

**DECIMA SEGUNDA
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
JUEVES 30 DE NOVIEMBRE 2017
SALA DE CABILDO
HORA: 16:00 PM**

--- EN CIUDAD VICTORIA, CAPITAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, SIENDO LAS DIECISIÉIS HORAS DEL JUEVES TREINTA DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIÉTE, SE REUNIERON EN EL LUGAR QUE OCUPA LA SALA DE CABILDO EL C.P. OSCAR DE JESÚS ALMARAZ SMER, PRESIDENTE MUNICIPAL, LOS CC. SÍNDICOS ALEJANDRA CÁRDENAS CASTILLEJOS, EDUARDO GARCÍA FUENTES, LOS CC. REGIDORES ISIDRO RUIZ SANDOVAL, FERNANDO ARIZPE GARCÍA, ITZCALLI VICTORIA ANSURES SILVA, ALEJANDRO VÁZQUEZ HERRERA, JOSÉ ALEJANDRO MONTOYA LOZANO, SILVIA GUADALUPE PONCE ROSAS, MIGUEL AGUSTÍN RODRÍGUEZ BUENO, ABRIL ARGUELLES UREÑO, JUAN ALBERTO ROJAS REYNA, MA. ISABEL PAULÍN DELGADO, SAMIRA MARDUK GUERRERO RODRÍGUEZ, JAVIER ANTONIO MOTA VÁZQUEZ, MARÍA DEL CARMEN GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ, YASKARA ELISA ARELLANO ESCAMILLA, MARTE ALEJANDRO RUIZ NAVA, MARIO ALBERTO RAMOS TAMEZ, KARLENY MIROSLAVA PERALES ESCALANTE, PARA CELEBRAR LA PRESENTE SESIÓN EXTRAORDINARIA BAJO EL SIGUIENTE:

Gastara Arellano

ORDEN DEL DIA:

1. LISTA DE ASISTENCIA.
2. DECLARATORIA DE QUÓRUM LEGAL Y APERTURA DE LA SESIÓN.
3. PARTICIPACIÓN DE LA REGIDORA ABRIL ARGUELLES UREÑO EN SU CALIDAD DE SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y TRANSPORTE, CON PRESENTACIÓN DE DICTAMEN TÉCNICO DE UN FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "PRIVADO DEL QUETZAL".
4. CLAUSURA DE LA SESIÓN

--- EN USO DE LA PALABRA EL C.P. OSCAR DE JESÚS ALMARAZ SMER, PRESIDENTE MUNICIPAL, MANIFIESTA: MUY BUENAS TARDES, COMPAÑEROS SÍNDICOS Y REGIDORES, BIENVENIDOS AMIGOS DE LA PRENSA Y CIUDADANÍA EN GENERAL, SIENDO LAS DIECISIÉIS HORAS DE ESTE DÍA TREINTA DE NOVIEMBRE DE 2017, DAMOS INICIO A LA DECIMA SEGUNDA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO, Y CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 43, INCISO B) DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO, CEDO EL USO DE LA VOZ AL SECRETARIO PARA QUE PASE LISTA DE ASISTENCIA.

1. LISTA DE ASISTENCIA:

[Handwritten signatures and notes on the left margin]

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

--- EN USO DE LA PALABRA EL LICENCIADO JUAN ANTONIO ORTEGA JUÁREZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, MANIFIESTA: CLARO QUE SI SEÑOR PRESIDENTE TENEMOS LA DISCULPA DE LAS REGIDORAS MARISELA GUAJARDO MALDONADO, LAURA LUZ GARCÍA LUMBRERAS, MARGARITA TERESA MONTOTO VILLARREAL, MERCEDES LOPEZ LOZANO, TENEMOS QUÓRUM LEGAL SEÑOR PRESIDENTE.

2. DECLARATORIA DE QUÓRUM LEGAL Y APERTURA DE LA SESIÓN:

--- EN USO DE LA PALABRA EL C.P. OSCAR DE JESÚS ALMARAS SMER, PRESIDENTE MUNICIPAL, MANIFIESTA: HABIENDO QUÓRUM LEGAL, SE DECLARA LEGALMENTE INSTALADA LA SESIÓN Y VÁLIDOS TODOS LOS ACUERDOS TOMADOS DE LA MISMA.

CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 42 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE ESTE AYUNTAMIENTO, SOLICITO AL SECRETARIO, DE CUENTA DE LOS ASUNTOS ENLISTADOS EN EL ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN.

3. PARTICIPACIÓN DE LA REGIDORA ABRIL ARGUELLES UREÑO EN SU CALIDAD DE SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y TRANSPORTE, CON PRESENTACIÓN DE DICTAMEN TÉCNICO DE UN FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "PRIVADO DEL QUETZAL".

--- EN USO DE LA PALABRA EL LICENCIADO JUAN ANTONIO ORTEGA JUÁREZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, MANIFIESTA: PARA DESAHOGAR EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA TENEMOS LA PARTICIPACIÓN DE LA REGIDORA ABRIL ARGUELLES UREÑO, EN SU CALIDAD DE SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y TRANSPORTE CON PRESENTACIÓN DE DICTAMEN TECNICO DE UN FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "PRIVADO DEL QUETZAL" Y APROBACIÓN EN SU CASO. TIENE EL USO DE LA VOZ REGIDORA.

--- EN USO DE LA PALABRA LA REGIDORA ABRIL ARGUELLEZ UREÑO, MANIFIESTA: CON SU PERMISO SEÑOR PRESIDENTE, COMPAÑEROS MIEMBROS DEL HONORABLE CABILDO, AMIGOS DE LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN Y PUBLICO EN GENERAL QUE NOS ACOMPAÑA.

EN DÍAS PASADOS SE NOS HA TURNADO A LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y TRANSPORTE, UNA SOLICITUD PARA SU CONSIDERACIÓN, CONSISTENTE EN EL FRACCIONAMIENTO DE UN TERRENO, ASÍ, PREVIA VISITA FÍSICA QUE HICIMOS AL LUGAR DEL INMUEBLE; ACTUALMENTE ESTAMOS EN CONDICIONES DE PRESENTAR A ESTE HONORABLE CABILDO EL DICTAMEN DEFINITIVO, EL CUAL HA SIDO ELABORADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y TRANSPORTE, EN BASE A LAS CONSIDERACIONES QUE LA COMISIÓN HA TENIDO A BIEN EXPRESAR, POR LO CUAL ME PERMITIRE PRESENTAR EL RESUMEN DEL MISMO, EL CUAL SOLICITO SEA INCLUIDO ÍNTEGRAMENTE EN EL ACTA QUE DE ESTA SESIÓN SE LEVANTE, PARA QUE OBRE COMO CORRESPONDA. LOS DATOS DEL FRACCIONAMIENTO SON:

- NOMBRE: **FRACCIONAMIENTO "PRIVADO DEL QUETZAL"**
- TIPO DE FRACCIONAMIENTO: **HABITACIONAL**
- PROPIETARIO: **INMOBILIARIA VALLE DE PAJARITOS S.A. DE C.V.**
- REPRESENTANTE LEGAL: **LIC. MANUEL CORCUERA MONTEMAYOR**
- SUPERFICIE TOTAL: **11,350.78 M2.**
- UBICACIÓN: **AL NORESTE DE LA CIUDAD, EN CALLE DR. HÉCTOR SALINAS GONZÁLEZ ESQUINA CON CALLE DR. MARIANO GONZÁLEZ GARZA, EN COLINDANCIA HACIA EL NORESTE**

[Handwritten signature]

Claskara Arellano

medd... [Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2/27/12 [Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CON EL FRACC. RESIDENCIA LOS MIRLOS, DE ESTE MUNICIPIO.

Gaspara Arellano
Medel Carrizosa

CUENTA CON **FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE**, EMITIDO POR LA COMISIÓN MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

CUENTA CON OFICIO DE RESPUESTA DE **FACTIBILIDAD EMITIDO POR C.F.E.**

PRESENTA **ESTUDIO DE IMPACTO VIAL**

CUENTA CON **ESTUDIO HIDROLÓGICO**

CUENTA CON **DICTAMEN DE LA COORDINACIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL MUNICIPAL**

CUENTA CON **DICTAMEN DE IMPACTO URBANO.**

CUENTA CON UN TOTAL DE 18 LOTES HABITACIONALES CON SUPERFICIE MÍNIMA DE 260.68 M2. Y MÁXIMA DE 541.79 M2., CON FRENTE MÍNIMO 13.00 M. Y FONDOS VARIABLES; PRESENTA UN LOTE DE CON DESTINO DE ÁREA VERDE, Y UN LOTE CON DESTINO DE EQUIPAMIENTO URBANO.

