

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **056**

En H. Matamoros, Tamaulipas, siendo las (16:37) diecisésis horas con treinta y siete minutos del día (6) seis del mes de junio del año (2025) dos mil veinticinco, en la Sala de Cabildos «Auditorio Pedro Sáenz González», ubicada en el tercer piso de la Presidencia Municipal, se lleva a cabo la **DÉCIMA SEXTA SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO** y en observancia a lo que disponen los artículos 42, 43, 55 y demás relativos del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas y 10, 14, 15 y demás aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento, el **PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA**, asistido del **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ**, procede al desarrollo del Orden del día dado a conocer en la convocatoria de citación.

### 1. LISTA DE ASISTENCIA.

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA**, solicita al Secretario del Ayuntamiento que le auxilie con el pase de lista correspondiente, el cual realiza en los siguientes términos:

PRESIDENTE MUNICIPAL	LIC. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA---
PRIMERA SÍNDICA	C. ANGÉLICA SUSANA MALDONADO SAGUILÁN-----
SEGUNDO SÍNDICO	C. JULIO HERNÁNDEZ MENDIOLA-----
PRIMERA REGIDORA	C. MA. ERNESTINA LOZANO RODRÍGUEZ (dispensa)-----
SEGUNDO REGIDOR	C. HÉCTOR MANUEL DÍAZ SÁNCHEZ (dispensa)-----
TERCERA REGIDORA	C. MARÍA GUADALUPE GARCÍA DE LA ROSA-----
CUARTO REGIDOR	C. RAMIRO CISNEROS TREMEAR-----
QUINTA REGIDORA	C. LINDA MIREYA GONZÁLEZ ZÚÑIGA-----
SEXTO REGIDOR	C. RODRIGO DELGADO VERA-----
SÉPTIMA REGIDORA	C. ALBA VIRIDIANA VILLASANA AGUILAR--
OCTAVO REGIDOR	C. ALEJANDRO VILLAFAÑEZ ZAMUDIO-----
NOVENA REGIDORA	C. CLAUDIA CEPEDA GARCÍA-----
DÉCIMO REGIDOR	C. JORGE PRISCILIANO RENTERÍA CAMPOS-----
DÉCIMA PRIMERA REGIDORA	C. KARINA JAZMÍN ENSIGNIA MORALES---
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR	C. ARMANDO GARCÍA HERNÁNDEZ-----
DÉCIMA TERCERA REGIDORA	C. GUADALUPE CANTÚ DE LA GARZA-----
DÉCIMA CUARTA REGIDORA	C. MARÍA DEL CARMEN GARZA GARCÍA----
DÉCIMO QUINTO REGIDOR	C. RAFAEL MÉNDEZ LORENZO-----

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **057**

DÉCIMA SEXTA REGIDORA	C. AMÉRICA LORENCEZ GUZMÁN-----
DÉCIMA SÉPTIMA REGIDORA	C. YANÍN ZALETA GARCÍA DELGADO-----
DÉCIMA OCTAVA REGIDORA	C. LUCÍA BIASI SERRANO-----
DÉCIMO NOVENO REGIDOR	C. RODOLFO SIMÓN HERNÁNDEZ PIÑA-----
VIGÉSIMO REGIDOR	C. CHRISTIAN GUERRA LIZALDE-----
VIGÉSIMA PRIMERA REGIDORA	C. AMALIA MORALES COBOS-----

Por lo que, en este acto, el Secretario del Ayuntamiento informa que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 44 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas y 21 del Reglamento Interior del Ayuntamiento, se encuentra presente la mayoría de las personas integrantes del Ayuntamiento.-----

### **2. INSTALACIÓN DE LA SESIÓN.**-----

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA**, toda vez que ha sido verificado el *quórum*, siendo las (16:40) dieciséis horas con cuarenta minutos del día (6) seis del mes de junio del año (2025) dos mil veinticinco, declara válidamente instalada la **DÉCIMA SEXTA SESIÓN ORDINARIA**.-----

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

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA**, solicita al Secretario del Ayuntamiento que le auxilie con el desarrollo de este punto del Orden del día.-----

Acto seguido, el **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ**, procede con la lectura del Orden día, 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. Solicitud de dispensa de la lectura de las actas de las sesiones anteriores y aprobación en su caso.-----
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 «Los Arcángeles», en un predio con superficie de 55-80-00.00 has. (558,000.00 m<sup>2</sup>), ubicado al poniente del Municipio.-----
6. Asuntos generales.-----
7. 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.-----

# **AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS**

## **ACTAS DE SESIÓN**

**LIBRO 3 FOLIO 058**

Habiendo concluido la consulta sobre el sentido de la votación, el Secretario del Ayuntamiento comunica que el Orden del día es aprobado por unanimidad de las (22) veintidós personas integrantes presentes, de las (24) veinticuatro que conforman el 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. SOLICITUD DE DISPENSA DE LA LECTURA DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES ANTERIORES Y APROBACIÓN EN SU CASO.-----**

El PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA, solicita al Secretario del Ayuntamiento que le auxilie con el desarrollo de este punto del Orden del día.-----

A continuación, el **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ**, notifica que en junta de trabajo previa a esta sesión se amplió en forma detallada la información relativa al punto en consideración y toda vez que fueron remitidos con anticipación los borradores de las actas de la Décima Tercera, Décima Cuarta y Décima Quinta Sesiones Ordinarias, consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación de la dispensa de su lectura, 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 de las actas referidas anteriormente es aprobada por unanimidad de las (22) veintidós personas integrantes presentes, de las (24) veinticuatro que conforman el 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.-----

En consecuencia, el **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ**, consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación de las actas de la Décima Tercera, Décima Cuarta y Décima Quinta Sesiones Ordinarias, 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 comunica que las actas mencionadas en el párrafo que antecede son aprobadas por unanimidad de las (22) veintidós personas integrantes presentes, de las (24) veinticuatro que conforman el 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.-----

### **5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS CON PROYECTO DE ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA**

# **AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS**

## **ACTAS DE SESIÓN**

**LIBRO 3 FOLIO 059**

**EL DESARROLLO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO «LOS ARCÁNGELES», EN UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 55-80-00.00 HAS. (558,000.00 M<sup>2</sup>), UBICADO AL PONIENTE DEL MUNICIPIO.**-----

**El PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA,** solicita al Secretario del Ayuntamiento que le auxilie con el desarrollo de este punto del Orden del día.-----

Acto seguido, el **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ**, a fin de agilizar la sesión, consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación de la dispensa de la votación nominal establecida en los artículos 27, 28 y 29 del Reglamento Interior, 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 notifica que la dispensa de la votación nominal mencionada es aprobada por unanimidad de las (22) veintidós personas integrantes presentes, de las (24) veinticuatro que conforman el 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.-----

Continuando con el desarrollo de este punto del Orden del día, el **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ**, comunica que, en junta de trabajo previa a esta sesión, la presidenta de la comisión emisora y el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Arq. Alfonso Treviño Robles, ampliaron la información relativa, por lo que consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación de la dispensa de la lectura del dictamen referido anteriormente, así como de los cuadros general de áreas y superficies y de áreas de cesión, para sólo dar lectura al acuerdo y solicita que en votación económica hagan saber el sentido de su voto.-----

Habiendo concluido la consulta sobre el sentido de la votación, el Secretario del Ayuntamiento notifica que la dispensa de la lectura mencionada es aprobada por unanimidad de las (22) veintidós personas integrantes presentes, de las (24) veinticuatro que conforman el 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.-----

En seguida, el **PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA**, cede el uso de la palabra a la **QUINTA REGIDORA, C. LINDA MIREYA GONZÁLEZ ZÚÑIGA, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS**, quien da lectura al acuerdo, cuyo dictamen se transcribe íntegramente a continuación:-----

**HONORABLE AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS:**-----

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **060**

La Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas recibió de la Secretaría del Ayuntamiento, para estudio, el Dictamen SEDUE.002/2025, de fecha 18 de abril de 2025, formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, derivado de la revisión y trámite de la solicitud y expediente presentados por la empresa Inmobiliaria y Desarrolladora del Norte, S. DE R. L. DE C. V., a través de su representante legal, la C.P. Rosa Ileana Rodríguez Valdez, para la creación del **Fraccionamiento Habitacional denominado «Los Arcángeles».**

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, 11, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, procedimos al estudio de la solicitud y 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.

**Único.** En fecha 27 de mayo de 2025, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante el oficio SECAY-0514/2025, turnó a la presidencia de esta comisión dictaminadora el Dictamen SEDUE.002/2025, de fecha 18 de abril de 2025, en el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología expone el análisis del expediente formado con motivo de la solicitud presentada por la empresa Inmobiliaria y Desarrolladora del Norte, S. DE R. L. DE C. V., a través de su representante legal, la C.P. Rosa Ileana Rodríguez Valdez, para la creación del Fraccionamiento Habitacional denominado «Los Arcángeles»., en un predio con superficie de 55-80-00.00 has. (558,000.00 m<sup>2</sup>), ubicado al poniente de este Municipio.

