

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 201

En H. Matamoros, Tamaulipas, siendo las (16:49) dieciséis horas con cuarenta y nueve minutos del día (14) catorce del mes de octubre 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 **VIGÉSIMA PRIMERA 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**, desarrolla el Orden del día dado a conocer en la convocatoria.-----

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.----
Acto seguido, el **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ**, lee los cargos y nombres de las personas integrantes del Ayuntamiento y realiza el registro respectivo, 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---
SEGUNDO REGIDOR	C. HÉCTOR MANUEL DÍAZ SÁNCHEZ-----
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 VILLAFÁÑEZ 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 (dispensa)-----
DÉCIMA TERCERA REGIDORA	C. GUADALUPE CANTÚ DE LA GARZA-----

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 202

DÉCIMA CUARTA REGIDORA	C. MARÍA DEL CARMEN GARZA GARCÍA----
DÉCIMO QUINTO REGIDOR	C. RAFAEL MÉNDEZ LORENZO-----
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 (dispensa)
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 (16:52) dieciséis horas con cincuenta y dos minutos del día (14) catorce del mes de octubre del año (2025) dos mil veinticinco, declara válidamente instalada la VIGÉSIMA PRIMERA 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.-----

En seguida, el SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ, lee el 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. Proyecto de acuerdo mediante el cual se autoriza la suscripción de un convenio de colaboración con el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo para la escrituración de áreas verdes, propuesto por el Presidente Municipal.---
- 5. Dictamen de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas con proyecto de acuerdo mediante el cual se autoriza la regularización del asentamiento humano denominado «Colonia San Manuel», en un predio con superficie de 07-75-97.20 has. (77,597.20 m2), ubicado en el ejido Esperanza y Reforma, al sureste del Municipio.-----
- 6. Asuntos generales.-----

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 203

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.-----

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. PROYECTO DE ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO PARA LA ESCRITURACIÓN DE ÁREAS VERDES, PROPUESTO POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL.-----

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, para los acuerdos enlistados en el Orden del día, 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, el Delegado en Matamoros del ITAVU, Lic. Arnoldo Francisco García García, amplió la información relativa, por lo que consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación de la dispensa del considerando, 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

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 204

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 **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ**, prosigue con la lectura al acuerdo, cuyo contenido se transcribe íntegramente a continuación:-----

ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO PARA LA ESCRITURACIÓN DE ÁREAS VERDES, PROPUESTO POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL.-----

-----CONSIDERANDO-----

1.- El artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que el municipio libre es la base de la división territorial y de la 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.-----

2.- Por su parte, los artículos 130 y 131 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas disponen que los municipios del Estado estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.-----

3.- Consecuentemente, el artículo 132 de la Constitución Local establece que los Municipios del Estado de Tamaulipas tendrán a su cargo, entre otros, los servicios públicos relativos a parques y jardines y su equipamiento y los demás que la legislatura local determine según sus condiciones territoriales y socioeconómicas, así como su capacidad administrativa y financiera, los cuales son fundamentales y desempeñan un papel esencial en el desarrollo del propio Municipio.-----

4.- En congruencia con lo anterior, el artículo 49 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en sus fracciones IV, XXIII y XXXI, dispone que los Ayuntamientos tienen entre sus facultades las de intervenir y cooperar con toda clase de autoridades y organismos que promuevan o ejecuten actividades de interés municipal; proveer en la esfera administrativa todo lo necesario para la creación, sostenimiento y desarrollo de los servicios públicos municipales; y celebrar convenios y acuerdos con las autoridades, dependencias, organismos o instituciones estatales o con las de otros municipios del Estado, para la ejecución y operación de obras, la prestación de servicios públicos, la recaudación y administración de contribuciones, programas de capacitación o la asunción de funciones al Municipio que corresponden a aquéllos.-

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 205

5.- En este contexto, el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, organismo público descentralizado de la administración pública del Estado de Tamaulipas, como parte de un proyecto de regularización de espacios públicos en coordinación con el Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, solicita la suscripción de un convenio de colaboración para la escrituración de áreas verdes en las cuales el organismo mencionado tenga atribuciones legales para escriturar.-----

6.- El convenio de colaboración citado anteriormente tiene como finalidad que el Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas obtenga la certeza jurídica sobre los predios destinados a áreas verdes, lo cual permitirá al Municipio acceder a programas federales de apoyo para su integración en la planificación urbana y su consecuente mejora, en beneficio de la ciudadanía.-----

Debido a lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 130, 131 y 132 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas y 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º y 49 fracciones IV, XXIII y XXXI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, emite el siguiente:-----

-----ACUERDO-----

Artículo Primero.- Se autoriza la suscripción de un convenio de colaboración mediante el cual el Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas faculta y autoriza al Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo a realizar la escrituración de las áreas verdes en las cuales el referido organismo tenga atribuciones legales para escriturar, con el fin de otorgar certeza jurídica al Municipio sobre los predios destinados a dichas áreas y que este pueda gestionar recursos que fortalezcan la infraestructura urbana en sectores que históricamente han carecido de espacios públicos de calidad, brindando a sus habitantes mayores opciones de convivencia y esparcimiento en espacios públicos adecuados y seguros.-----

Artículo Segundo.- Se autoriza al Presidente Municipal, al Segundo Síndico y al Secretario del Ayuntamiento a suscribir, en representación del Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, el convenio de colaboración citado en el artículo anterior, cuya vigencia será de un año, contado a partir de su firma.-----

Acto continuo, el **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ**, consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación del **Acuerdo mediante el cual se autoriza la suscripción de un convenio de colaboración con el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo para la escrituración de áreas verdes, propuesto por el Presidente Municipal**, 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 DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 206

