen técnico emitido por la Secretaria Desarrollo Urbano y Ecología de Municipio de H. Matamoros, y estar ubicadas con sus nombres correspondientes de destino en el plano de lotificación correspondiente al Fraccionamiento Esmeralda Etapa 2 que forma parte y que indican este dictamen.***

4. ***Una vez autorizado el fraccionamiento deberá donar sin reserva ni limitación alguna las áreas de donación en favor del R. Ayuntamiento de H. Matamoros, conforme el propio artículo 156 de la Ley en cita, que para el caso específico se deberá de escriturar inmediatamente las áreas de donación a favor el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, proceder de forma inmediata a la escrituración de estas y debiendo de realizar el procedimiento que se indica y el cual menciona que; una vez concluido el proceso de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estrado el cual no podrá exceder en tiempo de un año a partir de la fecha en que fuera aprobado el***

fraccionamiento por la autoridad municipal, y se haya realizado dentro de ese término de tiempo la inscripción correspondiente en el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano, el desarrollador deberá de escriturar por Ley en forma inmediata al R. Ayuntamiento de H. Matamoros las áreas de donación correspondientes al fraccionamiento, procedimiento que deberá observarse para su correcta aplicación, presentado para ello estas en un plazo máximo de 90 días naturales, las escrituras correspondientes que deberán indicar el área total, medidas y colindancias, así como el destino que ocupara cada una en función de área verde, y área de equipamiento urbano para el destino que fueron previstas.

5. ***Para la construcción de banquetas en áreas verdes y áreas de equipamiento y demás infraestructura del desarrollo del proyecto habitacional, se deberá de aplicar los criterios y normas de diseño para las personas con discapacidad conforme lo establece al artículo 5 fracción X, 156 fracción III inciso "a", fracción VI y artículo 157 fracción VII de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, y lo contenido en el propio Reglamento de construcciones para el Estado, y en su caso el local.***

   Las banquetas tendrán su estructura hecha de concreto hidráulico, pudiendo dejar solo los espacios para servicio como postes y otros elementos que brinden un servicio a la infraestructura del fraccionamiento de vivienda; preferentemente en su caso se permitirá dejar área jardinada de dimensión que será dentro de las banquetas y que avalara la dirección conforme el Reglamento de Construcciones para el estado y en su caso el local, ya que estas cumplen una función específica de dar servicio al peatón para su libre circulación.

6. ***El desarrollador se obliga a asentar en las escrituras públicas las posibles restricciones a que puedan quedar sujetos algunos lotes en caso de que fuera necesario, así como aquellos que por motivo alguno puedan tener algún proceso de fusión en su superficie por formar parte integral de un proyecto general de etapas de todo ese desarrollo.***

7. ***Para efectos de obtener licencia de construcción o modificación a la construcción de la vivienda y durante su proceso, deberá observar y cumplir con los requisitos y las condicionantes que establece el Reglamento de Construcciones para el estado de Tamaulipas y su similar en su caso municipal.***

8. ***Considerar dentro del proyecto de vivienda un cajón de estacionamiento como mínimo al interior de cada lote o vivienda del desarrollo habitacional, como lo establecen las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Estado de Tamaulipas publicado el 12 de junio de 2012, dentro del Capítulo I de Generalidades, y para el numeral 1.2. de Estacionamientos, el que tipifica en su numeral 1.2.1 de Cajones de Estacionamiento el número y cantidad de cajones de estacionamiento requeridos para la vivienda en todas sus modalidades, y su similar en su caso municipal.***

9. ***Deberá de presentar un plano independiente denominado "estructura vial", mismo que deberá de contener el tipo de nomenclatura para este proyecto, en el que se indiquen las cantidades totales de señalamientos, tipos y características técnicas que se establecerán en él, y que deberán de considerarse al momento de implementar estas acciones al interior y exterior del desarrollo habitacional, las cuales deben de estar previstas del estudio de impacto vial, acciones que deberán ser validadas por el R. Ayuntamiento de Matamoros para su visto bueno y aprobación.***

10. ***El desarrollador asume mediante este instrumento y la autorización emitida por el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, la responsabilidad que se indica en el artículo 157 de la citada ley en la materia parta construir las obras de urbanización: conformación de terracerías, agua potable, tomas domiciliarias, drenaje, tratamiento de aguas de ser requerido, de cárcamo para bombeo para los gastos de escurrimientos del sector, electrificación, canales pluviales; conforme a las especificaciones contenidas en los planos autorizados y aprobados por las propias autoridades u organismos operadores de los servicios, así como el diseño de pavimentos y señalización o nomenclatura aprobada por el R. Ayuntamiento y mediante los mecanismo necesarios, así como otorgar las garantías suficientes al R. Ayuntamiento para brindar certeza y seguridad durante los procesos de urbanización y al finalizar estos trabajos de las obras de urbanización, con base en los términos del artículo 154 fracción III, 160, 163, 165, 166 y 167 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas.***