#### 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; 7, 60 y demás relativos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 130 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 1, 2, 3, 4, 9, 12, 13, 150, 151, 152, 153, 154, 155 y demás aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas; y 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 49 fracción XXII, 65 y 73 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.

#### III. Considerando.

1. Los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el diverso 130 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, establecen que el municipio libre es la base de la división territorial y de la

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **061**

organización política y administrativa de los estados de la República Mexicana, el cual será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente o Presidenta Municipal y el número de regidurías y sindicaturas que la ley determine, de conformidad con el principio de paridad, con facultades 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, en los términos de las leyes federales y estatales.

2. En ese sentido, el artículo 7 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano dispone 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. Consecuentemente, la ley general citada en el punto que antecede, en su artículo 60, dispone que la legislación local, en las materias objeto de esta, establecerá entre los requisitos para las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística, que los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible, a través de tecnologías de la información; así como establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes; y que las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito, entre otros.

4. En congruencia con lo anterior, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, 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.

5. Por tanto, la empresa Inmobiliaria y Desarrolladora del Norte, S. DE R. L. DE C. V., a través de su representante legal, la C.P. Rosa Ileana Rodríguez Valdez, obtuvo el referido dictamen de impacto urbano de procedente para el Fraccionamiento Habitacional «Los Arcángeles», que fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente a través del oficio No. SEDUMA/SP/22-28/2025/001123,

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 062

de fecha 11 de abril de 2025, en un predio con superficie total de 558,000.00 metros cuadrados, según instrumento legal de la propiedad que la empresa mencionada presentó y que así lo validó y toda vez que a la fecha de su emisión se subsanaron las observaciones al proyecto y se cumplieron con los preceptos de la ley en materia para el predio denominado Portilleño y Falconejo, localizado al poniente de la ciudad de Matamoros y colinda al norte con fraccionamiento Los Palmares y al oriente con fraccionamiento Jardines de San Felipe, en este Municipio, de conformidad con las factibilidades, planos, anexos y estudios que forman parte integral de dicho dictamen.-

6. Adicionalmente, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, en su artículo 154, establece el procedimiento para desarrollar el fraccionamiento de un predio, dentro del cual dispone 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.-----

7. Al respecto, el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en su artículo 73, dispone 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, reotificaciones y fraccionamientos de terrenos y formular dictamen para que el Ayuntamiento acuerde lo conducente, el cual fue emitido con el número SEDUE.002/2025, de fecha 18 de abril de 2025, con base en los antecedentes y consideraciones que a continuación se transcriben:-----

### «ANTECEDENTES

En fecha 16 de abril del 2025, mediante escrito dirigido al Arquitecto Alfonso Treviño Robles en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, la persona 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 55-80-00.00 ha. (558,000.00 m<sup>2</sup>), 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 02 de Septiembre del 2024, el cual fue expedido en fecha 17 de Septiembre de 2024, a nombre de la empresa Inmobiliaria y Desarrolladora del Norte, S. DE R.L.

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **063**

DE C.V.", respecto del bien inmueble con superficie de 58-00-00.00 ha. (558,000.00 m<sup>2</sup>), ubicado en el predio denominado Portilleño y Falconeño, 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 58-00-00.00 ha. (580,000.00 m<sup>2</sup>), mediante la copia de la escritura pública número 12,164 del volumen 324, de fecha 29 de julio de 2024, otorgada ante la fe del licenciado Luciano Ramírez García Titular de la Notaría Pública Núm. 109, con ejercicio en la ciudad Matamoros, Tamaulipas, que se refiere a la Fusión de propiedades.

**FINCA NÚMERO 167044:**

CUADRO DE ORIGEN FINCA 167044, CLAVE CATASTRAL 22-110-389		
RUMBO	METROS	COLINDANCIA
AL NORTE EN DOS LINEAS	1,086.70 516.75	CON TERRENOS DEL EJIDO CABRAS PINTAS CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE LA SUCESION SEÑOR LUCIO MEDRANO
AL SUR EN TRES LINEAS	550.00 549.10 490.05	CON PROPIEDAD DE LUIS CARDENAS FERNANDEZ AHORA FRACCIONAMIENTO PALMARES CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DEL SEÑOR MANUEL GRACIA SALINAS CON FRACCION QUE SE RESERVA EL SEÑOR GUADALUPE ANTONIO ISASSI MEDRANO
AL ORIENTE EN 3 LINEAS	164.794 198.80 98.252	CON TERRENOS DEL EJIDO CABRAS PINTAS CON PROPIEDAD DE LA SUCESION DEL SEÑOR FELIPE VILLAREAL AHORA FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SAN FELIPE CON FRACCION QUE SE RESERVA EL SEÑOR GUADALUPE ANTONIO ISASSI MEDRANO
AL PONIENTE EN 2 LINEAS	363.64 105.438	CON EJIDO LOS ARADOS AHORA PALMARES DE LAS BRISAS CON PROPIEDAD DE LUIS CARDENAS FERNANDEZ AHORA FRACCIONAMIENTO PALMARES
<b>SUPERFICIE TOTAL: 55-80-00.00 HAS (558,000.00 M<sup>2</sup>)</b>		

### 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 167044 del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, que ampara el terreno rustico ubicado en el predio denominado Portilleño y Falconeño, identificado con clave catastral 22-110-389, 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 carta poder certificada de fecha 17 de abril del 2023, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Max Castillo Treviño, notario público número 225, con ejercicio en el cuarto Distrito Judicial de Matamoros, Tamaulipas y compareciendo en dicho instrumento la Empresa Inmobiliaria y Desarrolladora del Norte, S. de R.L. de C.V. , como poderdante para otorgar poder amplio en favor del C.P. Rosa Illeana Rodríguez Valdez para llevar acabo las acciones tendientes del predio a desarrollar identificado como Finca 167044 del Municipio de H. Matamoros; como así lo obra en el acta Número 4118 del cual se da fe.

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

### 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-061/24, de fecha 20 de mayo del 2024.

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-198/2024, de fecha 12 de junio de 2024.

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **064**

### 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—03-89 y con el que se acredita estar al corriente en el año 2025.

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

#### 2. Lotificación. (Art.154, fc. II)

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

##### 2.1 Vialidades y sentidos de circulación.

El desarrollo contempla vialidades secundarias y terciarias, que de acuerdo con 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 de 4.00 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 de 22.00 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 Los Arcángeles, debidamente firmado por el representante legal, así como por el Ingeniero José David Núñez Alvarado, Director Responsable de Obra (D.R.O.) con número de registro I-016 ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas indicando curvas de nivel a cada

Acta de la Décima Sexta Sesión Ordinaria, de 6 de junio de 2025

Página 9 de 31

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **065**

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 58-00-00.00 ha. (558,000.00 m<sup>2</sup>), localizado al poniente de la ciudad de Matamoros y se encuentra catalogado como urbano, de acuerdo con el Programa Municipal 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, Actividades Terciarias, Secundarias, Terciarias e Infraestructura.

Por tanto, la Empresa Inmobiliaria y Desarrolladora del Norte, S de R.L. DE C.V., a través de su representante legal, C.P. Rosa Ileana Rodríguez Valdez, 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 Los Arcángeles, objeto del presente dictamen, se sitúa como densidad Muy 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 62 viviendas por hectárea.

Así, el proyecto de lotificación del fraccionamiento Los Arcángeles 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 m<sup>2</sup>.

El cual cuenta con la firma del Ingeniero José David Núñez Alvarado, en su calidad de Director Responsable de Obra del Proyecto de Desarrollo denominado Los Arcángeles, debidamente registrado con número I-016 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 302,667.31 metros cuadrados de conformidad con lo proyectado en el plano de lotificación del Proyecto "Fraccionamiento Los Arcángeles", debidamente firmado por el representante legal, así como por el Ingeniero José David Núñez Alvarado, Director Responsable de Obra (D.R.O.) con número de registro I-016 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 de 15% (quince por ciento) del área vendible, lo que equivale a una superficie de 46,691.08 m<sup>2</sup> de la cual el 60% (sesenta por ciento), se encuentra catalogada como área verde equivalente a una superficie de 27,196.44 metros cuadrados y el 40% (cuarenta por ciento) catalogada como área de equipamiento equivalente a 19,494.64 metros cuadrados, 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. Ninguna

### 2.7 Estudio de impacto vial.

Elaborado por el Arquitecto J. Cruz Ruiz Negrete, con cédula profesional 957144 mediante el cual se analizan las vialidades con mayor carga vehicular, integrando los volúmenes de atracción y generación de viajes a estos puntos de conflicto, así como las condiciones de la zona antes y después de la entrada en funciones del Fraccionamiento Los Arcángeles.