Ayuntamiento informa 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.-----

5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS CON PROYECTO DE ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO «COLONIA SAN MANUEL», EN UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 07-75-97.20 HAS. (77,597.20 M2), UBICADO EN EL EJIDO ESPERANZA Y REFORMA, AL SURESTE 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**, comunica que, en junta de trabajo previa, se amplió 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, de manzanas y de medidas y colindancias, 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 **DÉCIMA SÉPTIMA REGIDORA, C. YANÍN ZALETA GARCÍA DELGADO, SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS**, quien da lectura al acuerdo, cuyo dictamen se transcribe íntegramente a continuación:-----

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

La Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas recibió, para estudio, el dictamen No. 0002/2025 y expediente anexo al mismo, el cual determina favorable la regularización del asentamiento humano denominado **«Colonia San Manuel»**, presentado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.-----

Con esta finalidad, las personas integrantes de la comisión antes citada, en ejercicio

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 207

de las facultades conferidas en los artículos 59, 63, 64 y 64 *Bis* del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas y 8.º, 11, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, procedimos al análisis del documento y expediente referidos anteriormente, con el apoyo documental y administrativo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con el propósito de emitir nuestra opinión a través del siguiente:-----

-----DICTAMEN-----

I. Antecedentes.-----

1.- En fecha 28 de julio de 2025, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió el dictamen No. 0002/2025, con motivo de la recepción del plano de lotificación de la «Colonia San Manuel», enviado por el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo (ITAVU), a través de su Dirección General, para su aprobación por el Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas, ubicada al sureste, en el ejido Esperanza y Reforma, de este Municipio, en un predio con superficie de 07-75-97.20 has. (77,597.20 m²).-----

2.- En fecha 25 de septiembre de 2025, la presidencia de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas recibió de la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SECAY-0867/2025, a través del cual remitió el dictamen y expediente mencionados inicialmente.-----

II. Competencia.-----

Este R. Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas es competente para conocer del presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracciones I y V inciso e de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 11 fracción XV y 52 fracción VI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 130 y 134 fracción V de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 1, 2, 3, 4 fracción LXXI, 5, 6, 7, 9, 12 fracciones XXVIII y XXXVII, 129, 130 y 132 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, 21 y 49 fracciones IV y XXVIII del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas.-----

III. Considerando.-----

1.- Los artículos 115 fracciones I y V inciso e de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los diversos 130 y 134 fracción V de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, establecen que el municipio libre es la base de la división territorial y de la 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

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 208

principio de paridad, con facultades para intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de las leyes federales y estatales relativas.-----

2.- En ese sentido, el artículo 6 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano dispone que la regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población es causa de utilidad pública, por ser de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano, en términos de lo dispuesto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.-----

3.- Asimismo, la ley general citada en el punto que antecede, en su artículo 52 establece que la legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y establecerá las disposiciones para la regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones.-----

4.- En consecuencia, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, en su artículo 4 fracción LXXI define la regularización de la tenencia de la tierra como el conjunto de acciones con un fin social justificado, realizadas por los organismos públicos federales, estatales o municipales competentes, encaminadas a brindar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra; y, en su artículo 12 fracción XXVIII, concede a los ayuntamientos las atribuciones de aprobar o negar, en su caso, los procesos de regularización de la tenencia de la tierra que le soliciten los organismos correspondientes.-----

5.- En congruencia con lo anterior, el artículo 49 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en sus fracciones IV y XXVIII, otorga a los órganos de gobierno municipal las facultades para intervenir y cooperar con toda clase de autoridades y organismos que promuevan o ejecuten actividades de interés municipal e intervenir, de conformidad con las leyes federales y estatales de la materia, en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.-----

6.- Así, tomando como base las disposiciones previamente mencionadas y como resultado de los esfuerzos conjuntos realizados por el Estado de Tamaulipas y el Municipio de Matamoros para brindar seguridad jurídica en el patrimonio de las familias de sus habitantes, el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo (ITAVU), organismo público descentralizado de la Administración Pública Estatal, a través de su Dirección General y mediante el oficio No. DG/DJSP/SP/4649/2025, de fecha 27 de marzo de 2025, envió el plano de lotificación de la «Colonia San Manuel», ubicada al sureste, en el ejido Esperanza y Reforma, de este Municipio, en un predio con superficie de 07-75-97.20 has. (77,597.20 m²), para su aprobación por el

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 209

Ayuntamiento de Matamoros, Tamaulipas y posterior asignación de las claves catastrales.-----

7.- En seguimiento, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Delegación en Matamoros del ITAVU la actualización de las factibilidades e impacto urbano de la colonia que nos ocupa, las cuales a su vez fueron remitidas a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología a través del oficio SECAY-0675/2025, de fecha 17 de julio de 2025, para la formulación del dictamen que conforme a la normatividad vigente esta última de expedir para someterse a la aprobación del órgano de gobierno municipal.-----

8.- Consecuentemente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con el diverso 31 apartado B fracción XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Matamoros, Tamaulipas, emitió el dictamen No. 0002/2025, como favorable, cuyo análisis nos ocupa y contenido insertamos a continuación:-----

«ANTECEDENTES

1. Copia simple del **Contrato de Mandato**, celebrado en la ciudad de H. Matamoros del estado de Tamaulipas, el día 28 de marzo del 2025, ante los testigos que al final se expresan, comparecen por una parte el **C. Jesús Javier Ramírez Ruvalcaba**, a quien para los efectos del presente contrato, en lo sucesivo se le denominará **“EL MANDANTE”** y por la otra parte el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, a quien para los efectos del presente contrato indistintamente se le denominará **“EL MANDATARIO”**, representado en este acto por el **Arq. Salvador González Garza**, Director General de dicho organismo.