➤ ÁREA TOTAL:	11,350.78 M2.	100.00%
➤ ÁREA DE VIALIDAD:	3,422.61 M2.	30.15%
➤ ÁREA DE VENDIBLE:	6,322.35 M2.	55.69%
➤ ÁREA DE ESCURRIMIENTO PLUVIAL:	46.00 M2.	0.40%
➤ ÁREA DE DONACIÓN AL MUNICIPIO:	1,559.821 M2.	13.74%

LOTES HABITACIONALES	18
LOTE ÁREA VERDE DE DONACIÓN	1
LOTE DE EQUIPAMIENTO URBANO DE DONACIÓN	1
TOTAL DE LOTES	20
DISTRIBUIDOS EN UN TOTAL DE 4 MANZANAS.	

SE CONSIDERA PROCEDENTE LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, POR CUMPLIRSE LO SEÑALADO POR LOS ARTÍCULOS 49, 50 Y 51 FRACCIONES I Y II, ASÍ COMO ARTÍCULO 51 BIS, DE LA LEY PARA EL DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, QUEDANDO SUJETA ESTA AUTORIZACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE LAS ETAPAS SUBSECUENTES A QUE SE REFIERE LA LEY ANTES REFERIDA.

POR LO ANTERIOR, ESTA COMISIÓN CONSIDERA PROCEDENTE LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "PRIVADO DEL QUETZAL" POR LO QUE PONGO A CONSIDERACIÓN DE ESTE HONORABLE CABILDO LA APROBACIÓN DE ESTE FRACCIONAMIENTO, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS. MUCHAS GRACIAS.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

--- EN USO DE LA PALABRA EL LICENCIADO JUAN ANTONIO ORTEGA JUÁREZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, MANIFIESTA: MUCHAS GRACIAS REGIDORA...ESTA EXPUESTO EL TEMA, SI HUBIESE ALGÚN COMENTARIO... SI NO LO HAY ME VOY A PERMITIR PONER A CONSIDERACIÓN DE ESTE HONORABLE CABILDO, EL PUNTO PRESENTADO POR LA REGIDORA. QUIEN ESTÉ DE ACUERDO, SÍRVASE MANIFESTARLO EN LA FORMA ACOSTUMBRADA.

--- SE APRUEBA POR UNANIMIDAD. EN CONSECUENCIA SE EMITE EL SIGUIENTE:

ACUERDO 01/30/11 – 2017: SE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO “PRIVADO DEL QUETZAL” CONFORME A LOS TÉRMINOS EXPUESTOS.

Cd. Victoria, Tamaulipas a 28 de noviembre de 2017

**DICTAMEN TÉCNICO
AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN DE
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL**

LIC. JUAN ANTONIO ORTEGA JUÁREZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
PRESENTE.-

Por este conducto envío a usted dictamen que se emite con fundamento en el Artículo 73, fracción III del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas y artículo 12 fracción I y XIV de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas; para que sea sometido a la consideración del H. Cabildo y en su caso aprobación.

Nombre:	Fraccionamiento “PRIVADO DEL QUETZAL”
Tipo de Fraccionamiento:	Habitacional
Propietario:	INMOBILIARIA VALLE DE PAJARITOS S.A. DE C.V.
Representante Legal:	Lic. Manuel Corcuera Montemayor
Superficie Total:	11,350.78 m2.
Ubicación:	Al noreste de la Ciudad, en calle Dr. Héctor Salinas González esquina con calle Dr. Mariano González Garza, en colindancia hacia el noreste con el Fracc. Residencia Los Mirlos, de este Municipio.