**Impacto de la aportación vehicular del fraccionamiento.** Inciso 5- Condiciones Futuras en el Área de Influencia

#### Análisis de escenario futuro

En este apartado se analizará el pronóstico de volumen de tránsito futuro, este volumen se deriva del tránsito actual y del incremento del tránsito esperado al final del periodo o meta seleccionado o considerado.

Acta de la Décima Sexta Sesión Ordinaria, de 6 de junio de 2025

Página 10 de 31

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **066**

Este incremento del transito es el volumen del transito que se espera use la nueva carretera o circule por una calle o carretera existente por alguna mejora en la infraestructura vial o nuevo atractor de viajes. Este incremento del transito se compone del crecimiento normal de tránsito, del transito generado y del tránsito desarrollado.

El crecimiento normal del transito es el incremento del volumen de transito debido al numero normal en el uso de los vehículos. El transito generado consta de aquellos viajes vehiculares, distinto a los del transporte público, que no se realizaran si no se construye la nueva carretera o centro atractor. El transito generado se compone de tres categorías: el transito inducido, o nuevos viajes que previamente se hacían masivamente en taxi, autobús, tren, avión, o barco, y que por construcción de infraestructura vial se realizaran en vehículos particulares; y el transito trasladado que son viajes realizados a destinos completamente diferentes, atribuibles por la mejora de la infraestructura o nuevo atractor.

Conociendo la generación de viajes del nuevo proyecto “Los Arcangeles” se procede a realizar la asignación y distribución de viajes, y posteriormente se suma el volumen futuro, para después analizar los escenarios futuros.

*Las estimaciones de generación de viajes dependen de dos factores de uso de suelo: naturaleza e intensidad.*

La naturaleza se refiere a la especificación del uso del suelo o propósito del uso del suelo, y la intensidad se refiere al tamaño o escala del propósito del uso del suelo.

En nuestro estudio se tomó en cuenta los metros cuadrados considerando como oficina, resultando lo siguiente:

Hora Pico Matutina
Entran 112
Salen 330
Total 443

Hora Pico Vespertina
Entran 378
Salen 218
Total 596

### 6.1. Recomendaciones en el área de influencia.

-Se recomienda la instalación de señalamiento vertical restrictivo de velocidad en las ramas de entrada salida de las intersecciones analizadas.

-Se recomienda la instalación de señalamiento vertical preventivo peatonal en las ramas de entrada salida al Fraccionamiento Los Arcángeles, así como dentro de las vialidades de en intersecciones analizadas.

-Se recomienda proponer andadores peatonales y/o de bicicletas para una movilidad segura.

-Se recomienda que las autoridades realicen el mantenimiento periódico de la superficie de rodamiento en vialidades aledañas.

-Se recomienda una buena iluminación vial en las intersecciones estudiadas.

-Se recomienda colocar señalamiento vertical y horizontal, que cumpla con el Manual de Dispositivos para Control del Tránsito en vigor.

-Se recomienda contar con toda la visibilidad necesaria en intersecciones de las vialidades interiores eliminando los objetos que obstaculicen la visibilidad.

-Se recomienda contar al menos con una ruta de transporte colectivo para sus servicios.

### Medidas de mitigación: No se requieren medidas de mitigación.

### Conclusión.

El presente estudio tiene como finalidad el ser apoyo para mejorar la zona en estudio, considerando la operación, capacidad y seguridad.

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **067**

Con el objeto de generar condiciones de seguridad, confort y calidad en el desplazamiento en la población, se deberá ofrecer mejores servicios en las unidades móviles, un compromiso para mejorar la calidad de vialidades y transporte público. Ya que, gracias al uso del transporte masivo o colectivo, se podrá decir que se disminuye el tiempo de traslado, emisión de contaminantes atmosféricos, ruido ambiental, cantidad de accidentes viales entre otros.

Es importante que se consideren las propuestas y recomendaciones estipuladas dentro de este documento, que tiene principal objetivo de movilidad urbana, además, es necesario que las autoridades monitorean la zona para en un futuro realizar las mejoras necesarias, las recomendaciones son para mayor seguridad a los usuarios del transporte colectivo y de la infraestructura vial.

Las propuestas presentadas en este estudio son para mejorar la operación de movilidad en la zona y se ha basado principalmente en aspectos operacionales de tránsito y en aspectos económicos factibles y sencilla implementación, con el objetivo de obtener mayor seguridad para el conductor y peatón, así como buscando proporcionar mayor fluidez al tránsito vehicular.

### 2.8 Estudio hidrológico.

Elaborado por el Ingeniero Civil Roberto Navar Diaz, con cédula profesional 435562, donde analiza la capacidad de desalojo de aguas pluviales del proyecto de desarrollo denominado Fraccionamiento Los Arcángeles, al ser afectado por una tormenta desfavorable, emitiendo las siguientes recomendaciones:

Inciso 4.1- Ubicación del sitio y cuencas de aportación.

Se estudia una cuenca general de 148 has aproximadamente siendo esta la zona delimitada por obstáculos artificiales como son el dren E30 y colonias establecidas previamente.

Para su análisis, en la zona de estudio se determinaron las áreas internas de aportación para el proyecto. Para el análisis hidrológico interno del predio se determine el gasto o caudal que transita internamente a través de los métodos hidrológicos, utilizando un flujo de agua para períodos de retorno de 10, 20, 50 y 100 años; para las áreas internas se utiliza el Método Hidrológico.

### RECOMENDACIONES.

- A) El número de Manning utilizado para el cálculo del canal es el indicado para canales revestidos de concreto así que se recomienda su revestimiento
- B) la pendiente del canal debe ser 0.0015
- C) las bocas de tormenta se conectarán al canal con tubería de 0.45 de diámetro cuando menos

### 2.9 Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Urbana.

El desarrollador queda condicionado y deberá de mitigar las diferentes mitigaciones que queden estipuladas en el resolutivo de la manifestación de impacto ambiental para el desarrollo habitacional denominado "Los Arcángeles", así mismo para garantizar el cumplimiento de las condicionantes estipuladas en dicha autorización, el desarrollador a través de su representante legal, adjuntara acuse de escrito de cumplimiento de condicionantes con un plazo de 30 días, contados a partir de la fecha en que surta efecto la notificación del resolutivo, adjuntando además copia de la Póliza de Fianza que en su caso solicite la Manifestación por cuanto hace a las de cumplimiento posterior al inicio de obras, se hace constar que las mismas deberán satisfacerse previo a la autorización del Proyecto Ejecutivo y es obligación de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y ecología verificar su cumplimiento al resolutivo de impacto ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del estado.

#### 2.9.1 Condicionantes y medidas de prevención, mitigación y compensación impuestas al proyecto:

2.9.1.1 Con fundamento en los artículos 64 párrafo 1 del Código para el Desarrollo Sustentable del Estado de Tamaulipas y 34 párrafo 1 del Reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental para el Estado de Tamaulipas, se le concede un plazo de doce meses a partir de que surta efectos la notificación de la presente autorización, para iniciar las actividades proyectadas, conforme a lo establecido en la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada, por lo anterior, deberá notificar el inicio y conclusión de la construcción.

**Forma de cumplimiento:** Notificación por escrito a esta Secretaría del inicio de actividades proyectadas.

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **068**

**Plazo de cumplimiento:** La notificación deberá presentarla 10 (diez) días hábiles, posteriores al inicio de las obras o actividades proyectadas.

**2.9.1.2** Durante el desarrollo del proyecto “Fraccionamiento Los Arcangeles”, la Empresa Inmobiliaria y Desarrolladora del Norte, S. de R.L. de C.V. , deberá operar la maquinaria pesada y vehículos de transporte de material en buen estado físico-mecánico y realizar sus verificaciones de emisiones contaminantes conforme a las normas ambientales, según corresponda, con la finalidad de minimizar las emisiones de contaminantes a la atmósfera, contaminación al suelo por derrames de combustibles, así como las emisiones de ruido, quedando prohibido el mantenimiento mecánico de maquinaria, equipo y vehículos de transporte en el predio del proyecto, así como en los predios colindantes del mismo.

**Forma de cumplimiento:** Presentar Verificaciones y Programas de Mantenimiento, así como evidencia documental y fotográfica de las medidas que se implementen.