2.- Copia del **Certificado Parcelario Número 000000143936**, que ampara la parcela N° 3 Z-1 P-1/2 del Ejido Esperanza y Reforma, Municipio de Matamoros Tamaulipas, con una superficie de 7-75-97.20 Ha. (Siete Hectáreas, Setenta y Cinco Áreas, Noventa y siete Punto Veinte Centiáreas. de fecha 18 de septiembre de 2002, firmado ante la fe de la Lic. Esperanza Guadalupe Pedraza Medrano, delegado del Registro Agrario Nacional.

3.- Copia del **Certificado expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas** en fecha 28 de febrero de 2020, del terreno rustico identificado como Parcela N°3 Z-1 P-1/2, y registrado con el número de **Finca N° 45479** ubicado en el Ejido Esperanza y Reforma, en el Municipio de Matamoros, Tamaulipas, con superficie **7-75-97.20 Has.**, se encuentra **libre de gravamen**, siendo titular el C. Jesús Javier Ramírez Ruvalcaba al 100% de la Propiedad.

4.- **Certificado de Uso de Suelo** 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, en fecha (16) dieciséis de enero de (2025) dos mil veinticinco, se emite dictamen de **Factibilidad de Uso de Suelo para el desarrollo habitacional del Asentamiento Humano Irregular denominado “San Manuel”**, una superficie de **07-75-97.20 Has.**, ubicado al Sureste de la Ciudad de Matamoros.

Considerando, que dicho predio esta ubicado en **Uso Urbano Habitacional Media Densidad**, de acuerdo con el plano de Zonificación Primaria del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Matamoros vigente, autorizado en la XVIII Sesión Ordinaria de Cabildo con fecha 30 de octubre del 2020 y publicado en el Periódico Oficial el 04 de marzo del 2021.

CONSIDERACIONES

1.- El artículo 12, fracción XI y XXXVIII 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**

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 210

impacto urbano expedido por la Secretaría, para los desarrollos de fraccionamientos de cualquier tipo, así como para las construcciones que esta Ley establece;" Y "...Aprobar o negar, en su caso, los procesos de regularización de la tenencia de la tierra que le soliciten los organismos correspondientes;".

2.- Que de conformidad con lo que dispone capítulo V artículo 31 inciso B fracción XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Matamoros, Tamaulipas es competencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Emitir dictamen para someter a la aprobación del R. Ayuntamiento la autorización del desarrollo de fraccionamientos y/o regularización de asentamientos humanos irregulares conforme la ley de la materia.

3.- Así mismo, la fracción II del artículo 151 y la fracción II del artículo 154 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, establece que para que sea autorizado un fraccionamiento, la dependencia u oficina municipal competente, emitirá dictamen para someterlo a la aprobación del Ayuntamiento

4.- Que el solicitante acompaña a su petición de Dictamen técnico, lo siguiente:

A).- **FACTIBILIDAD COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD.** - Factibilidad de servicios para suministrar energía eléctrica para el Asentamiento Humano Irregular denominado colonia "San Manuel" expedido por la Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. PLZ-032/2025 de fecha (13) trece de febrero de (2025) dos mil veinticinco y en base a lo que establece en el Reglamento de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica, en material de aportaciones, las obras específicas y de ampliación, necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo con lo indicado en su solicitud de bases de proyecto.

B).- **FACTIBILIDAD JUNTA DE AGUAS Y DRENAJES** Factibilidad para la introducción de los servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario para un predio donde se ubica el Asentamiento Humano Irregular denominado colonia "San Manuel", expedido por la Junta de Aguas y Drenaje mediante oficio número JAD-GTEC-474/2024 de fecha (23) veintitrés de diciembre de (2024) dos mil veinticuatro, mediante el cual se informa que cuenta con un 100% de las instalaciones de las redes de agua potable y drenaje sanitario.

C).- **DICTAMEN DE RIESGO EMITIDO POR PROTECCION CIVIL.**- Que mediante oficio SECAY/DIUO-034/2025 del (20) veinte de enero del (2025) dos mil veinticinco, signado por el Lic. Humberto Cabrera Tijerina, en su carácter de Director de la Unidad Operativa de Protección Civil Municipal de Matamoros, y con fundamento en el artículo 16, 25, 29 y 30 del Reglamento de Protección Civil para el Municipio de H. Matamoros, se **EXPIDE LA APROBACION DEL DICTAMEN DE SEGURIDAD DE RIESGO**, del asentamiento irregular denominado "Colonia San Manuel", ubicado en el Ejido Esperanza y Reforma.

"...5. Que de acuerdo al documento y el Plano de Inundación por Encharcamiento se aprecia que el predio donde se encuentra este Asentamiento Humano Irregular (Colonia); No especifica dato alguno que pueda definir el estatus de si esa zona es susceptible a Inundación por Encharcamiento, se adjunta figura ilustrativa (24) del Atlas de Riesgo como referencia de esta zona en específico.

6. Que de acuerdo al documento y el Plano de Riesgo de Inundación por Encharcamiento, se aprecia que el predio se encuentra el Asentamiento Humano Irregular (Colonia); no especifica dato alguno que pueda definir el estatus de si esa zona es susceptible a Riesgo de Inundación por Encharcamiento, se adjunta figura ilustrativa (24A) del Atlas de Riesgo como referencia de esta zona en específico.