I. USOS Y DESTINOS

De Acuerdo al **Programa Parcial de Crecimiento Territorial Pajaritos** autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo No.23 del día 18 de Diciembre del 2012 y publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 27 de Febrero del 2013 e inscrito en el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano bajo el No. SEDUMA/SEPIGDU No.46 (PDU) Municipio de Victoria de fecha 25 de Marzo del 2012 y con Certificado de Registración de Entrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el No. 13532/2013 del 12 de abril de 2013; y conforme al **Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Victoria, Tam.**, aprobado en la Décima Segunda Sesión Ordinaria de Cabildo con fecha del 18 de Junio del 2013, y publicado en el Periódico Oficial del Estado con fecha del 15 de Agosto del 2013 el predio **se encuentra ubicado dentro de**

Manuel Corcuera Montemayor

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Clasificación: Arellano

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

una Zona Habitacional Comercial (HC) y Habitacional de Alta Densidad (HAD) de hasta 63 Viv/Ha, siendo compatible su uso general como Habitacional Unifamiliar, en específico para una vivienda cada 96 metros cuadrados de lote habitacional, permitiéndose construir máximo 2 niveles de altura, y debiendo dejar un 25% de área libre de construcción por lote.

II. ANTECEDENTES

El solicitante acompaña al proyecto de fraccionamiento pretendido con la documentación legal para acreditar la propiedad del inmueble de 11,350.78 metros cuadrados, correspondientes al desarrollo habitacional denominado Fraccionamiento "PRIVADO DEL QUETZAL" en el Municipio de Victoria, Tamaulipas; que contiene la documentación que expone su representante legal el C. Manuel Corcuera Montemayor, para que conforme al artículo 51 fracción II Etapa 2 Lotificación de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, la Dirección de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Transporte emita el presente Dictamen Técnico para someterlo a la aprobación del Ayuntamiento; se observa que dentro del expediente que presenta para acreditar la propiedad del inmueble, indica la personalidad del propietario, y del apoderado legal de la empresa en cumplimiento a los requisitos dispuestos, y de la legalidad de documentos, para lo cual agrega entre otros los siguientes:

- a) Copia de la **Escritura Pública No. 2486**, del Volumen CII, de fecha 24 de marzo de 2004, suscrita ante la Notaria del Lic. Alejandro Etienne Llano, Notario público No.48 con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, ante la Fe de la Lic. Leticia Margarita Rodríguez Rodríguez, adscrita en funciones; mediante la cual se hace constar la Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "**Inmobiliaria Valle de Pajaritos S.A. de C.V.**", así como la delegación de Poder General para Pleitos y Cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio a favor del Ing. Pedro Luis Valdez Garza y Lic. Manuel Corcuera Montemayor, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Sección del Comercio Número 110, Volumen 4-003 Libro Primero de fecha 02 de abril de 2004.
- b) Copia de la **Escritura Pública Número 5,952** del volumen 214, de fecha 11 de mayo de 2017, suscrita ante la Notaria del Lic. Alejandro Etienne Llano, Notario Público No.48 con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas; ante la Fe del Lic. Rafael Rodríguez Salazar, adscrito en funciones; mediante la cual se hace constar la protocolización del Dictamen Técnico de la Fusión y División de Predios número DT-Fus-DP-2017/007, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Transporte del Municipio de Victoria de fecha 03 de abril de 2017, de la fusión de dos predios con superficies de 19,836.44 m². Y 101,444.27 m².; resultando una superficie de 124,280.71 m².; y la posterior subdivisión en tres polígonos identificadas como Reserva del Propietario 1 con superficie de 27,057.68 m²., Reserva del Propietario 2 con superficie de 13,246.28 m²., y **Reserva del Propietario 3 con superficie de 11,350.78 m².,** Reserva del Propietario 4 con superficie de 65,684.93 m²., y área de vialidad con superficie de 6,941.04 m².; predios registrados en el Instituto Registral y Catastral como Fincas número 100854, 100855, 100856 y 100857 respectivamente, según Certificado de Registración con entrada de fecha 26 de mayo de 2017, sin identificar el número de Finca que corresponde a la vialidad.

III. INFRAESTRUCTURA

- Cuenta con **Factibilidad de Agua Potable**, emitido por la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado según oficio Núm. GG:057/2017 de fecha 07 de febrero de 2017, en el cual informa que SI ES FACTIBLE proporcionarle los

servicios de agua potable y alcantarillado sanitario **para un total de 18 lotes habitacionales.**

Para el caso del agua potable deberá conectarse la red de 8" (ocho pulgadas) existente.