11. *Queda obligado a realizar dentro del proyecto general las conexiones necesarias de acceso, teniendo en cuenta para su conexión el ligar las pendientes existentes en su zona de desarrollo y todas las obras necesarias requeridas y que así lo indique el R. Ayuntamiento de H. Matamoros considerando para ello que existen ya niveles referidos de pavimentos en la zona y guardar que los niveles de rasantes de calles proyectadas no afecten drásticamente las viviendas aledañas, así como realizar las acciones que emiten los estudios de impacto vial, accesos e incorporacion vehiculares y efectuar las obras de nomenclatura, señalamiento vial vertical al interior y exterior del proyecto, alumbrado público interno vial requerido, de igual manera realizar las medidas de mitigación que indica el estudio hidrológico o las condiciones que establezcan como medidas de la Junta de Aguas y Drenaje de H. Matamoros.*

12. *El desarrollador asume mediante este instrumento, y una vez aprobado el fraccionamiento habitacional por el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, la responsabilidad a que queda sujeto de observar lo estipulado en los artículos 154, 155, 156, 157, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 y 168 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas para su cumplimiento durante el proceso de las etapas del fraccionamiento.*

13. *Deberá el desarrollador de observar lo estipulado en el artículo 182 de la multicitada Ley, el cual indica que, como responsabilidad contraída los Notarios Públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán hacer mención del permiso de ventas a que se refiere esta Ley; y del uso del suelo autorizado, así como de su inscripción en el Sistema Estatal y en el Instituto Registral y Catastral.*

14. *Dar cumplimiento a lo establecido por el Código de Desarrollo Sustentable del Estado de Tamaulipas, en lo dispuesto por los artículos 56, 57 numeral 1 fracción XV, y 58 en términos de presentar la manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad urbana, así como lo estipulado en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental para el Estado de Tamaulipas, en sus artículos 5 numeral XV y artículo 15 párrafo 1, para su validación por esta Secretaria.*

15. *Deberá de dejar un espacio libre en todos los planos de lotificación de 18 x 13 centímetros, para el sello y firma de inscripción correspondiente, indicando en él mismo la leyenda de; "Para registro el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica de Desarrollo Urbano" en la parte inferior derecha dentro del cuadro de información preferentemente se ubicara bajo el cuadro firmas de autorizaciones del R. Ayuntamiento.*

16. *Para ser procedente en su trámite ante el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, todos los planos deberán ser firmados por los directores responsables de obra, y en su caso los corresponsables que actúen en coordinación con aquellos trabajos que estipula el reglamento de construcciones en el estado de Tamaulipas o su similar local, para ser avalados como tales por el propio ayuntamiento quien en el ámbito de su competencia determinara lo conducente al caso para el su aprobación y otorgamiento de licencias de construcción.*

17. *Este dictamen de impacto urbano procedente en su emisión quedara sin efectos al término de un año, si el promovente o desarrollador no concluye los trámites de autorización ante la autoridad municipal, debiendo promoverlo de nueva cuenta ante esta secretaria como lo dicta el artículo 214 de la ley en cita.*

18. *El desarrollador deberá de observar toda indicación de trabajos requeridos por el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, para la apertura e integración de manera gradual a la movilidad urbana en ese sector en lo futuro, la cual en su caso tendrá su conexión vial para ese sector y obedeciendo con ello a las acciones indicadas en el estudio de impacto vial para su condición de movilidad en su operación para el desarrollo.*

19. *El promovente del desarrollo habitacional, el C. Carlos Alfredo Lawton Rosas en su carácter de representante legal la inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces S. A. de C. V., asume sus obligaciones de ley mediante su director responsable de obra y sus corresponsables que actuaron en los estudios correspondientes al desarrollo aplicando los análisis y cálculos de su especialidad para el proyecto habitacional Esmeralda Etapa 3; el cual deberá seguir todas las indicaciones que han dictado todos los estudios correspondientes debiendo para ello respetar los cálculos que contienen las observaciones a los mismos, así como los procesos y procedimientos*

de la construcción en el sitio de toda edificación así como de su estructura de pavimentos, por lo que cualquier cambio o la no consideración en su proceso de cálculo de diseño en su construcción tanto de obras de urbanización como para cualquier elemento de obra quedará bajo la estricta responsabilidad del director responsable de obra y sus corresponsables quienes deberán vigilar en todo momento que se lleven las acciones tendientes a cubrir todas las medidas necesarias como lo estipula en su apartado de obligaciones el reglamento de construcciones para el estado de Tamaulipas y que se establecen en sus artículos 33, 36 y 38 y su similar en su caso municipal.