7. Que de acuerdo al documento y el Plano de Inundación por Encharcamiento, Plano de Riesgo de Inundación por Encharcamiento, Plano de Inundación por Acumulación en Zonas Urbanas, Plano de Riesgo de Inundación por Acumulación en Zonas Urbanas, Plano de Inundación por Desborde de Ríos (Esguimientos), Plano de Riesgo por Inundación por Desborde de Ríos (Esguimientos), Plano de Inundación por Desborde de Canales, Plano de Riesgo de Inundación por Desborde de Canales, se aprecia que donde se encuentra este Asentamiento Humano (Colonia); No contempla información en específico para establecer que esa zona este considerada una zona baja susceptible a Inundación y Riesgo por Encharcamiento, Inundación y Riesgo por Acumulación en Zonas Urbanas, Inundación y Riesgo por Desborde de Ríos (Esguimientos), Inundación y Riesgo por Desborde de Canales. Todo esto de acuerdo al proyecto de actualización del Atlas de Riesgos del Municipio de Matamoros 2011, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 05 de Enero 2012, mediante el cual se aprueba el acuerdo que celebran la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Tamaulipas y el Municipio de Matamoros en referente al programa de prevención de Riesgo en los

Acta de la Vigésima Primera Sesión Ordinaria, de 14 de octubre de 2025

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 211

Asentamientos Humanos 2011, a través del proyecto actualización del Atlas de Riesgos, se adjuntan figuras ilustradas (26, 26 A, 27, 27 A, 28, 28 A) del Atlas de Riesgo como referencia de esta zona en específico.

8. Que de acuerdo al Plano de Emergencias Urbanas de la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas que se actualiza en el Área de Cartografía de este Instituto Municipal de Planeación, No contempla información en esa zona en específico para establecer que donde se encuentra el Asentamiento Humano Irregular (Colonia); este considerada o no una zona inundable por encharcamiento. Aproximadamente.

9. Que de acuerdo a información recopilada en el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en base a cotas fotogramétricas, el predio donde se encuentra el Asentamiento Humano Irregular (Colonia), está en su cota más baja de 6.6 y en su cota más alta de 6.8 (s.n.m.m.). Se hace la **Observación:** que de acuerdo a lo establecido el Nuevo Reglamento de Construcciones para el Municipio de Matamoros, Tamaulipas Publicado en el Periódico Oficial del Estado Anexo al Número 113 de fecha 22 de Septiembre del 2015, en su Título IV Licencias y Autorizaciones, Capítulo I Licencias y Autorizaciones de su Artículo 50, establece que la Secretaría no otorgara Licencia de construcción para fraccionamientos en los casos donde la cota del terreno a nivel rasante promedio sea inferior a 7.50 mts. sobre le nivel del mar, se adjunta plano de las cotas fotogramétricas como referencia de esa zona.

10. Que el predio donde se encuentra el Asentamiento Humano Irregular (colonia), no se encuentra sobre ningún **CUERPO DE AGUA Y ZONA DE RIESGO**, esto debido a que se localiza a una distancia considerada de Drenas, Canales y los márgenes del Río Bravo que se encuentran dentro de la Mancha Urbana de la Ciudad.

Por lo anteriormente las presentes **RECOMENDACIONES Y OPINIONES** emitidas por este Instituto Municipal de Planeación, son independientes a cualquier otra que se tenga que realizar sea del ámbito Municipal, Estatal o Federal, siendo estas a la vez de carácter informativo y en ningún caso corresponde a la autorización de dicho Asentamiento Humano Irregular (Colonia). Por lo cual se recomienda que para cualquier tipo de regularización se deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología la autorización correspondiente, esto en base a lo establecido en el Título Octavo; de la Regularización de la Tenencia de la Tierra, Capítulo Único de la Regularización en sus Artículos; 129, 130, 131, 132, 133, 134 y 135 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, aprobada mediante Decreto LXIII-777 en su última reforma Publicada en el Periódico Oficial de Fecha 18 de Julio del 2023. Así como también se deberá de sujetarse a las disposiciones que señala la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobada mediante Decreto expedido por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Publicada en el Periódico Oficial de Fecha 26 de Noviembre del 2016 en materia de Planeación, Ordenamiento y Regularización de Asentamientos, debiéndose a su vez apegarse a los criterios y alineamientos que establezcan las Normas Mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

TERCERO. - De cumplir con lo anterior y que al no contar con área técnica en esta Dirección de la Unidad Operativa de Protección Civil y al solicitar el apoyo a la institución antes descrita, y emitir sus observaciones, opinión técnica y que únicamente el Instituto Municipal de Planeación, en base a planos, mapas de la ciudad, atlas de riesgos del 2011 entre otros, por lo cual y con referencia del predio (colonia) **SAN MANUEL**. Lo antes expuesto en base al Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) en su oficio No. IMP024/2024 recibido en fecha del 14 Enero del 2025.

CUARTO. - La presente resolución se contempla, adiciona y archiva con la documentación correspondiente, así mismo este es independiente a cualquier otro que se tenga que realizar sea del ámbito Municipal, Estatal o Federal. ..."

D) DICTAMEN DE IMPACTO URBANO EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE DEL ESTADO DE TAMAULIPAS. -

Mediante el oficio SEDUMA/SP/22-28/2025/002797, donde se resolvió el expediente número 212/2025 formado con motivo de la solicitud presentada por el Arq. Manuel Guillermo Treviño Cantú en su carácter de Director General del Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo (ITAVU), quien mediante oficio de petición con fecha del 22 de abril de 2024, mediante el cual solicita el Dictamen de Impacto Urbano para continuar con el proceso de regularización de los predios correspondientes a la Colonia denominada "San Manuel", en un predio con superficie total de 77,597.20 metros cuadrados, según instrumento legal de la propiedad que presenta y que así lo valida; y toda vez que a la fecha se han subsanado las observaciones al proyecto, para el predio ubicado localizado al sur oriente en el ejido Esperanza y Reforma, en el Municipio de H. Matamoros, Tamaulipas.