Para el caso del drenaje sanitario, el desarrollador deberá hacer la infraestructura necesaria para poder conectarse al colector ubicado en la calle "Camino Vecinal" (entrada a TvAzteca)

Para el inicio de las Obras será requisito indispensable apegarse a los proyectos de agua potable y drenaje sanitario aprobados, así como a las especificaciones de construcción que rigen al Organismo Operador.

Deberá considerar que, **para el caso del Drenaje Pluvial, en caso de existir escurrimientos naturales deberá respetar el curso de los mismos y diseñar las obras necesarias para tal fin**, para lo cual deberá respetar en su proyecto pluvial la topografía del lugar a desarrollar, pudiendo ser estas en forma superficial, red de alcantarillado pluvial, bocas de tormenta o instalaciones complementarias de las que resulte elaborar trabajos para tal fin.

Así mismo, menciona que para cada casa que se construya, deberá contar con un tinaco con capacidad suficiente para cubrir la demanda en caso necesario.

- Cuenta con oficio de respuesta de **Factibilidad emitido por C.F.E.** Núm. De oficio DU030/SUP/O/0229/2017 con fecha de 09 de febrero de 2017, el cual informa que **si existe factibilidad** para proporcionar el servicio de suministro de energía eléctrica a este predio, toda vez que el organismo operador de este servicio, requiere para estar en posibilidad de dotar de este servicio, se realicen los trabajos y obras necesarias para este sector, cumpliendo para ello con las especificaciones técnicas que el organismo requiere.

- Presenta **Estudio de Impacto Vial** el cual analiza un escenario general para el sector dentro del cual el desarrollador considera 5 etapas (fraccionamientos), las cuales son motivo de este análisis de movilidad para el sector de referencia; **el estudio solo establece el escenario que presentara la carga vehicular generada por estas etapas (fraccionamientos) a desarrollar y determina las condiciones actuales de movilidad motriz en la zona de estudio de manera integral**, y con la carga vehicular destinada para el Fraccionamiento denominado "Privada del Quetzal" contenido en el mismo proyecto; el estudio sanciona favorablemente y condiciona a efectuar acciones a realizar, ya que se verán incrementados los volúmenes de tráfico en la zona con la carga vehicular generada proyectada para este desarrollo y toda esa zona de influencia en conjunto.

Este fraccionamiento presenta su conectividad por medio de dos vías de manera alterna; la primera es una arteria que sirve de acceso primario y que tiene su comunicación principal con la Carretera Victoria - Matamoros, la cual servirá para enlazar vialmente todo el sector; esta se encuentra contenida e identificada en el Programa Parcial de Crecimiento Territorial Pajaritos dentro del plano de estructura vial, denominada "Vialidad Transversal Sur" hoy calle Ing. Antonio Carlos Valdez Balboa, teniendo esta una dimensión de 50 metros de paramento a paramento, con 2 arroyos de 10.50 metros cada uno, banquetas de 4 metros de ancho y un camellón central de 21 metros de ancho, además en esta misma se encuentra proyectada una ciclovia.

En vista de que esta vialidad será parte esencial de la movilidad urbana del sector, es necesario establecer adecuaciones puntuales de diseño a

Mg. del Carmen...

[Handwritten signature]

Clariscara Arellano

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

mediano plazo para su operación futura, las cuales se establecerán en el apartado de vialidad de este dictamen.

Además, el nuevo desarrollo tendrá conexión inmediata con el Libramiento Naciones Unidas, a través de una vialidad con características de vialidad tipo secundaria, con un sección de paramento a paramento de 20.00 metros de ancho (acceso a TvAzteca) hoy denominada calle Dr. Héctor Salinas González.

El Fraccionamiento "Privada del Quetzal" diseña y proyecta una sola vialidad interna en forma de circuito con características de vialidad terciaria, esta dará solo servicio al interior del desarrollo habitacional y con salida directa a la calle denominada "Dr. Mariano González Garza", con conexión a la calle Dr. Héctor Salinas González, la cual conecta de igual manera hacia el Libramiento Naciones Unidas o hacia la Carretera Victoria - Matamoros, haciendo más eficiente la operación vial del sector en términos de conectividad al tener alternativas de acceso y salida.