20. ***Esta Secretaria emite el presente dictamen de impacto urbano independientemente de las responsabilidades en que incurran las autoridades o profesionales que actuaron en la expedición de documentos emitidos bajo sus criterios relacionados con permisos, autorizaciones, factibilidades, licencias, estudios generales técnicos en términos de diseño del proyecto de fraccionamiento habitacional aquí analizado.***

21. ***El presente dictamen de impacto urbano no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó con los documentos proporcionados por el interesado, bajo su estricta responsabilidad.***

Por los motivos y las razones expuestas y fundadas, y con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11, 13, 47, 50, 68, 69, 71, 143, 144, 146, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 158 bis, 179, 180, 181, 182, 183, 184, y demás relativos y aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas; ***SE RESUELVE:***

PRIMERO: *Por los motivos y razones expuestas, se emite el presente Dictamen de Impacto Urbano de procedente para el Fraccionamiento habitacional* ***"Esmeralda" Etapa 3*** *en un predio con una superficie total de* ***149,391.63*** *metros cuadrados según instrumento legal de la propiedad que presenta y que así lo valida; y toda vez que a la fecha se han subsanado las observaciones del proyecto y se ha cumplido con los preceptos de la ley en materia, para el predio que se ubica en Avenida Movimiento 18 de Octubre entre calle Venecia y Calle Magnatec del Municipio de H. Matamoros, de conformidad con las factibilidades, planos anexos, estudios integrales y que forman parte integral de este dictamen.*

SEGUNDO: *El fraccionador deberá cumplir con todas y cada uno de los deberes que se le imponen en el cuerpo del presente dictamen, quedando además obligado a realizar las siguientes obras de urbanización, previstas por el artículo 157 de la ley en materia:* ***I.-*** *Ejecutar las obras referentes a los conformados de las terracerías para alcazar los niveles de rasantes de pavimentos contenidos en el plano de rasantes.* ***II.-*** *La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, la cual deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectiva;* ***III.-*** *La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y conectores, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, las cuales deberán sujetara en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectivamente;* ***IV.-*** *La red u obras para el manejo integral de las aguas pluviales;* ***V.-*** *La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las que deberán ser subterráneas;* ***VI.-*** *El alumbrado público, conforme a las especificaciones municipales;* ***VII.-*** *La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;* ***VIII.-*** *Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el municipio, incluyendo en su diseño rampas para discapacitados;* ***IX.-*** *La habilitación de las vías públicas conforme a las especificaciones de la presenta ley y las normas oficiales mexicanas;* ***X.-*** *Las obras de infraestructura troncal o de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana;* ***XI.-*** *Realizar en su caso las obras específicas de conexión para lo movilidad y el transporte urbano; para garantizar que las presiones a la estructuras de terracerías en la calle o calles principales que contaran al desarrollo con la movilidad urbana del sector sean menores con el diseño de pavimentos de concreto hidráulico, esta será una manera de garantizar que existan daños iniciales por el deterioro de pavimentos por su tráfico de conexión como de ruta de acceso y salida cuando exista ruta especifica de transporte urbano, debiendo en su diseño siempre estas calles principales ser de concreto hidráulico por las posibles cargas generadas por las unidades motrices para el caso específico deberá seguir las recomendaciones que los estudio de mecánica de suelos indique en su diseño y estructura de estos pavimentos;* ***XII.-*** *Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso universal, circulación y uso de espacios e instalaciones a las personas con discapacidad;* ***XIII.-*** *La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes y banquetas de concreto, conforme los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente;* ***XIV.-*** *Las redes generales para telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser preferentemente subterráneas y* ***XV.-*** *Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto y*

calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal, y no podrá exceder de dos años a partir de la fecha de autorización, quedando obligado la empresa o el desarrollador a realizarlas obras en este periodo de tiempo, en su caso podrá solicitar prórroga para el cumplimiento, así como observar lo indicado en el ***artículo 158 BIS****, que establece "que con la finalidad de reducir el impacto al medio ambiente en la construcción de viviendas y la urbanización de suelo, los fraccionadores deberán plantar por lo menos un árbol nativo de la región en cada lote destinado a la habitación, preferentemente en los espacios destinados para las banquetas, con independencia de las áreas verdes existentes en el asentamiento humano. Lo anterior en términos de lo dispuesto por la normatividad estatal y municipal de la materia, con el fin de determinar las reglas específicas para su ubicación, altura, características del tipo de suelo y costos".*

TERCERO: El promovente del desarrollo habitacional, el Carlos Alfredo Lawton Rosas en su carácter de representante legal de la inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces S. A. de C. V., será en todo momento responsable de toda acción dentro del predio una vez autorizado el proyecto habitacional pretendido y deberá de dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas en materia de seguridad de las obras por lo que se apercibe y recomienda a contar con Manuel de Contingencia para describir y planificar la capacidad para respuestas rápidas, requerida para el control de emergencias a que pueda estar sujeto el proyecto bajo cualquier actividad de trabajo o fenómeno natural que pudiera afectar la zona a desarrollar así como las zonas aledañas.