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 212

“...XVII.- Que una vez evaluada y revisada la propuesta de Regularización del Asentamiento Habitacional Popular, denominado “**Colonia San Manuel**” es factible su procedencia y se condiciona a cubrir las observaciones previstas en el cuerpo de este dictamen, y que se detallan más adelante, comprometiéndose al mismo tiempo a cubrir estas condicionantes en caso de ser necesaria antes de su proceso de aprobación por el R. Ayuntamiento de H. Matamoros por lo que se establece lo siguiente:

- a) El ITAVU deberá cubrir y cumplir con los alcances del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Matamoros vigente en materia urbana de suelo.
- b) Previendo que la regularización persigue un bien común a los poseedores de los lotes que son motivo de intervención del organismo regulador INSUS, este Dictamen de Impacto Urbano que justifica la ocupación del destino del suelo, apto para el desarrollo, sin embargo, queda sujeto a cualquier criterio que en lo específico emita el propio Ayuntamiento de H. Matamoros quien en todo caso aprobará la regularización de este fraccionamiento habitacional popular.
- c) La factibilidad de dotar al asentamiento habitacional con los de servicio para su infraestructura, han sido dictaminadas y establecidas por la Junta de Aguas y Drenaje, Comisión Federal de Electricidad, por lo que no será un impedimento para su regularización en beneficio de cada uno de los poseedores de lotes.
- 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) Se acompaña censo de uso y posesión, mismo que viene en el Contrato de Mandato.
- f) El ITAVU como organismo regularizador deberá cumplir con el artículo 136 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; solo podrá otorgar el beneficio de la regularización a quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo.
- g) El cuadro de áreas generales del asentamiento irregular humano identificado como **Asentamiento Habitacional Popular denominado “Colonia San Manuel”**, se encuentra conforme el proyecto físico y real que presenta para su revisión y consideración, de la cual derivan sus cálculos de la superficie total que presenta en función de los **77,597.20 m²**, esto para fines de aprobación municipal, el cuadro de áreas generales se presenta de la siguiente manera:

Área Total del Polígono: **77,597.20 metros cuadrados;**

Área de Vialidad: **21,492.71 metros cuadrados;**

Área Habitacional: **46,502.14 metros cuadrados;**

Área de Equipamiento: **4,831.07 metros cuadrados;**

Área Verde: **4,630.75 metros cuadrados;**

Área Comercial: **140.53 metros cuadrados;**

Lotes Habitacionales: **182;**

Lotes de Equipamiento: **1;**

Lotes de Área Verde: **1;**

Lotes Comerciales: **1;**

Total de Lotes: **185;**

Lote tipo predominante: **mayormente regular**

Lotes tipo: **7.96 m x 25.65 m = 204 m², 10.00 m x 20.04 m = 200 m²,**

8.00 m x 20.58 m = 166 m²

Este proyecto de regularización del asentamiento habitacional popular denominado “Colonia San Manuel” presenta vialidades internas que por sus características físicas han existido en el sitio mismas que dan y darán servicio solo al interior del mismo, estas tienen su estructura definida como se establecen en el plano de lotificación, estas **vialidades internas** tienen un ancho variable en su sección de paramento a paramento, con un ancho de va desde mitad de calle de seis metros con cincuenta y un centímetros (6.51) denominada Sección A-A’, once metros con sesenta y un centímetros (11.61) denominada Sección B-B’, once metros con setenta y un centímetros (11.71) denominada Sección C-C’, once metros con ochenta centímetros (11.80) denominada Sección D-D’, once metros con noventa y siete centímetros (11.97) denominada Sección E-E’, doce metros (12.00) denominada Sección F-F’, doce metros con diecisiete centímetros (12.17)

Acta de la Vigésima Primera Sesión Ordinaria, de 14 de octubre de 2025

Página 12 de 21

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 213

denominada Sección G-G', trece metros con cuarenta centímetros (13.40) denominada H-H, quince metros (15.00) denominada I-I'.

Todo lo anterior, de acuerdo al plano general de lotificación, que el organismo regulador presenta, y el cual forma parte integral del presente Dictamen de Impacto Urbano, de acuerdo al plano general de regularización del asentamiento habitacional popular denominado "Col. San Manuel".

En razón de lo anterior, y analizando que fue el proyecto que se tiene como tal para esta regularización, queda condicionado al cumplimiento puntual de las disposiciones en los siguientes términos aquí descritos, por lo que, por las anteriores consideraciones y de lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas vigente en el Estado, y fundado en su artículo 130, 131, 132, 136, 151, 152, 153 y 155, la propuesta del Organismo ITAVU resulta procedente y factible, toda vez que deberá de observar el cumplimiento de los siguientes términos que establece la Ley en materia, quedando la instancia reguladora obligada a:

1. El ITAVU como organismo regulador deberá cumplir con el artículo 136 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; solo podrá otorgar el beneficio de la regularización a quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo.
2. El organismo regularizador ITAVU se obliga a asentar en escrituras públicas las posibles restricciones a quienes puedan quedar sujetos a algunos lotes, y dejar fuera en todo momento a los lotes que no son motivo de su regularización.
3. Cumplir con los requerimientos técnicos que establezca la Secretaría de Desarrollo Urbano Y Ecología del Municipio de H. Matamoros, en materia de lineamientos, y en específico lo indicado en el uso del suelo otorgado para su procedencia.
4. De acuerdo al artículo 11 Fracción XXIII, artículo 47, 83, 133, 154 y 156 Fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, donde se establece el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano, como el instrumento rector de las actividades de planeación, gestión, realización de proyectos y administración en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, atribuciones a cargo de esta Secretaría (SEDUMA). Lo anterior con el fin de que se registre el Plano de Lotificación una vez aprobado por el Municipio de H. Matamoros ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas y puedan expedirse las escrituras individuales por lote.
5. Este Dictamen de Impacto Urbano procedente en su emisión quedará sin efectos al término de un año, si el Promoviente Organismo Regularizador no concluye los trámites de autorización ante la autoridad municipal, debiendo promoverlo de nueva cuenta ante esta Secretaría como lo dicta el artículo 214 de la Ley en cita.
6. El presente Dictamen de Impacto Urbano no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó con los documentos proporcionados por el interesado, bajo su estricta responsabilidad.