En su apartado de conclusiones se establece que, la situación actual de los desarrollos que involucran la zona actual refleja un incremento paulatino que permite ir efectuando acciones correctivas a escenarios de accesibilidad a esta zona como lo refleja la intersección del Libramiento Naciones Unidas con Ave. José Sulaiman, donde se presentan actualmente periodos de congestionamiento en su operación diaria, el proyecto del Fraccionamiento Privada del Quetzal, a pesar de ser un desarrollo de poco lotes habitacionales, estos aunados a los desarrollos existentes y futuros, incrementaran poco a poco las condiciones operativas viales del lugar, ya que para escenarios de 5, 10 y 15 años, estas requieren la intervención en sus accesos para mejorar la operación vial de la zona considerando las 5 etapas descritas y conforme al plano de conjunto integral de la zona del Programa Parcial de Crecimiento Territorial Pajaritos.

El estudio sanciona de manera favorable las condiciones de operación que verán incrementados los volúmenes de tráfico en la zona con la carga vehicular generada proyectada, sin embargo para escenarios futuros y con visión de los desarrollos que se proyectan en toda esa zona, se generaran algunos problemas viales en el sector, los cuales ya se presentan en Ave. José Sulaiman Libramiento Naciones Unidas, donde se presentan escenarios agudos de congestionamiento vehicular y que tenderán a seguir acentuándose conforme las cargas vehiculares esperadas, ante el inminente crecimiento a mediano plazo del sector lo que traerá demoras que necesitaran acciones de intervención con trabajos que mejoren su operación y tendientes a mejorar los niveles de servicio, tanto para los habitantes de los desarrollos habitacionales como "Privada del Quetzal", como de aquellos otros que irán incorporándose al crecimiento ordenado del sector.

No obstante, que **el Estudio Vial presentado no precisa** adecuaciones viales a realizar de manera puntual y significativa por parte del desarrollador, bajo un proyecto que se exponga a ser evaluado, **se le solicita construir un carril de desaleración y aceleración tipo S.C.T. con su calle lateral como mejoramiento de operación, para evitar accidentes en el entronque de la Carretera Victoria - Matamoros y la vialidad de acceso principal al desarrollo integral, por lo que deberá elabora el Proyecto Ejecutivo Tipo S.C.T. para su acceso y aprobado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (S.C.T.),** debiendo involucrar a los desarrolladores que están interviniendo en el crecimiento del sector; para lo cual se elaborará un convenio con este R. Ayuntamiento para determinar los tiempos necesarios para iniciar con estos trabajos.

El estudio de impacto vial, determina las condiciones actuales de movilidad motriz en la zona de estudio, sanciona favorablemente, y condiciona a realizar las adecuaciones viales necesarias para el funcionamiento vial, ya que se

Clasificación Arellano
Modelo de Documento de Trabajo

verán incrementados los volúmenes de tráfico en la zona con la carga generada vehicular proyectada para este desarrollo y su zona de influencia; **el estudio de fecha mayo 2017, fue elaborado por la empresa Ingenieros de Tránsito y Asociados, quien mediante el Ing. César Saldívar Varela, con Cedula Profesional 1898008, dictamina favorablemente y procedente de efectuar bajo los términos en que se sancionó el estudio.**

[Handwritten signature]

Yasara Arellano

Se aforaron las intersecciones más representativas viales bajo condiciones operativas sin proyecto y con proyecto, tales como:

- Entronque Libramiento Naciones Unidas con Carretera Victoria - Matamoros.
- Acceso norte al área de crecimiento Pajaritos sobre lateral.
- Acceso oriente al área de crecimiento pajaritos sobre lateral hospital

Se concluye que **el impacto que tiene la integración del fraccionamiento a la vía pública, no provocarán problemas viales en la zona de influencia a corto plazo, puesto que los desarrollos que involucran la zona reflejan un incremento paulatino que permite ir efectuando acciones correctivas a escenarios de accesibilidad a esta zona, debiendo realizar las adecuaciones señaladas en el estudio y en este dictamen, condición que lo hace ser procedente para su integración a la traza urbana; adicionalmente establece acciones de crecimiento en infraestructura urbana para su conectividad y para todo ese sector, estimando que será necesario efectuar adecuaciones viales en la zona, mismas que se realizarán como medidas de mitigación y adecuaciones viales a ejecutar muy puntuales para el desarrollo en su incorporación a la traza urbana, con las acciones que se establecen y describen en el estudio de impacto vial, y que se detallarán en el capítulo V de Vialidad de este Dictamen.**

- Cuenta con **Estudio Hidrológico** del predio que sanciona la zona en referencia, genera consigo el análisis sobre escurrimientos que son generados en el sector.