CUARTO: *Una vez efectuada la aprobación por el cabildo y previo a su inscripción en el Instituto registral y Catastral del Estado, el fraccionador deberá de solicitar ante esta Secretaria el registro ante el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano tal y como lo establece el artículo 179 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, acompañando la documentación que se detalla en dicho artículo.*

QUINTO: *Se apercibe al* ***C. Carlos Alfredo Lawton Rosas en su carácter de representante legal de la inmobiliaria Prismanova Bienes Raíces S. A: de C. V.,*** *para cumplir y realizar las acciones estipuladas en el presente Dictamen de Impacto Urbano para el Fraccionamiento habitacional denominado* ***"Esmeralda" Etapa 3 a que se ha hecho referencia anteriormente, y que de no cumplir con todas y cada una de las obligaciones aquí impuestas, se hará acreedor a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que establece el Título Vigésimo Segundo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas."***

2.11 Constancia de Riesgo Protección Civil

Oficio número 572/2022 de fecha 28 de abril del año 2022, signado por el Lic. Jorge Orizaga Castañeda director de la Unidad Operativa de Protección Civil de Matamoros, mediante el cual manifiesta que el predio localizada en el Galaneño donde se pretende desarrollar un fraccionamiento habitacional, permitiéndose recabar información con diversas dependencias, documento en el que se hace constar lo siguiente: Que de acuerdo al plano de inundación por acumulamiento en zonas urbanas, plano de riesgo por inundación acumulamiento en zonas urbanas, plano de inundación por desbordes de ríos no se especifica dato alguno que pueda definir el estatus de si esa zona es susceptible de inundación y riesgo por acumulación en zonas urbanas, inundación y riesgo por desborde de ríos (escurrimientos) inundación y riesgo por desborde de canales, todo de acuerdo al proyecto de actualización del atlas de riesgo del municipio de Matamoros 2011 y publicado en el periódico oficial del estado en fecha 5 de enero de 2012, así como que el predio antes descrito se encuentra en su cota más baja en 7.5 metros sobre el nivel del mar y en la más alta 1.9 metros sobre el nivel del mar, por lo que se concluye y dictamina con riesgo medio de inundación y riesgo medio de encharcamiento.

Habiendo concluido el análisis de los documentos descritos anteriormente, se emiten las siguientes:

CONSIDERACIONES

I. El artículo 12 fracción XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas señala que es competencia de los Ayuntamientos *"... Autorizar o negar, con base en las disposiciones legales aplicables y el plan o programa vigente, las autorizaciones para ejecutar obras de urbanización, usos y cambios de usos del suelo y edificaciones, previo dictamen de impacto urbano expedido por la Secretaría, para los desarrollos de fraccionamientos de cualquier tipo, así como para las construcciones que esta Ley establece."*

II. En ese sentido, la fracción II del artículo 154 de la ley mencionada en el considerando anterior establece que para que sea autorizado un fraccionamiento, la dependencia u oficina municipal competente emitirá dictamen para someterlo a la aprobación del Ayuntamiento

III. Por su parte, el artículo 34 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, es competencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano la emisión del dictamen técnico de los acuerdos de aprobación de fraccionamientos conforme lo señale la Ley de la Materia."

7. Que esta comisión dictaminadora, habiendo analizado la opinión precedente, así como la documentación que conforma el expediente que se anexa a la misma, observa que se cumple, de manera general, con los requisitos establecidos dentro del procedimiento para desarrollar el fraccionamiento de un predio, contemplado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.----------

8. Que, en ese sentido, únicamente se sugiere la ubicación de cárcamos y jardines de lluvia en las áreas que en su caso sean susceptibles de inundación.----------

En razón de lo anterior, las personas integrantes de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas dictaminamos procedente el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 3, con base en la opinión emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, así como en la documentación que dicha dependencia municipal adjunta a la misma, por lo que tenemos a bien someter a la consideración de este órgano de Gobierno Municipal, para su discusión y aprobación en su caso, el siguiente:----------

ACUERDO DEL R. AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL DESARROLLO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO «ESMERALDA» ETAPA 3, EN UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 149 391.63 M^2, UBICADO AL SURESTE DE ESTE MUNICIPIO.----------

PRIMERO. Se autoriza el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 3, en un predio con superficie de 149 391.63 m^2, ubicado al sureste del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, con base en el Dictamen No. SEDUE.007/2022, formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual cumple con las disposiciones urbanísticas de ley para este tipo de desarrollo, *en los términos que se describen a continuación:*----------

El Plano del Polígono se encuentra correctamente georreferenciado y ubicadas sus coordenadas dentro de la traza urbana del municipio.----------

En el Plano de Rasantes y en el Plano de Lotificación se contempla la estructura urbana recomendada para su crecimiento y desarrollo en forma integral y en armonía con lo que dispone el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, así como satisfecho el porcentaje de área de cesión municipal, además de contener las vialidades de circulación, rasantes, el

área lotificable y los destinos previstos para el desarrollo urbano, conforme al siguiente cuadro de áreas:----------

CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y SUPERFICIES
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL «ESMERALDA» ETAPA 3

TABLA DE USO DE SUELOS		
CONCEPTO	**CANTIDAD**	**UNIDAD**
SUPERFICIE TOTAL (POL. GENERAL)	149,391.63	M2
ÁREA DE VIALIDAD	51,034.24	M2
DONACIÓN ÁREA CESIÓN	12,786.46	M2
ÁREA VENDIBLE	98,357.39	M2
TOTAL DE LOTES	483	LOTES
DENS. DE VIVIENDA	33.56	VIV/HA