**Plazo de cumplimiento:** Treinta días hábiles posteriores al inicio de la operación del proyecto. Posteriormente de forma semestral durante a vida útil del proyecto, a través del Programa Calendarizado de Supervisión y Vigilancia Ambiental

**2.9.1.3** Para cubrir las necesidades fisiológicas de los trabajadores durante la construcción, deberá instalar y operar higiénicamente letrinas móviles suficientes dentro del sitio para la disposición de los desechos sanitarios. Asimismo, deberá contratar los servicios de empresas autorizadas para llevar a cabo la limpieza periódica y la disposición de los residuos generados. En todos los casos el diseño de las letrinas deberá garantizar que se evite la contaminación del subsuelo por infiltración. Además, al término de las actividades deberán ser cubiertas e inactivadas, de conformidad con las normas oficiales mexicanas aplicables.

**Forma de cumplimiento:** Presentación de copias de autorizaciones vigentes de los prestadores de servicio y evidencia fotográfica correspondiente.

**Plazo de cumplimiento:** Treinta días hábiles posteriores al inicio de actividades y quince días posteriores a la conclusión de las mismas.

**2.9.1.4** En caso de que la promovente requiera materiales o sustancias no reservadas a la federación de bancos de materiales, estos deberán contar con la autorización y concesión vigentes otorgadas por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y presentar ante esta autoridad las constancias correspondientes.

**Forma de cumplimiento:** Copia del contrato con los bancos de material, así como su autorización y concesión en materia de impacto ambiental vigente.

**Plazo de cumplimiento:** Treinta días hábiles, contados a partir de la notificación del inicio de actividades, posteriormente presentar cada seis meses durante las etapas de preparación del sitio y construcción del fraccionamiento.

**2.9.1.5** Queda estrictamente prohibido realizar actividades de quema de maleza, uso de herbicidas o productos químicos durante las actividades de desmonte o deshierbe del sitio del proyecto. El material removido por las actividades deberá ser depositado en sitios seleccionados para tal fin, en donde se garantice que éste no será arrastrado por el drenaje pluvial o por el crecimiento de cuerpos de agua, que no obstruirá cauces naturales o similares y que no afectará innecesariamente a la vegetación. Para lo anterior, se deberá designar un área de almacenamiento temporal.

Las actividades de despalme y limpieza del terreno deberán realizarse de manera paulatina para dar oportunidad a que la fauna de lento desplazamiento migre hacia sitios con menor perturbación.

**Forma de cumplimiento:** Presentación de evidencia fotográfica de su cumplimiento.

**Plazo de cumplimiento:** Dos meses posteriores al inicio de la etapa de preparación del sitio.

**2.9.1.6** La Empresa Inmobiliaria y Desarrolladora del Norte, S. de R.L. de C.V. , deberá cumplir con las medidas de prevención y medidas de mitigación descritas en el estudio, además, deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Suministrar tapones auditivos al personal expuesto a niveles altos de ruido.
- b) Realizar un proyecto de paisajístico con reforestación para la obra.
- c) Establecer un programa de recolección continua de los residuos generados.

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **069**

**Forma de cumplimiento:** Presentación de evidencia documental y fotográfica de la medida propuesta.

**Plazo de cumplimiento:** Incluir la programación de cumplimiento en el Programa Calendarizado de Supervisión y Vigilancia Ambiental.

**2.9.1.7** Como medida de compensación, en términos de lo dispuesto en el artículo 39 fracción II del Código para el Desarrollo Sustentable del Estado de Tamaulipas, La Empresa Inmobiliaria y Desarrolladora del Norte, S. de R.L. de C.V., deberá concretar con la Dirección de Gestión para la Protección Ambiental adscrita a la Subsecretaría del Medio Ambiente, la medida de compensación que le corresponda, debiendo informar a esta Autoridad sobre los acuerdos establecidos para tal fin.

**Forma de cumplimiento:** Solicitud a través de escrito libre, los términos del convenio ante esta Secretaría, con copia para la Dirección de Gestión para la Protección Ambiental. Posteriormente presentar copias del convenio y evidencia documental y fotográfica correspondiente a su cumplimiento.

**Plazo de cumplimiento:** Presentar el escrito libre, dos meses posteriores contados a partir de que surta efectos la notificación de la presente resolución descrito en el apartado 2.9. Por única ocasión. Posteriormente presentar copia del convenio con la Dirección de Gestión para la Protección Ambiental y evidencia de su cumplimiento un mes posterior a la fecha de realización del mismo.

El desarrollador deberá garantizar el cumplimiento de las condicionantes antes descritas mediante escrito emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Tamaulipas, el cual deberá adjuntarse como requisito en la solicitud de proyecto ejecutivo, de conformidad con lo que disponen los artículos 1 fracción I, 4 fracción XXV, 9 fracción I, 10 fracción X, 44 fracción XX, 56 párrafos 1, 2 y 3, 57 párrafo 1 fracción XV, 58 párrafo 1 y 3, 62 párrafo 1 y 2 del Código para el Desarrollo Sustentable del Estado de Tamaulipas; y 1, 2, 3 fracción IX, 4 fracciones I y II, 5 fracción XV, 14 párrafo 1 fracción II, 21 párrafo 1, 22, 27 párrafo 1 fracción II y 34 del Reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental para el Estado de Tamaulipas.

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

Mediante el oficio SEDUMA/SP/22-28/2025/001123, en el cual se resolvió el expediente número 196/2024, formado con motivo de la solicitud presentada por el C.P. Rosa Ileana Rodríguez Valdez en su carácter de representante legal de la empresa Inmobiliaria y Desarrolladora del norte, S. de R.L. de C.V. consistente en la emisión del Dictamen de Impacto Urbano para el proyecto y desarrollo de un fraccionamiento Tipo Habitacional denominado Los Arcangeles, tomando en consideración lo siguiente:

XVII.- Que una vez evaluada y revisada la propuesta del desarrollo Fraccionamiento Habitacional denominado "Los Arcángeles" en el área habitacional urbana donde se incorpora el proyecto general en su zona, es factible su procedencia en términos de diseño, restricciones 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 en una Zona Habitacional de Muy Alta Densidad, es decir hasta 62 viv./ha., permitiendo hasta 3 niveles de altura, debiendo dejar el 20% del predio libre de construcción en cada lote; siendo compatible con su clasificación de Habitacional.

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 posible Convenio Técnico Administrativo que se establecerá con la Junta de Agua Potable y Drenaje del Municipio 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 Agua Potable y Drenaje de Matamoros determine que en este caso se hayan 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 firme del posible convenio a celebrar,

Acta de la Décima Sexta Sesión Ordinaria, de 6 de junio de 2025

Página 14 de 31

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **070**

así como asegurar y hacer cumplir toda acción que en coordinación con la CONAGUA determine como obra complementaria en su caso para garantizar los volúmenes de agua compensatorios que pudieran ser requeridos para el desarrollo habitacional y así garantizar estos servicios dado que existe por la Junta de Agua Potable y Drenaje de Matamoros factibilidad de estos.

c. Se sugiere considerar permacultura, la cual involucre 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 posible, ecotecnias en los procesos de construcción de la vivienda nueva, así como elementos ahorreadores 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 georreferenciado es correcto en su ubicación y en sus coordenadas georreferenciadas 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 558,000.00 m<sup>2</sup>, esto para fines de aprobación municipal, el cuadro de áreas generales se presenta de la siguiente manera:

Área total: 558,000.00 metros cuadrados;  
Superficie Dren: 18,465.74 metros cuadrados;  
Superficie Vial Vehicular: 190,175.87 metro cuadrados;  
Superficie Lotificable: 349,358.39 metros cuadrados;  
Superficie Equip. Urbano: 19,494.64 metros cuadrados;  
Superficie Área Verde: 27,196.44 metros cuadrados;  
Superficie Área Comercial: 37,886.77 metros cuadrados;  
Superficie para Vivienda Vendible: 255,187.90 metros cuadrados;  
Superficie de Reserva: 9,592.64 metros cuadrados;  
Superficie Vendible: 302,667.31 metros cuadrados;

Número de Lotes: 2,682;  
Para Equipamiento: 3 lotes  
Para Área Verde: 5 lotes;  
Lote de Reserva: 1 lote;  
Para Comercio: 34 lote;  
Para Vivienda: 2,639 lotes;  
Lote tipo predominante: regular 6.00 x 16.00 = 96.00 m<sup>2</sup>

Corresponde a área verde: 27,196.44 metros cuadrados, y  
Corresponde a área de equipamiento urbano: 19,496.44 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 verde de equipamiento urbano, y respecto a la superficie que aparece en el cuadro de áreas generales.

El total de área en donación que corresponde a la cantidad del suelo a desarrollar excede el mínimo de 15.00% conforme la Ley vigente actual con respecto al área vendible, la superficie total que presenta es de 46,691.08 metros cuadrados, de los cuales 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 27,196.44 metros cuadrados para área verde, quedando con destino de área equipamiento urbano correspondiente 40% a la base del cálculo original respecto al área de donación como área de cesión que para esta superficie es de 19,496.44 metros cuadrados.