Por los motivos y las razones expuestas y fundadas, y con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11, 13, 47, 50, 68, 69, 71, 84, 130, 131, 132, 136, 151, 152, 153, 154, 155, 179, 180, 181, 182, 183, 184, y demás relativos aplicables de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas; **SE RESUELVE:**

PRIMERO: Por los motivos y razones expuestas, se emite el presente Dictamen de Impacto Urbano de procedente para el proceso de regularización para el Asentamiento Humano Habitacional Popular denominado "Colonia San Manuel" en un predio con una superficie total de **77,597.20 metros cuadrados** según instrumento legal de la propiedad que presenta para el predio que se localiza al sur oriente en el Ejido Esperanza y Reforma, en el Municipio de H. Matamoros, Tamaulipas, de conformidad con las factibilidades, planos, anexos, y que forman parte integral de este dictamen, ya analizando que fue, es un predio con servicios generales actuales, traza definida, y cumple con el fin social justificado para regularizar a los poseedores de lotes otorgando certeza jurídica de la propiedad.

SEGUNDO: El organismo regularizador ITAVU se obliga a cumplir con todos y cada una de las obligaciones que se imponen en el cuerpo del presente dictamen a fin de garantizar en todo momento la regularización de este asentamiento humano.

TERCERO: Este Dictamen de Impacto Urbano se complementa y forma parte integral del plano anexo validado conforme el mismo, y sellado por esta Secretaría, los cuales deberán presentarse

Acta de la Vigésima Primera Sesión Ordinaria, de 14 de octubre de 2025

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 214

en copia ante el R. Ayuntamiento de H. Matamoros, para que se aplique en sus medidas, se realice el dictamen correspondiente y sea turnado a su aprobación municipal mediante sesión de Cabildo.

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

QUINTO: Se apercibe al Arq. Manuel Guillermo Treviño Cantú en su carácter Director General del Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, para cumplir y realizar las acciones estipuladas en el presente Dictamen de Impacto Urbano para el proyecto del Asentamiento Humano Habitacional Popular denominado "Colonia San Manuel" a que se ha hecho referencia anteriormente, y que de no cumplir con todas y cada una de las obligaciones aquí impuestas, se hará acreedor a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones, que establece el Título Vigésimo Segundo de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas.

SEXTO: El presente dictamen no prejuzga sobre derechos de propiedad y se dictó con los documentos proporcionados por el interesado, bajo su estricta responsabilidad..."

E) PROYECTO DE LOTIFICACIÓN.-

1.- Que el predio en cuestión forma una sola superficie de 7-75-97.20 Has (77,597.20 m²), localizado al Sur oriente de la ciudad de Matamoros.

2.- Que el predio se encuentra de acuerdo con el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Matamoros, Tamaulipas, el Plano de zonificación Primaria como urbano.

3.- Que las áreas urbanas o urbanizables del Municipio se clasifican en cuanto a su función en: Habitacionales, de Comercio, de Servicios, industrial, Espacio Abiertos y de Infraestructura.

4.- Que el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo (ITAVU), cumple con los requerimientos de Uso y Destino de Suelo, Certificando el uso de suelo como Habitacional y que por la ubicación del predio objeto del presente dictamen se ubica como Media Densidad, por lo que los lotes por hectáreas deberán encontrarse dentro de los límites que señala el Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas de acuerdo con el Plano de Zonificación Secundaria Urbana y de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos, sus niveles de ocupación y utilización del suelo son:

- Densidad de 30 viv/ha; terreno neto 200.00 m²
- Lote mínimo frentes de 15.00 mts y superficie de 200.00 m²
- Superficie Mínima sin construir 30%
- Superficie máxima de construcción 70%
- Altura máxima de construcción niveles 3; altura máxima 9.00 mts.
- Intensidad máxima de construcción número de veces el área 2.1

5.- Que el Proyecto de lotificación del asentamiento humano habitacional popular denominado "San Manuel", cumple con lo estipulado en el artículo 153 de la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano del Estado de Tamaulipas ya que las dimensiones de los lotes que proyecta respetan los lineamientos mínimos que no podrán ser menores de seis metros lineales en el frente y con superficie de 96.00 m².