TIPO DE LOTE	
TIPO LOTE	**CANTIDAD**
HABITACIONAL REGULAR	444
HABITACIONAL IRREGULAR	39
DONACIÓN ÁREA CESIÓN	EN ETAPA 2
TOTAL	**483**

CUADRO DE MANZANAS			
MANZANA	**LOTES**	**USO**	**ÁREA (M2)**
1	1 AL 44	HABITACIONAL	8,800.00
2	1 AL 20	HABITACIONAL	4,000.00
2 B	1 AL 14	HABITACIONAL	2,954.00
3	1 AL 20	HABITACIONAL	4,000.00
4	1 AL 20	HABITACIONAL	4,000.00
5	1 AL 20	HABITACIONAL	4,000.00
6	1 AL 20	HABITACIONAL	4,000.00
7	1 AL 40	HABITACIONAL	8,000.00
8	1 AL 36	HABITACIONAL	7,200.00
9	1 AL 36	HABITACIONAL	7,200.00
10	1 AL 34	HABITACIONAL	6,786.55
11	1 AL 34	HABITACIONAL	6,774.73
12	1 AL 34	HABITACIONAL	6,762.91
13	1 AL 34	HABITACIONAL	6,751.28
14	1 AL 34	HABITACIONAL	6,722.72
15	1 AL 12	HABITACIONAL	3,066.67
16	1 AL 8	HABITACIONAL	2,443.34
17	1 AL 14	HABITACIONAL	2,819.58
18	1 AL 9	HABITACIONAL	2,075.61
TOTAL	**483**	**---**	**98,357.39**

CUADRO DE ÁREAS DE CESIÓN

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES MANZANA 35 ÁREA CESIÓN		
RUMBO	**ML**	**COLINDANCIA**
AL NORTE	253.89	CON CALLE FUENTE DE SUERTE
AL SURESTE	533.28	CON AVENIDA EN PROYECTO LIBRAMIENTO FIDEL VELÁZQUEZ
AL OESTE	8.22	CON LOTE 31 DE LA MANZANA 19
AL SUR	254.40	CON LOTES DEL 1 AL 31 DE LA MANZANA 19

AL NOROESTE	233.43	CON VENTA PARCIAL FRACC. 18 DE OCTUBRE LÍMITE FRACCIONAMIENTO
AL OESTE	39.22	CON VENTA PARCIAL FRACC. 18 DE OCTUBRE LÍMITE FRACCIONAMIENTO
AL NORTE	259.46	CON CALLE SOLTEC
AL OESTE	30.00	CON CALLES SOLTEC Y PROCESADORA DE IMÁGENES
SUPERFICIE TOTAL 72,516.08 M2		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 1 MANZANA 35 ÁREA VERDE		
RUMBO	**ML**	**COLINDANCIA**
AL NORTE	210.77	CON ÁREA DE EQUIPAMIENTO M35 LOTE 2
AL SURESTE	191.95	CON AVENIDA EN PROYECTO (AV. FIDEL VELÁZQUEZ)
AL SUR	254.40	CON MANZANA 19 LOTES DEL 1 AL 21
AL NOROESTE	233.43	CON VENTA PARCIAL FRACC. 18 DE OCTUBRE
AL ESTE	80.78	CON AREA DE EQUIPAMIENTO M35 LOTE 2
SUPERFICIE TOTAL 25,529.48 M2		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 2 MANZANA 35 ÁREA EQUIPAMIENTO		
RUMBO	**ML**	**COLINDANCIA**
AL NORTE	250.00	CON CALLE SOLTEC
AL ESTE	104.96	CON ÁREA VERDE LOTE 3 M 35
AL SURESTE	45.39	CON AVENIDA EN PROYECTO (AV. FIDEL VELÁZQUEZ)
AL SUR	210.77	CON ÁREA VERDE LOTE 1 M 35
AL OESTE	120.00	CON ÁREA VERDE LOTE 1 M 35 Y VENTA PARCIAL FRACC. 18 DE OCTUBRE LÍMITE FRACCIONAMIENTO
SUPERFICIE TOTAL 29,006.43 M2		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 3 MANZANA 35 ÁREA VERDE		
RUMBO	**ML**	**COLINDANCIA**
AL NORTE	253.89	CON CALLE FUENTE DE SUERTE
AL SURESTE	295.94	CON AVENIDA EN PROYECTO LIBRAMIENTO (AV. FIDEL VELÁZQUEZ)
AL OESTE	104.96	CON ÁREA DE EQUIPAMIENTO LOTE 2 M 35
AL NORTE	9.46	CON CALLE SOLTEC
AL OESTE	16.37	CON CALLE PROCESADORA DE IMÁGENES
SUPERFICIE TOTAL 17,980.16 M2		

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a fin de que expida al desarrollador copias certificadas del presente acuerdo, el cual implica la autorización del proyecto de lotificación del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 3, para su inscripción en el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano y en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas.-----