Las áreas de donación se localizan en las siguientes manzanas, y están tipificadas para sus cantidades de la siguiente forma:

Manzana 14:  
M-14 L-1 Equipamiento con superficie de 7,833.77 m<sup>2</sup>

Manzana 15a:  
M-15a L-1 Área Verde con superficie de 6,250.82 m<sup>2</sup>  
M-15b L-1 Área Verde con superficie de 1,096.38 m<sup>2</sup>

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **071**

*Manzana 16a:*

*M-16a L-1 Área Verde con superficie de 3,642.60 m<sup>2</sup>*

*Manzana 58:*

*M-58 L-1 Equipamiento con superficie de 5,568.56 m<sup>2</sup>*

*Manzana 61:*

*M-61 L-1 Área Verde con superficie de 5,204.33 m<sup>2</sup>*

*Manzana 64:*

*M-64 L-1 Equipamiento con superficie de 6,092.31 m<sup>2</sup>*

*M-64 L-2 Área Verde con superficie de 11,002.31 m<sup>2</sup>*

*Estas distribuyen de manera integral las áreas verdes y de equipamiento urbano en las dimensiones y proporciones indicadas en el plano de lotificación que forma parte de este dictamen.*

f. Las vialidades en proyección que incorpora y 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 comunicarán al desarrollo de manera interna hacienda un circuito interior vial y de interconexión en el sector, estas se distribuyen en el fraccionamiento de la siguiente manera con los cortes específicos que detalla el plano de lotificación:

Vialidad tipo secundaria con un ancho de (36.00) Treinta y seis metros de paramento a paramento, con banquetas de (4.00) cuatro metros, dos arroyos de (10.00) diez metros cada uno y en un sentido de circulación cada uno, divididos por un Canal Pluvial con un ancho de (8.00) ocho metros, dicha sección se identifica en el plano de lotificación como Avenida Ing. Ricardo Martínez Cárdenas y Avenida San Ángel identificada como corte A-A'

Vialidad tipo secundaria con un ancho de (34.00) treinta y cuatro de paramento a paramento, con banquetas de (4.00) cuatro metros, y dos de arroyo de (10.00) diez metros divididos por un camellón de (6.00) seis metros, estas podrán tener su flujo vehicular en un sentido de circulación en cada arroyo, dicha sección se identifica en el plano de lotificación como Avenida Ing. Ricardo Martínez Cárdenas identificada como corte B-B'

Vialidad tipo terciaria con un ancho de (19.00) diecinueve metros de paramento a paramento, con banquetas de (2.25) dos metros con veinticinco centímetros, y un arroyo de (14.50) catorce metros con cincuenta centímetros, estas podrán tener su flujo vehicular en doble sentido de circulación, dicha sección se identifica en el plano de lotificación como Calle Terciaria Doble Sentido identificada como corte C-C'

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 podrán tener su flujo vehicular en doble sentido de circulación, dicha sección se identifica en el plano de lotificación como calle Terciaria Doble Sentido identificada como corte D-D'

Vialidad tipo terciaria con un ancho de (13.50) trece metros con cincuenta centímetros de paramento a paramento, con banquetas de (2.25) dos metros con veinticinco centímetros, y un arroyo de (9.00) nueve metros, estas podrán tener su flujo vehicular en un sentido de circulación, dicha sección se identifica en el plano de lotificación como corte F-F'

El proyecto habitacional guarda y da continuidad a las vialidades existentes de la traza urbana, esto será validado por el R. Ayuntamiento de Matamoros, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Matamoros y lo establecido en el Plano de Estructura Vial del Municipio de Matamoros.

Se realizó el Estudio de Impacto Vial por el Ing. J. Cruz Ruiz Negrete , con cédula profesional número 957144, en el cual de acuerdo al proyecto que se pretenden desarrollar se analizan la funcionalidad de las vialidades en la zona de estudio en el estado actual y una vez en funcionamiento el Fraccionamiento Habitacional "Los Arcángeles" en el Municipio de Matamoros, Tamaulipas, ubicado al poniente de la ciudad, en el entorno inmediato a los fraccionamientos Palmares de las Brisas, Palmares y Jardines de San Felipe.

El predio se localiza dentro de una zona habitacional de muy alta densidad, sobre el corredor secundario sin nombre que conectará al Corredor Primario (Carretera Sendero Nacional),

Acta de la Décima Sexta Sesión Ordinaria, de 6 de junio de 2025

Página 16 de 31

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **072**

contando con un derecho de vía sobre alineamiento de 40.00 m a cada lado de su eje. Deberá contar con carriles de aceleración y desaceleración con las obras complementarias de acuerdo a lo requerido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. El derecho de vía de la Brecha 30 es de EL predio posee una superficie de vivienda de 246,450.00 m<sup>2</sup> y tendrá diversos accesos.

El nuevo desarrollo habitacional generara un volumen vehicular regular, con una tasa de crecimiento anual el 4%, teniendo impacto en las intersecciones Carretera a Sendero Nacional Km 3+200 con Acceso al Fraccionamiento, Avenida 12 de Marzo con Paseo de los Palmares, Brecha 30 con Paseo de los Palmares. De acuerdo al análisis vial realizado tomando en cuenta los volúmenes vehiculares del estado actual en su periodo más crítico, resultó en nivel de servicio "A" con un 50.10% de capacidad para la intersección Paseo de los Palmares con 12 de Marzo; mientras que en la intersección Paseo de los Palmares con Brecha 30 resultó un nivel de servicio "A" con 35.3% de capacidad.

En el análisis con proyección a futuro considera la generación de viajes que traerá el nuevo fraccionamiento, se estima que en su hora más crítica por la mañana entrarán 112 vehículos y saldrán 330, teniendo un total de 443; mientras que en la hora pico vespertina entrarán 378 y saldrán 218, teniendo un total de 596 vehículos.

Las medidas de mitigación propuestas para el mejoramiento vial de la zona, se centran en la correcta instalación de señalamiento restrictivo de velocidad, instalación de señalamiento restrictivo de velocidad, instalación de señalamiento preventivo peatonal en los accesos del fraccionamiento y en las intersecciones analizadas, se proponen andadores peatonales y de bicicletas para una movilidad segura, buena iluminación en intersecciones y la colocación de señalamiento vertical y horizontal que cumpla con la normativa correspondiente.

g. El Estudio Hidrológico que presenta elaborado por el Ing. Roberto Navar Diaz con cedula profesional número 435562, basa su análisis en la capacidad de desalojo de aguas pluviales del Fraccionamiento Habitacional "Los Arcangeles" al ser afectado por una tormenta desfavorable. El predio ubicado en el Municipio de Matamoros, Tamaulipas, se localiza entre los Drenes Principal y E30 con una extensión de 54 ha. Se analizó una cuenta general de 148 has aprox. siendo delimitada por el dren E30 y colonias. Se determinaron las áreas internas de aportación para el Proyecto, analizando el gasto que transita internamente a través de los métodos hidrológicos, utilizando un flujo de agua para períodos de retorno de 10, 30, 50 y 100 años y para las áreas internas se utilizó el método hidrológico.

Se determinaron 7 áreas de aportación interna del predio, que de acuerdo a los análisis realizados del cálculo de la avenida máxima resultaron en su suma total del predio, para un  $T_{r10} = 12.56 \text{ m}^3/\text{seg}$  y para  $T_{r25} = 14.98 \text{ m}^3/\text{seg}$ . Por lo anterior el estudio determina que se deberá diseñar un canal con capacidad igual o mayor a  $14.98 \text{ m}^3/\text{seg}$  que descargaría en el dren principal, se propone un canal trapezoidal con base de  $1.98764 \text{ m}$ , altura del fluido de  $1.72135 \text{ m}$ , con una sección transversal de  $5.12904 \text{ m}^2$ . La longitud total del canal sería de  $1,002 \text{ ml}$ , diseñado por tramos de acuerdo a las áreas de aportación que descarguen en el mismo. A su vez recomiendan bocas de tormenta, conectándose al canal con tubería de mínimo  $0.45 \text{ de diámetro}$ , las demás especificaciones y detalles de las mismas se anexan al estudio.

En cuanto al diseño de pavimento, se propone pavimento flexible con una estructura compuesta de 15 cm de espesor de terreno natural escarificado y compactado al 95% +2 de su peso volumétrico seco máximo, siguiendo con 20 cm de sub-base, 20 cm de base, y terminando con 7 cm de carpeta asfáltica.

h. El Estudio de Mecánica de Suelos que presenta, realizado por el Ing. Jair A. Roel Bautista, muestra las propiedades mecánicas del subsuelo del predio del Proyecto de Fraccionamiento Habitacional "Los Arcangeles", estableciendo las condiciones geotécnicas, necesarias para el cálculo de capacidad de carga del terreno y proponer cimentación para el fraccionamiento.