6.- Que el proyecto del asentamiento humano habitacional popular denominado "San Manuel", presenta para revisión el proyecto de lotificación y de su revisión y análisis se determinó lo siguiente:

a).- Las áreas de cesión.- El Organismo regulador plasma en el proyecto de asentamiento humano habitacional popular denominado Colonia "San Manuel" las superficies de terreno determinadas como destino para área de cesión, la suma de 9,461.82 m² que representa un 20.28%; mayor al 15% (quince por ciento) del área vendible; del cual corresponde 4,630.75 m² para área verde y 4,831.07 m² para área de Equipamiento urbano; lo que la hace funcional en su distribución y por tratarse de un proceso de regularización cumple

Acta de la Vigésima Primera Sesión Ordinaria, de 14 de octubre de 2025

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 215

con lo que dispone la ley de Asentamientos Humanos , Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

b).- Vialidades El Organismo Regulador contempla vialidades con un ancho en su sección de paramento a paramento de 6.51 m (sección "A-A' ") en la calle de la Amistad; 11.61 m (sección "B-B' ") en las calles de la Fraternidad, de la Nobleza y de la Sabiduría; 11.71 m (sección "C-C' ") en las calles Sin nombre y de la Bondad; 11.80 m (sección "D-D' ") en la calle del mundo; 11.97 m (sección "E-E' ") en la calle de la Paz; 12.00 ("F-F' ") en las calles de la Fe, de la Esperanza y del Reino; 12.17 m (sección "G-G' ") en calle de la Alegría; 13.40 m (sección "H-H' ") en la calle del Tiempo; y 15.00 m (sección "I-I' ") en la calle Torre CD. De México.

Por su parte la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, se determinan de las siguientes formas:

VIALIDAD SECUNDARIA: Es la vía que permite integrar distintas zonas de la ciudad, diseñadas para colectar, distribuir el tránsito y sirven de enlace entre las vías primarias y terciarias.

Pueden contar con doble sentido de circulación o un solo sentido de circulación integrada por dos vialidades (par vial), conforme a lo siguiente:

a) 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

b) 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.

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. Pueden contar con doble sentido de circulación o un solo sentido de circulación, conforme a lo siguiente:

a) 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

b) De un sentido de circulación: Esta deberán 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.

Deberá preverse una vialidad terciaria cada 150.00 metros, como máximo, medidos entre sus ejes;

Por lo que, una vez analizado el proyecto presentado, no cumple con los límites establecidos en la ley, sin embargo, al ser un proceso de regularización se deberán de considerar las siguientes disposiciones:

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 para el Estado;

c) Las vialidades se diseñarán estructuralmente de acuerdo con 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;

Proyecto de lotificación que cuenta con la firma del Director General del ITAVU, Arq. Manuel Guillermo Treviño Cantú; Subdirectora de programas de Suelo, Ing. Adela Yarennny Hernandez Alvarado (REVISÓ); Director de Programas de Suelo y Vivienda, Ing. Rafael Jesús Bermúdez Terán (APROBO); José Luis M. (DIBUJO); Paulin Rodríguez Navarro (LEVANTO Y CALCULO); y Ing. Everardo Jasso Alejos (PROYECTO).»

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 216

9.- Una vez analizado el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, reproducido anteriormente, así como las documentales que lo sustentan, las personas integrantes de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas consideramos procedente la regularización del asentamiento humano denominado «Colonia San Manuel», promovida por el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, a fin de que se incorpore al desarrollo urbano y se otorgue a sus habitantes la certeza jurídica de los terrenos que actualmente ocupan.-----
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 la regularización del asentamiento humano denominado «Colonia San Manuel», en un predio con superficie de 07-75-97.20 has. (77,597.20 m²), ubicado al sureste, en el ejido Esperanza y Reforma, de este Municipio.-----

Artículo Primero.- Se autoriza la regularización del asentamiento humano denominado «Colonia San Manuel», en un predio con superficie de 07-75-97.20 has. (77,597.20 m²), ubicado al sureste, en el ejido Esperanza y Reforma, de este Municipio, con base en el Dictamen No. 0002/2025, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, toda vez que el proyecto cumple con las disposiciones urbanísticas de ley para este tipo de desarrollo.-----

El Plano del Polígono se encuentra correctamente georreferenciado y ubicadas sus coordenadas dentro de la traza urbana del Municipio de Matamoros, Tamaulipas.-----
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 Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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, lo que se hace constar el siguiente cuadro de áreas:-----

CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y SUPERFICIES
«COLONIA SAN MANUEL»

TABLA DE USO DE SUELOS		
CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD
SUPERFICIE TOTAL (POL. GENERAL)	77,597.20	M2
ÁREA VIALIDAD	21,492.71	M2
ÁREA HABITACIONAL	46,502.14	M2
ÁREA DE EQUIPAMIENTO	4,831.07	M2
ÁREA VERDE	4,630.75	M2
ÁREA COMERCIAL	140.53	M2
LOTES HABITACIONALES	182	LOTES

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 217

LOTES DE ÁREA CESIÓN	2	LOTES
LOTES COMERCIALES	1	LOTES
TOTAL DE LOTES	185	LOTES

CUADRO DE MANZANAS			
MANZANA	LOTES	USO	ÁREA (M2)
1	1 AL 10	HABITACIONAL	1,608.12
2	1 AL 8	HABITACIONAL	1,702.38
3	1	AREA DE CESION	4,630.75
4	1 AL 6	HABITACIONAL	1,498.51
5	1	AREA DE CESION	4,831.07
6	1 AL 23	HABITACIONAL	4,418.06
7	1 AL 14	HABITACIONAL	3,749.80
	15	COMERCIAL	140.53
	16 AL 29	HABITACIONAL	2,807.94
8	1 AL 29	HABITACIONAL	6,720.72
9	1 AL 20	HABITACIONAL	6,774.79
10	1 AL 27	HABITACIONAL	6,789.28
11	1 AL 13	HABITACIONAL	7,156.75
12	1 AL 18	HABITACIONAL	3,275.78
TOTAL	185	---	56,104.48