TERCERO. Una vez concluidos los procesos de inscripción mencionados en el párrafo anterior, los cuales no podrán exceder de un año a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo, el desarrollador otorgará en forma inmediata, mediante escritura pública, el contrato de donación de las áreas de cesión del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 3 a favor de este Ayuntamiento, sin reserva ni limitación alguna, por lo que deberá presentar las escrituras en un plazo máximo de 90 días naturales posteriores a la referida inscripción, en las cuales se establecerá el área total, con medidas y colindancias, así como el destino de cada una de las áreas, en función de área verde y/o de equipamiento urbano, con sus respectivas medidas y colindancias.----------

CUARTO. Se tiene designado al Arq. Francisco Javier Guevara Maldonado, en su calidad de Director Responsable de Obra del Proyecto de Desarrollo denominado «Esmeralda» Etapa 3, debidamente registrado con número **I-103** ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, como obligado solidario al cumplimento de las obligaciones y responsabilidades originadas con motivo de la presente autorización.----------

QUINTO. Se apercibe al fraccionador que en caso de que los trámites señalados en los apartados segundo y tercero no se concluyan en el término de un año, contado a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo, la autorización para el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 3, quedará sin efecto legal alguno.----------

SEXTO. Previo al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, el desarrollador solicitará a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, la autorización del proyecto ejecutivo, para lo cual deberá presentar lo siguiente:----------

a) Proyecto de lotificación;----------

b) Proyecto de señalización, incluyendo nomenclatura de calles;----------

c) Proyecto de la red de agua potable;----------

d) Proyecto de la red de alcantarillado sanitario;----------

e) Proyecto de la red de electrificación;----------

f) Proyecto de alumbrado público;----------

g) Estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;----------

h) Proyecto de drenaje pluvial;----------

i) Proyecto de la red de telefonía y, en su caso, de televisión por cable;----------

j) Presupuesto de las obras de urbanización total o por etapas, y programa de ejecución;----------

k) Garantía de cumplimiento del diez por ciento del valor de las obras a ejecutar para urbanizar y equipar el desarrollo motivo de autorización; y----------

I) Solicitud de autorización de ventas.----------

Además de garantizar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el Estudio de Impacto Vial, Resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Urbana, Estudio Hidrológico, Dictamen de Riesgo y Dictamen de Impacto Urbano, sin el cual no podrá autorizarse el inicio de las obras de urbanización del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 3, el fraccionador está obligado a realizar las siguientes obras de urbanización:----------

I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, las cuales deberán sujetarse en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectiva;----------

II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y conectores, así como obras complementarias especiales que garanticen el servicio, las cuales deberán sujetarse en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectivamente;----------

III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales;----------

IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las que deberán ser subterráneas;----------

V. El alumbrado público, conforme a las especificaciones municipales;----------

VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;----------

VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el municipio, incluyendo en su diseño rampas para discapacitados;----------

VIII. La habilitación de las vías públicas conforme a las especificaciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas y las Normas Oficiales Mexicanas;----------

IX. Las obras de infraestructura troncal o de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana;----------

X. Realizar obras específicas de conexión para la movilidad y el transporte urbano; *para garantizar que las presiones a la estructura de terracerías en la calle o calles* principales que conectarán al desarrollo con la movilidad urbana del sector sean menores con el diseño de pavimentos de concreto hidráulico, esta será una manera de garantizar que existan daños iníciales por el deterioro de pavimentos por su alto tráfico de conexión como de ruta de acceso y salida, debiendo en su diseño siempre estas calles principales ser de concreto hidráulico por las posibles cargas generadas por las futuras rutas de transporte urbano y motriz, para el caso específico seguir las

recomendaciones que el estudio de mecánica de suelos indique en su diseño y estructura de estos pavimentos;----------

XI. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso universal, circulación y uso de espacios e instalaciones a las personas con discapacidad;----------

XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes, camellones y banquetas de concreto, conforme los lineamientos que señale la dependencia municipal correspondiente; y----------

XIII. Las redes generales para telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser preferentemente subterráneas.----------

SÉPTIMO. Para la construcción de las viviendas del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 3, el fraccionador deberá obtener las licencias de construcción correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 196 y 197 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas y demás relativos y aplicables de los Reglamentos de Construcciones vigentes en el Estado y en el Municipio.----------

OCTAVO. Se prohíbe la enajenación de lotes de terreno sin contar previamente con el documento resolutivo de autorización de ventas emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, en el cual se haga constar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, mismo que deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral, para que surta efectos ante los terceros adquirentes, siendo corresponsables del cumplimiento de dicha obligación los notarios públicos ante quienes se celebren los contratos de enajenación, por lo que harán constar en el instrumento correspondiente la inscripción de dicha autorización.----------

En ese sentido, una vez expedida la autorización para celebrar operaciones tendientes a la enajenación de la propiedad, el fraccionador deberá dar aviso a la Dirección de Catastro Municipal para la identificación de los lotes.----------

Para transferir los derechos y obligaciones dentro del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 3, el propietario deberá contar con la autorización mencionada por escrito. Quien adquiera los derechos y obligaciones referidos en el párrafo anterior, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará en el disfrute de unos y el cumplimiento de otras y deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en el presente acuerdo.----------