Para conocer la estratigrafía del predio, se realizaron 4 pozos a cielo abierto de manera manual, a una profundidad de 3.00 m. No se encontró nivel de aguas friáticas al momento de la exploración, sin embargo se pueden presentar durante la temporada de siembra a profundidad de 1.50 m aprox. Por debajo de la cota del terreno natural actual. En base a los trabajos de laboratorio realizados con las muestras obtenidas de la estratigrafía, se considera la capacidad de carga para proponer la solución de cimentación.

El predio presenta depósitos de suelos de baja consolidación, por tanto el estudio propone losa de cimentación, cimiento corrido o zapatas aisladas desplantadas superficialmente. Para la utilización de cimiento corrido se determina una capacidad de carga admisible que va de 6.25 ton/m<sup>2</sup> a 9.57 ton/m<sup>2</sup> para la falla local y de 8.94 ton/m<sup>2</sup> hasta 12.80 ton/m<sup>2</sup> en falla general para profundidades de desplante que van desde 1.00 m a 3.00 m respectivamente. Para la opción de cimiento aislado se considera una capacidad de carga de 7.81 ton/m<sup>2</sup> hasta 11.45 ton/m<sup>2</sup> en falla

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **073**

*local y 11.31 ton/m<sup>2</sup> hasta 15.65 ton/m<sup>2</sup> en falla general, para profundidades de 1.00 m hasta 3.00 m respectivamente.*

*En cuanto al diseño de pavimento, se propone pavimento flexible con una estructura compuesta de 15 cm de espesor de terreno natural escarificado y compactado al 95% +/- de su peso volumétrico seco máximo siguiendo con 20 cm de sub-base, 20 cm de base, y terminando con 7 cm de carpeta asfáltica. Las demás especificaciones constructivas se anexan al estudio.*

*i. El desarrollador preverá y aplicará las medidas necesarias para subsanar y obtener los permisos correspondientes de aquellos trabajos que pudieran presentar vicios ocultos y que por su incidencia en el desarrollo no integren parte de este dictamen de impacto urbano, pudiendo ser en su caso permisos para resolver servidumbres de paso para alojar elementos de descargas, obras especiales por escurrimientos, alojamiento de cárcamo, etc.*

*j. Adicionalmente debe de otorgar fianza de garantía suficiente por estos trabajos y las demás obras de urbanización que indica la propia Ley.*

*Se apercibe al desarrollador efectuar toda posible obra complementaria para garantizar que no exista ninguna posible afectación por los propios trabajos de campo durante las obras de urbanización, así como a su culminación.*

### 2.11 Constancia de Riesgo Protección Civil

Asimismo, el fraccionador anexa el Dictamen de Protección Civil en el que se establece que no existe riesgo en el uso del suelo correspondiente al proyecto, presentado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente para la obtención del impacto urbano descrito anteriormente, establecido en el artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, el cual fue expedido por la dependencia municipal de Protección Civil mediante el oficio número SECAY/DIUO-2031/2024, de fecha 26 de Septiembre del 2024, respecto del entorno para el desarrollo del proyecto de fraccionamiento Los Arcángeles, con 2,639 lotes habitacionales, ubicado en este municipio, resolviendo de la siguiente manera:

En el punto 4 indica que; No se contempla información en específico para establecer que esta zona esté considerada una zona baja susceptible a Peligro de Inundación y Riesgo por Encharcamiento de acuerdo con el Plano Inundación por Encharcamiento.

En el punto 5 indica que; No se contempla información en específico para establecer que esa zona esté considerada o no una zona susceptible inundable por encharcamiento de acuerdo con el Plano de Riesgo de Inundación por Encharcamiento;

En el punto 6 indica que; No está considerada una zona baja Inundable y Riesgo por Acumulación en Zonas Urbanas, Inundación y riesgo por Desborde de ríos (Escurrimientos);

En el punto 7 indica que el predio donde se pretende realizar el Desarrollo Habitacional (Fraccionamiento Los Arcángeles) no se encuentra sobre ningún cuerpo de agua pero se localiza a una distancia de 307.66 m en línea recta aproximadamente del Dren Principal, así como también se aprecia que dentro del polígono del predio en línea oblicua de (poniente a oriente) y en línea oblicua de (sur a norte) atraviesa una parte del trazo/ramal del dren E-20.

### 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.»

# **AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS**

## **ACTAS DE SESIÓN**

**LIBRO 3 FOLIO 074**

8. Del análisis de la opinión precedente, así como de la documentación que se anexa, la cual fue presentada por la empresa Inmobiliaria y Desarrolladora del Norte, S. DE R. L. DE C. V., a través de su representante legal, la C.P. Rosa Ileana Rodríguez Valdez y cumple, de manera general, con los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, las personas integrantes de esta comisión dictaminadora concluimos procedente el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional denominado «Los Arcángeles», el cual contribuirá al desarrollo urbano de nuestra ciudad, con la generación de espacios habitables y el ofrecimiento de alternativas de vivienda, además de la optimización del uso del suelo y el desarrollo económico, mediante la generación de empleos en la construcción, el mantenimiento y la gestión de propiedades, además de estimular el comercio local.

Por lo que, en virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, 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 «LOS ARCÁNGELES», EN UN PREDIO CON  
SUPERFICIE DE 55-80-00.00 HAS. (558,000.00 M<sup>2</sup>), UBICADO AL PONIENTE DE  
ESTE MUNICIPIO.**

**PRIMERO.** Se autoriza el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional denominado «Los Arcángeles», en un predio con superficie de 55-80-00.00 has. (558,000.00 m<sup>2</sup>), ubicado al poniente del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, con base en el Dictamen SEDUE.002/2025, 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 Programa 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:

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **075**

### CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y SUPERFICIES Fraccionamiento Los Arcángeles

<b>TABLA DE USOS DE SUELO</b>		
<b>CONCEPTO</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNIDAD</b>
Superficie a fraccionar	558,000.00	M2
Área de vialidad	190,175.87	M2
Donación área verde	27,196.44	M2
Donación equipamiento	19,494.64	M2
Área vendible	302,667.31	M2
Lotes habitacionales	2639.00	Lotes
Lotes de cesión	8	Lotes
Dens. de vivienda	62	Viv/ha

<b>TIPO DE LOTE</b>	
<b>TIPO LOTE</b>	<b>CANTIDAD</b>
HABITACIONAL REGULAR (96.00 M2)	2594
HABITACIONAL IRREGULAR	45
COMERCIAL	34
DONACIÓN ÁREA VERDE	5
DONACIÓN EQUIPAMIENTO	3
LOTE DE RESERVA	1
<b>TOTAL</b>	<b>2682</b>

<b>CUADRO DE MANZANAS</b>			
<b>MANZANA</b>	<b>LOTES</b>	<b>USO</b>	<b>AREA (m2)</b>
1	1	COMERCIAL	20,665.93
	2 AL 84	HABITACIONAL	8087.11
2	1	COMERCIAL	440.34
	2 AL 42	HABITACIONAL	4,404.16
3	1 AL 44	HABITACIONAL	4,355.84
4	1 AL 44	HABITACIONAL	4,325.57
5	1 AL 44	HABITACIONAL	4,328.31
6	1 AL 44	HABITACIONAL	4,331.04
7	1 AL 44	HABITACIONAL	4,333.77
8	1 AL 79	HABITACIONAL	7,628.50
9	1 AL 44	HABITACIONAL	4,336.51
10	1 AL 44	HABITACIONAL	4,339.24
11	1 AL 44	HABITACIONAL	4,342.50
12	1 AL 44	HABITACIONAL	4,344.71
13	1 AL 44	HABITACIONAL	4,347.44
14	1	ÁREA DE EQUIPAMIENTO	7,833.77
15a	1	ÁREA VERDE	6,250.82
15b	1	ÁREA VERDE	1,096.38
16a	1	ÁREA VERDE	3,642.60
16b	1 AL 44	HABITACIONAL	4,230.72
17	1	COMERCIAL	781.81
	2 AL 41	HABITACIONAL	3,840.00
18	1 AL 44	HABITACIONAL	4,230.72
19	1	COMERCIAL	799.64
	2 AL 43	HABITACIONAL	4,032.00
20	1 AL 44	HABITACIONAL	4,230.72

**AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS**

**ACTAS DE SESIÓN**

LIBRO 3 FOLIO **076**

<b>MANZANA</b>	<b>LOTES</b>	<b>USO</b>	<b>AREA (m2)</b>
21	1 AL 21 Y DEL 23 AL 43	HABITACIONAL	4,032.00
	22	COMERCIAL	457.28
22	1	COMERCIAL	178.79
	2 AL 51	HABITACIONAL	4,800.00
23	1 AL 44	HABITACIONAL	4,230.72
24	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
25	1 AL 52	HABITACIONAL	4,992.00
26	1 AL 44	HABITACIONAL	4,230.72
27	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
28	1 AL 52	HABITACIONAL	4,992.00
29	1 AL 44	HABITACIONAL	4,230.72
30	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
31	1 AL 52	HABITACIONAL	4,992.00
32	1 AL 44	HABITACIONAL	4,230.72
33	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
34	1 LA 52	HABITACIONAL	4,992.00
35	1 AL 44	HABITACIONAL	4,230.72
36	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
37	1 AL 52	HABITACIONAL	4,992.00
38	1 AL 44	HABITACIONAL	4,230.72
39	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
40	1 AL 52	HABITACIONAL	4,992.00
41	1 AL 44	HABITACIONAL	4,230.72
42	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
43	1 AL 52	HABITACIONAL	4,992.00
44	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
45	1 LA 52	HABITACIONAL	4,992.00

**AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS**

**ACTAS DE SESIÓN**

LIBRO 3 FOLIO **077**

<b>MANZANA</b>	<b>LOTES</b>	<b>USO</b>	<b>AREA (m2)</b>
46	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
47	1 AL 52	HABITACIONAL	4,992.00
48	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
49	1 AL 52	HABITACIONAL	4,992.00
50	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
51	1 AL 52	HABITACIONAL	4,992.00
52	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
53	1 AL 52	HABITACIONAL	4,992.00
54	1 AL 21 Y DEL 24 AL 44	HABITACIONAL	4032.00
	22 Y 23	COMERCIAL	535.04
55	1 AL 52	HABITACIONAL	4,992.00
56	1 Y 2	COMERCIAL	7,607.46
57	1 AL 52	HABITACIONAL	4,992.00
58	1	ÁREA DE EQUIPAMIENTO	5,568.56
59	1 AL 54	HABITACIONAL	5,184.00
60	1 AL 54	HABITACIONAL	5,184.00
61	1	ÁREA VERDE	5,204.33
62	1	ÁREA DE RESERVA	9,592.64
64	1	ÁREA DE EQUIPAMIENTO	6,092.31
	2	ÁREA VERDE	11,002.31
<b>TOTAL</b>	<b>2,682</b>	-----	<b>349,358.39</b>

**CUADRO DE ÁREAS DE CESIÓN**

<b>CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 1 MANZANA 14 ÁREA EQUIPAMIENTO</b>		
<b>RUMBO</b>	<b>ML</b>	<b>COLINDANCIA</b>
AL NORTE EN DOS LÍNEAS	28.79 37.03	CON CALLE SAN RAFAEL
AL SUR EN DOS LÍNEAS	36.65 16.87	CON CALLE SAN MIGUEL
AL ESTE	133.10	CON CALLE OMAEL
AL OESTE	136.59	CON CALLE NELKHAEL
<b>SUPERFICIE TOTAL: 7,833.77 M2</b>		

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **078**

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 1 MANZANA 15 <sup>a</sup> ÁREA VERDE		
RUMBO	ML	COLINDANCIA
AL NORTE	92.62	CON LÍMITE DE FRACCIONAMIENTO
AL SUR EN LÍNEA CURVA	6.78 3.48 3.80	CON AVENIDA ING. RICARDO MARTÍNEZ CÁRDENAS
AL ESTE	145.03	CON AVENIDA ING. RICARDO MARTÍNEZ CÁRDENAS
AL OESTE	118.19	CON CALLE MEBAIAH
SUPERFICIE TOTAL: 6,250.82 M <sup>2</sup>		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 1 MANZANA 15b ÁREA VERDE		
RUMBO	ML	COLINDANCIA
AL NORTE	ROTONDA CON UNA CIRCUNFE- RENCIA DE 117.37 ML	CON CALLE MEBAIAH Y AVENIDA ING. RICARDO MARTÍNEZ CÁRDENAS
AL SUR		CON AVENIDA SAN URIEL
AL ESTE		CON CALLE SAN RAFAEL
AL OESTE		CON AVENIDA ING. RICARDO MARTÍNEZ CÁRDENAS
SUPERFICIE TOTAL: 1,096.38 M <sup>2</sup>		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 1 MANZANA 16a ÁREA VERDE		
RUMBO	ML	COLINDANCIA
AL NORTE EN DOS LÍNEAS	18.03 12.08	CON CALLE SAN MIGUEL
AL SUR	29.03	CON LÍMITE DE FRACCIONAMIENTO
AL ESTE	160.08	CON LÍMITE DE FRACCIONAMIENTO
AL OESTE	128.67	CON CALLE NITHAEL
SUPERFICIE TOTAL: 3,642.60 M <sup>2</sup>		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 1 MANZANA 58 ÁREA EQUIPAMIENTO		
RUMBO	ML	COLINDANCIA
AL NORTE	16.05 102.97	CON AVENIDA ING. RICARDO MARTÍNEZ CÁRDENAS
AL SUR	127.59	CON CALLE SAN GABRIEL
AL OESTE	96.17	CON CAMINO DE SERVICIO DE DREN
SUPERFICIE TOTAL: 5,568.56 M <sup>2</sup>		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 1 MANZANA 61 ÁREA VERDE		
RUMBO	ML	COLINDANCIA
AL NORTE	257.60	CON CALLE SAN MIGUEL
AL SUR EN DOS LÍNEAS	245.10 11.94	CON LÍMITE DE FRACCIONAMIENTO
AL ESTE	130.52	CON CALLE SAN GABRIEL
AL OESTE	114.36 13.34	CON LÍMITE DE FRACCIONAMIENTO CON CALLE DAMABIAH
SUPERFICIE TOTAL: 5,204.33 M <sup>2</sup>		

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **079**

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 1 MANZANA 64 ÁREA EQUIPAMIENTO		
RUMBO	ML	COLINDANCIA
AL NORTE	28.71	CON CALLE SAN GABRIEL
AL SUR	81.28	CON ÁREA VERDE
AL ESTE	100.00	CON CALLE ALADIAH
AL OESTE	112.98	CON CAMINO DE SERVICIO DE DREN
<b>SUPERFICIE TOTAL: 6,092.31 M2</b>		

CUADRO MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIES LOTE 1 MANZANA 64 ÁREA VERDE		
RUMBO	ML	COLINDANCIA
AL NORTE	28.71	CON CALLE SAN GABRIEL
AL SUR	81.28	CON ÁREA VERDE
AL ESTE	100.00	CON CALLE ALADIAH
AL OESTE	112.98	CON CAMINO DE SERVICIO DE DREN
<b>SUPERFICIE TOTAL: 11,002.31 M2</b>		

**SEGUNDO.** Una vez autorizado por el Ayuntamiento el Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento Tipo Habitacional «Los Arcángeles», el desarrollador deberá solicitar copia certificada del acta respectiva para tramitar 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 del fraccionamiento mencionado en el Instituto Registral y Catastral y en el Sistema Estatal, los cuales no podrán exceder de un año a partir de la fecha de su autorización por la autoridad municipal, el desarrollador otorgará en forma inmediata, mediante escritura pública, el contrato de donación de las áreas de cesión del Fraccionamiento Tipo Habitacional «Los Arcángeles», a favor del Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, sin reserva ni limitación alguna, debiendo presentar las escrituras en un plazo máximo de 90 días naturales, 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 ingeniero José David Núñez Alvarado, en su calidad de Director Responsable de Obra del Proyecto de Desarrollo denominado «Los Arcángeles», debidamente registrado con número I-016 ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, como obligado solidario al cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades originadas con motivo de la autorización del fraccionamiento.

**QUINTO.** Si el fraccionador no concluye los trámites señalados en los apartados segundo y tercero del presente acuerdo en el término de un año, contado a partir de la fecha de la autorización por el Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas del

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **080**

Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento Tipo Habitacional «Los Arcángeles», esta quedará sin efecto legal alguno.-----

**SEXTO.** Previo al inicio de ejecución de las obras de urbanización, el desarrollador solicitará a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología la autorización del proyecto ejecutivo, debiendo presentar, entre otros, los siguientes requisitos:-----

- 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 Tipo Habitacional «Los Arcángeles», 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 respectiva;-----
- 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;-----

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **081**

- 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 iniciales 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 los estudios de mecánica de suelos indiquen en el 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 autoridad municipal correspondiente;-----  
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 Tipo Habitacional «Los Arcángeles», el fraccionador deberá obtener las licencias de construcción correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de conformidad con lo que disponen los artículos 196 y 197 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, así como en los demás relativos y aplicables del Reglamento de Construcciones vigente en el Estado y en el reglamento municipal.-----  
**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, 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, el cual deberá de inscribirse

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **082**

ante el Instituto Registral y Catastral del Estado para que surta efectos ante los terceros adquirientes, siendo corresponsables del cumplimiento de dicha obligación los notarios públicos ante quienes se celebren los contratos de enajenación, debiendo hacer constar en el instrumento correspondiente la inscripción de dicha autorización.- Una vez expedida por el Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la autorización para celebrar operaciones tendientes a la enajenación de la propiedad, el fraccionador deberá avisar a la Dirección de Catastro para la identificación de los lotes.