CUADRO DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS ÁREA VERDE LOTE 1 MANZANA 03		
RUMBO	ML	COLINDANCIA
AL NORTE	26.21 24.05	CON PROPIEDAD PARTICULAR CON CALLE SIN NOMBRE
AL SUR	45.27	CON CALLE TORRE CD. DE MEXICO
AL ESTE	167.70	CON CALLE DEL MUNDO
AL OESTE	144.84 16.33	CON CALLE SIN NOMBRE CON CALLE DEL TIEMPO
SUPERFICIE TOTAL: 4,630.75 M²		

CUADRO DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS ÁREA EQUIPAMIENTO LOTE 1 MANZANA 05		
RUMBO	ML	COLINDANCIA
AL NORTE	65.41	CON CALLE DE LA FE
AL SUR	79.25	CON CALLE DE LA BONDAD
AL ESTE	66.62	CON CALLE DE LA ALEGRÍA
AL OESTE	68.46	CON CALLE DEL MUNDO
SUPERFICIE TOTAL: 4,831.07 M²		

Artículo Segundo.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 132 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, se instruye a la Dirección de Catastro Municipal a efecto de que con copia del acta de Cabildo que contenga la aprobación el proyecto de lotificación de la «Colonia San Manuel», así como de los planos que integran dicha autorización, proceda a asignar las claves catastrales a cada uno de los lotes.-----

Artículo Tercero.- El organismo regularizador promovente, con la copia debidamente certificada del acta de Cabildo que contenga la autorización de la regularización del asentamiento humano habitacional popular denominado «Colonia San Manuel», deberá dar cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 133 de la Ley de

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 218

Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, relativa a inscribir en el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano la referida autorización, para su posterior inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.-----

Artículo Cuarto.- Los procesos de inscripción mencionados en el artículo que antecede no podrán exceder de un año, contado a partir de la fecha de autorización de la regularización del asentamiento humano habitacional popular denominado «Colonia San Manuel». En ese sentido, el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo (ITAVU) deberá escriturar en forma inmediata al Municipio de Matamoros, Tamaulipas las áreas de cesión sin reserva ni limitación alguna, presentando para ello las escrituras en un plazo máximo de 90 días naturales, las cuales indicarán el área total, medidas y colindancias, así como el destino previsto para cada una en función de área verde y área de equipamiento urbano.-----

Artículo Quinto.- Cada poseedor o propietario deberá obtener las licencias de construcción de viviendas en el asentamiento humano denominado «Colonia San Manuel» ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 196 y 197 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas y los demás relativos y aplicables de los Reglamentos de Construcciones del Estado de Tamaulipas y del Municipio de Matamoros, Tamaulipas. Al respecto y tomando en consideración lo establecido en el dictamen de impacto urbano, así como en las factibilidades emitidas por las autoridades competentes y por tratarse de un asentamiento humano como una situación de hecho y de irreversible composición jurídica y material, para el otorgamiento de la licencia mencionada en el párrafo que antecede se analizará cada caso de manera particular.-----

Artículo Sexto.- La presente autorización se realiza privilegiando única y exclusivamente el derecho humano a la vivienda, con el cual los habitantes de la «Colonia San Manuel» podrán obtener la certeza jurídica de los terrenos que actualmente ocupan. Sin que ello demerite el pleno conocimiento que tienen tanto el organismo regularizador promovente, así como la dependencia municipal que emite la opinión favorable, en relación con las recomendaciones y opiniones de las autoridades en materia de planeación y protección civil.-----

Dado en la Sala de Síndicos y Regidores, a los trece días del mes de octubre del año dos mil veinticinco.-----

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

C. LINDA MIREYA GONZÁLEZ ZÚÑIGA QUINTA REGIDORA PRESIDENTA.-

Firma.- A FAVOR.-----

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 219

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 continuo, el **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ**, consulta a las personas que conforman el órgano de Gobierno Municipal la aprobación del **Acuerdo mediante el cual se autoriza la regularización del asentamiento humano denominado «Colonia San Manuel», en un predio con superficie de 07-75-97.20 has. (77,597.20 m²), ubicado al sureste, en el ejido Esperanza y Reforma, de este 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 informa 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**, comunica 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 **(17:06) diecisiete horas con seis minutos** del día **(14) catorce** del mes de **octubre** del año **(2025) dos mil veinticinco**, declara formalmente clausurada la **VIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS**.-----

Lo que se hace constar en la presente acta, para los efectos legales correspondientes,

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 220

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

PRIMERA REGIDORA

**C. MA. ERNESTINA LOZANO
RODRÍGUEZ**

SEGUNDO REGIDOR

C. HÉCTOR MANUEL DÍAZ SÁNCHEZ

TERCERA REGIDORA

**C. MARIA 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 VILLAFANEZ
ZAMUDIO**

AYUNTAMIENTO DE MATAMOROS, TAMAULIPAS

ACTAS DE SESIÓN

LIBRO 3 FOLIO 221

NOVENA REGIDORA

C. CLAUDIA CEPEDA GARCÍA

DÉCIMO REGIDOR

C. JORGE PRISCILIANO RENTERÍA
CAMPOS

DÉCIMA PRIMERA REGIDORA

C. KARINA JAZMÍN ENSIGNIA
MORALES

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

DÉCIMA SEXTA REGIDORA

C. AMÉRICA LORENCEZ GUZMÁN

DÉCIMA SÉPTIMA REGIDORA

C. YANIN ZAleta GARCÍA
DELGADO

DÉCIMA OCTAVA REGIDORA

C. LUCÍA BIASI SERRANO

DÉCIMO NOVENO REGIDOR

C. RODOLFO SIMÓN HERNÁNDEZ
PIÑA

VIGÉSIMA PRIMERA REGIDORA

C. AMALIA MORALES COBOS

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

LIC. CUAUHTÉMOC MANUEL PERUSQUÍA RAMÍREZ