NOVENO. Al término de las obras de urbanización del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 3, el desarrollador podrá solicitar a la Secretaría de Desarrollo

Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, la constancia de terminación de obras, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:-----

I. Solicitud de la constancia;----------

II. Constancia que acredite la personalidad jurídica;----------

III. Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Instituto Registral y Catastral;----------

IV. Garantía equivalente al 20 % del monto total de las obras de urbanización, con vigencia de tres años por vicios ocultos, que respalde la calidad de pavimentos, guarniciones, banquetas, redes de agua potable, sistema de alumbrado público, redes de alcantarillado, drenaje pluvial en su caso, áreas verdes y demás obras especiales solicitadas, al respecto, la dependencia municipal competente definirá la forma de la garantía;----------

V. Copias de los recibos del pago de las contribuciones correspondientes; y----------

VI. La que se requiera conforme a las demás disposiciones de carácter general que en su caso expida este Ayuntamiento.----------

Por lo que además, el desarrollador deberá habilitar y entregar al Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, de manera física, el área verde cedida, cumpliendo con los siguientes alcances mínimos:----------

a) Banqueta perimetral, con rampas para discapacitados;----------

b) Iluminación con tecnología sustentable, que permita el ahorro de energía;----------

c) Instalación de juegos infantiles;----------

d) Un árbol por cada sesenta metros cuadrados de superficie. Los árboles deberán tener una altura mínima de un metro con cincuenta centímetros, utilizando para ello especies nativas; y----------

e) Servicios y mobiliario urbano complementarios que este Ayuntamiento determine necesarios, como tomas de agua, bebederos, estacionamientos para bicicletas, bancas, entre otros.----------

DÉCIMO. Las resoluciones que emita la dependencia municipal competente dentro del procedimiento para el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional «Esmeralda» Etapa 3, implicarán para el titular de la autorización que mediante el presente *acuerdo se emite, la posibilidad de llevar a cabo las acciones siguientes:*----------

I. Cuando se concluya la Etapa 2:----------

a) Iniciar las obras relativas al trazo de calles, despalme y movimiento de tierras en general; y----------

b) Iniciar trámites ante las demás dependencias de servicios públicos.----------

II. Cuando se concluya la Etapa 3:----------

a) Iniciar las obras de urbanización autorizadas;----------

b) Celebrar contratos o convenios con terceros con el propósito de enajenar la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y----------

c) Obtener la liberación de la garantía de cumplimiento otorgada y de los compromisos contraídos a cargo; en todo caso, subsistirá por tres años la garantía necesaria contra vicios ocultos de pavimento, guarniciones, banquetas, energía eléctrica, alumbrado público, agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, áreas verdes y demás obras especiales solicitadas.----------

Dado en la Sala de Síndicos y Regidores, a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.----------

---------COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS---------

LIC. JORGE ALBERTO AGUIRRE LLANAS SEGUNDO REGIDOR PRESIDENTE.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

MTRA. ALMA ACOSTA MENDOZA TERCERA REGIDORA SECRETARIA.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

C. JULIA ROSA FÁVILA CASTILLO QUINTA REGIDORA VOCAL.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

LIC. ADOLFO IVÁN PUENTE ACOSTA SEXTO REGIDOR VOCAL.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

ING. HÉCTOR JAIME SILVA SANTOS VIGÉSIMO PRIMER REGIDOR VOCAL.- Rúbrica.- A FAVOR.----------

El **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación del acuerdo mencionado, por lo que solicita en votación nominal hagan saber el sentido de su voto.----------

La **NOVENA REGIDORA, C. ALMA ROSA ALARCÓN CERNA,** al consultársele el sentido de su voto, manifiesta: A favor, de acuerdo a lo que mencioné en la primera ocasión, por haber colocado todas las recomendaciones verdes que se solicitaron.--

La **DÉCIMA SEXTA REGIDORA, LIC. CLAUDIA ASTRID JIMÉNEZ LEDEZMA,** al consultársele el sentido de su voto, manifiesta: Antes de emitir el voto quiero comentar que este es un proyecto importante, que cuando ya se pueda finalizar y concretar las altas de los manifiestos, (contemplándolas) al valor que se tiene (en este momento), van a ser alrededor de 660 764 pesos, aunado a las compraventas que se vayan a llevar a cabo, (en las cuales se pagarán) el ISAI (impuesto sobre adquisición de inmuebles), los avalúos catastrales y los manifiestos, (lo) que (sin duda beneficiará las finanzas) del Municipio. (Mi voto) obviamente es a favor.----------

El **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** habiendo concluido la consulta sobre el sentido de la votación, comunica que **la autorización para el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional denominado**