Para transferir los derechos y obligaciones dentro del Fraccionamiento Tipo Habitacional «Los Arcángeles», el propietario deberá contar con la autorización por escrito del Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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 la autorización del fraccionamiento.

**NOVENO.** Al término de las obras de urbanización del Fraccionamiento Tipo Habitacional «Los Arcángeles», el desarrollador podrá solicitar a la autoridad municipal la constancia de terminación de obras, misma que será extendida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, debiendo presentar para tal efecto 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, la autoridad municipal 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 expidan los ayuntamientos.

Además de 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;

# **AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS**

## **ACTAS DE SESIÓN**

**LIBRO 3 FOLIO 083**

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 de la región; y-----

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

**DÉCIMO.** Las resoluciones que emita la autoridad municipal dentro del procedimiento para el desarrollo del Fraccionamiento Tipo Habitacional «Los Arcángeles», implicarán para el titular de la autorización correspondiente 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 cuatro días del mes de junio del año dos mil veinticinco.-----

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

**C. LINDA MIREYA GONZÁLEZ ZÚÑIGA QUINTA REGIDORA PRESIDENTA.-**

Firma.- A FAVOR.-----

**C. YANÍN ZALETA GARCÍA DELGADO DÉCIMA SÉPTIMA REGIDORA SECRETARIA.-** Firma.- A FAVOR.-----

**C. CLAUDIA CEPEDA GARCÍA NOVENA REGIDORA VOCAL 1.-** Firma.- A FAVOR.-----

**C. ARMANDO GARCÍA HERNÁNDEZ DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR VOCAL 2.-** Firma.- A FAVOR.-----

**C. RAFAEL MÉNDEZ LORENZO DÉCIMO QUINTO REGIDOR VOCAL 3.-** Firma.- A FAVOR.-----

Acto seguido, el **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ**, consulta a las personas que conforman el órgano

# AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

## ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO **084**

de Gobierno Municipal la aprobación del Acuerdo mediante el cual se autoriza el desarrollo del Fraccionamiento Habitacional denominado «Los Arcángeles», en un predio con superficie de 55-80-00.00 has. (558,000.00 m<sup>2</sup>), ubicado al poniente del Municipio, 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 notifica que el acuerdo mencionado **es aprobado** por unanimidad de las (22) veintidós personas integrantes presentes, de las (24) veinticuatro que conforman el 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.-----

### 6. ASUNTOS GENERALES.-----

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA**, solicita al Secretario del Ayuntamiento que le auxilie con el desarrollo de este punto del Orden del día.-----

En seguida, el **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ**, informa que no se registraron previamente intervenciones en este punto del Orden del día.-----

Consecuentemente, el **PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA**, procede a clausurar la sesión.-----

### 7. CLAUSURA DE LA SESIÓN.-----

El **PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA**, habiendo desarrollado el Orden del día, siendo las (17:03) diecisiete horas con tres minutos del día (6) seis del mes de junio del año (2025) dos mil veinticinco, declara formalmente clausurada la **DÉCIMA SEXTA 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.**-----

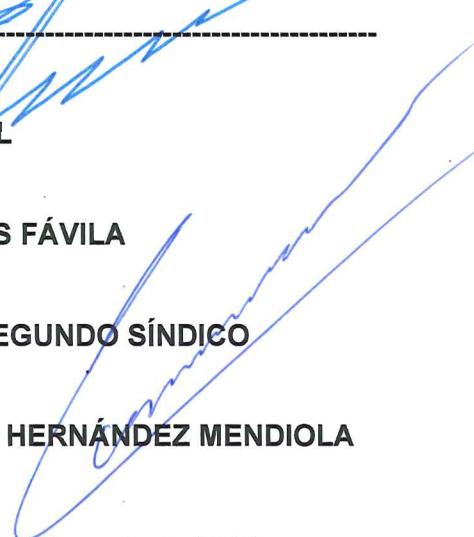
**PRESIDENTE MUNICIPAL**

**LIC. JOSÉ ALBERTO GRANADOS FÁVILA**

**PRIMERA SÍNDICA**

  
**C. ANGÉLICA SUSANA  
MALDONADO SAGUILÁN**

**SEGUNDO SÍNDICO**

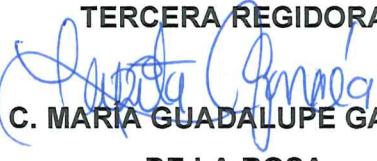
  
**C. JULIO HERNÁNDEZ MENDIOLA**

**AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS**

**ACTAS DE SESIÓN**

**LIBRO 3 FOLIO 085**

**TERCERA REGIDORA**

  
**C. MARÍA GUADALUPE GARCÍA  
DE LA ROSA**

**CUARTO REGIDOR**

  
**C. RAMIRO CISNEROS TREMEAR**

**QUINTA REGIDORA**

  
**C. LINDA MIREYA GONZÁLEZ  
ZÚÑIGA**

**SEXTO REGIDOR**

  
**C. RODRIGO DELGADO VERA**

**SÉPTIMA REGIDORA**

  
**C. ALBA VIRIDIANA VILLASANA  
AGUILAR**

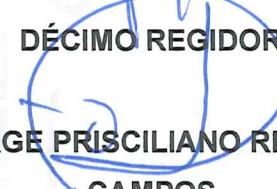
**OCTAVO REGIDOR**

  
**C. ALEJANDRO VILLAFañEZ  
ZAMUDIO**

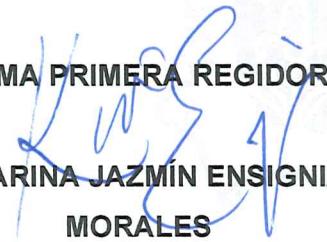
**NOVENA REGIDORA**

  
**C. CLAUDIA CEPEDA GARCÍA**

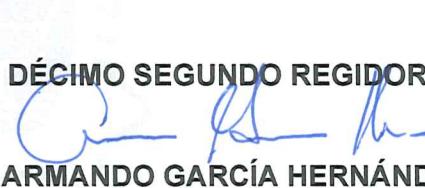
**DÉCIMO REGIDOR**

  
**C. JORGE PRISCILIANO RENTERÍA  
CAMPOS**

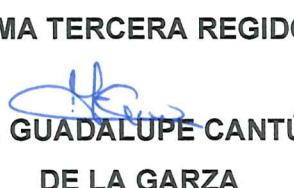
**DÉCIMA PRIMERA REGIDORA**

  
**C. KARINA JAZMÍN ENSIGNIA  
MORALES**

**DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR**

  
**C. ARMANDO GARCÍA HERNÁNDEZ**

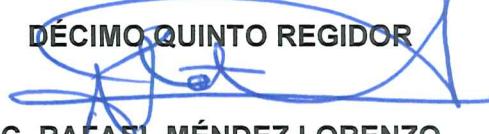
**DÉCIMA TERCERA REGIDORA**

  
**C. GUADALUPE CANTÚ  
DE LA GARZA**

**DÉCIMA CUARTA REGIDORA**

  
**C. MARÍA DEL CARMEN GARCÍA  
GARCÍA**

**DÉCIMO QUINTO REGIDOR**

  
**C. RAFAEL MÉNDEZ LORENZO**

**DÉCIMA SEXTA REGIDORA**

  
**C. AMÉRICA LORENCEZ GUZMÁN**

**AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS**

**ACTAS DE SESIÓN**

**LIBRO 3 FOLIO 086**

**DÉCIMA SÉPTIMA REGIDORA**

C. YANIN ZALETA GARCÍA  
DELGADO

**DÉCIMA OCTAVA REGIDORA**

C. LUCÍA BIASI SERRANO

**DÉCIMO NOVENO REGIDOR**

C. RODOLFO SIMÓN HERNÁNDEZ  
PIÑA

**VIGÉSIMO REGIDOR**

C. CHRISTIAN GUERRA LIZALDE

**VIGÉSIMA PRIMERA REGIDORA**

C. AMALIA MORALES COBOS

**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