«Esmeralda» Etapa 3, en un predio con superficie de 149 391.63 m^2, ubicado al sureste de este Municipio, es aprobada por mayoría de las (24) veinticuatro personas integrantes del Ayuntamiento, con fundamento en el artículo 44 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con los diversos 26, 27 fracción I y 29 fracción VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento, con (23) veintitrés votos a favor: Presidente Municipal, Mtro. Mario Alberto López Hernández; Primer Síndico, C.P. Laura Enedelia Cárdenas Farías; Segundo Síndico, Dr. Alejandro Villafañez Zamudio; Primera Regidora, Profra. y Lic. Alba Belén Aguilar Reyna; Segundo Regidor, Lic. Jorge Alberto Aguirre Llanas; Tercera Regidora, Mtra. Alma Acosta Mendoza; Cuarto Regidor, C. José Manuel Raygoza García; Quinta Regidora, C. Julia Rosa Fávila Castillo; Sexto Regidor, Lic. Adolfo Iván Puente Acosta; Séptima Regidora, C. María Rosa Pérez García; Octavo Regidor, Lic. Andrés Andrade Márquez; Novena Regidora, C. Alma Rosa Alarcón Cerna; Décimo Regidor, C. Alejandro Cerezo Ruiz; Décimo Segundo Regidor, Lic. Jorge Prisciliano Rentería Campos; Décima Tercera Regidora, Lic. Juana González Morales; Décima Cuarta Regidora, C. Cristina Cabrera Flores; Décimo Quinto Regidor, C. Gerardo Sergio Cisneros García; Décima Sexta Regidora, Lic. Claudia Astrid Jiménez Ledezma; Décima Séptima Regidora, C. Ana Luisa Martínez Treviño; Décima Octava Regidora, Ing. Mayra Melissa Sámano Saldívar; Décima Novena Regidora, Ing. Leticia Alejandra Sierra Fragoso; Vigésimo Regidor, Ing. Ismael García Ramos y Vigésimo Primer Regidor, Ing. Héctor Jaime Silva Santos. Y (1) una abstención: Décima Primera Regidora, C. Minerva Mata Trejo.----------

7. ASUNTOS GENERALES.----------

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ,** solicita al Secretario del Ayuntamiento que informe si existe registro previo a esta sesión, conforme a lo dispuesto por el artículo 23 fracción VIII del Reglamento Interior.----------

El **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ,** notifica que no se registraron intervenciones en este punto del Orden del día.----------

8. CLAUSURA DE LA SESIÓN.----------

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ,** habiendo desahogado el Orden del día, siendo las **(15:39) quince horas con treinta y nueve minutos** del día **(23) veintitrés** del mes de **diciembre** del año **(2022) dos mil veintidós,** declara formalmente clausurada la **CUADRAGÉSIMA SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS.---**

Lo que se hace constar en la presente acta, para los efectos legales correspondientes, firmando las personas que en ella intervinieron y así quisieron

hacerlo.----------

DAN FÉ.----------

PRESIDENTE MUNICIPAL

MTRO. MARIO ALBERTO LÓPEZ HERNÁNDEZ

PRIMER SÍNDICO

C.P. LAURA ENEDELIA CÁRDENAS FARÍAS

SEGUNDO SÍNDICO

DR. ALEJANDRO VILLAFAÑEZ ZAMUDIO

PRIMERA REGIDORA

PROFRA. Y LIC. ALBA BELÉN AGUILAR REYNA

SEGUNDO REGIDOR

LIC. JORGE ALBERTO AGUIRRE LLANAS

TERCERA REGIDORA

MTRA. ALMA ACOSTA MENDOZA

CUARTO REGIDOR

C. JOSÉ MANUEL RAYGOZA GARCÍA

QUINTA REGIDORA

C. JULIA ROSA FÁVILA CASTILLO

SEXTO REGIDOR

LIC. ADOLFO IVÁN PUENTE ACOSTA

SÉPTIMA REGIDORA

C. MARÍA ROSA PÉREZ GARCÍA

OCTAVO REGIDOR

LIC. ANDRÉS ANDRADE MÁRQUEZ

NOVENA REGIDORA

C. ALMA ROSA ALARCÓN CERNA

DÉCIMO REGIDOR

C. ALEJANDRO CEREZO RUIZ

DÉCIMA PRIMERA REGIDORA

C. MINERVA MATA TREJO

DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

LIC. JORGE PRISCILIANO RENTERÍA CAMPOS

DÉCIMA TERCERA REGIDORA

LIC. JUANA GONZÁLEZ MORALES

DÉCIMA CUARTA REGIDORA

C. CRISTINA CABRERA FLORES

DÉCIMO QUINTO REGIDOR

C. GERARDO SERGIO CISNEROS GARCÍA

DÉCIMA SEXTA REGIDORA

LIC. CLAUDIA ASTRID JIMÉNEZ LEDEZMA

DÉCIMA SÉPTIMA REGIDORA

C. ANA LUISA MARTÍNEZ TREVIÑO

DÉCIMA OCTAVA REGIDORA

ING. MAYRA MELISSA SÁMANO SALDÍVAR

DÉCIMA NOVENA REGIDORA

ING. LETICIA ALEJANDRA SIERRA FRAGOSO

VIGÉSIMO REGIDOR

ING. ISMAEL GARCÍA RAMOS

VIGÉSIMO PRIMER REGIDOR

ING. HÉCTOR JAIME SILVA SANTOS

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

LIC. CARLOS BALLESTEROS GÁLVEZ