El estudio, fue desarrollado y evaluado por el Ing. Miguel Ángel Román Castillo, con cédula profesional 1788961, quien habiéndose apegado al diseño del fraccionamiento, así como considerando para el caso la topografía y curvas de nivel existentes, las rasantes finales del proyecto y la estructura de diseño de las vialidades proyectadas del mismo; y de manera integral para todo el sector del Programa Parcial de Crecimiento Territorial Pajaritos; y después de haber realizado todas las acciones necesarias de verificación de campo, así como apegarse a las normas de criterios y métodos de diseño hidrológicos, dictamina que este desarrollo no presenta problema alguno, toda vez que sea necesario se sigan las recomendaciones en su caso realizadas en el propio estudio; establece y sanciona el predio a desarrollar y toda la zona en referencia, que genera consigo el análisis sobre escurrimientos generados en el sector y establece que la geometría de las vialidades es suficiente para dar salida a los escurrimientos generados por el desarrollo, que los tirantes que se alcanzan por lluvias y los volúmenes que se generan son manejables por las propias vialidades, se precisa que el cálculo de este estudio está basado en las condiciones de proyecto que establece el propio fraccionamiento, debiendo el desarrollador observar el cumplimiento a las condiciones de rasantes y pendientes establecidas en el proyecto del fraccionamiento y que han servido de base para el análisis.

Las vialidades internas con guarniciones de 15 centímetros y anchos de 9 y 13 metros, tienen la suficiente capacidad para el desalojo de las aguas pluviales sin que rebase la altura de banquetas ni se provoquen inundaciones y/o encharcamientos.

El estudio considera que **la geometría de las vialidades que presentan es suficiente para dar salida a los escurrimientos generados por el desarrollo en**

Med del Crecimiento de la Zona

[Handwritten signature]

U 2 m

[Handwritten signature]

Arellano

Claskara

Madalena

estudio, y en sus cálculos se obtienen resultados para un periodo de retorno con un Tr20 años con tirantes que alcanzan en el momento más crítico hasta 3 centímetros, mismos que son manejables por las propias vialidades del desarrollo, lo anterior dado que los proyectos habitacionales están integrados por módulos con bardas perimetrales y los escurrimientos discurren encauzados en una trayectoria sobre las calles y avenidas principales de todo el proyecto integral.

Para algunas vialidades exteriores el estudio determina para un periodo de retorno Tr20 años tirantes de entre 4 y 11 centímetros, los cuales siguen siendo manejables por las mismas vialidades sin existir riesgo de desbordamiento o encharcamiento de estas.

El análisis en la sección sur del proyecto, el desarrollo de todo ese sector está integrado por diversas áreas o módulos cerrados proyectados con bardas perimetrales, por lo que los escurrimientos que se generen fuera, no afectan las vialidades internas del fraccionamiento, y por tanto las áreas de contribución son propias de cada desarrollo o modulo, y para el cual le corresponden los referidos a los módulos donde existen perfectamente identificados estos escurrimientos naturales.

En su apartado de conclusiones y recomendaciones, no se establecen acciones algunas a considerar, sin embargo el estudio que analiza toda la zona en proyecto para este sector del Programa Parcial de Crecimiento Territorial Pajaritos, establece en su análisis que existe un tramo de estudio denominado Tramo G, el cual se encuentra fuera del estudio, en donde se concentraría el total del gasto y en el cual se pueden alcanzar tirantes de hasta 14 centímetros, por lo que se recomienda la construcción de un dren pluvial para conducir las aguas a las áreas de cultivo próximas, siendo esta, una obra complementaria que se requerirá en lo futuro para el desalojo de todas las aguas pluviales generadas en toda esa zona del PPCTP en proceso de desarrollo, y que deberá contar con la participación de todos los desarrolladores de vivienda del sector, ya que la obra requerida para garantizar el encausamiento de las aguas en ese sitio es producto de todo el desarrollo que se genera y se generará en la zona, misma que es la que deriva del proceso de la actividad de urbanización y que requiere especial atención por toda la consecuencia futura, lo anterior a fin de garantizar que no exista afectación sobre los terrenos colindantes que en su trayecto del escurrimiento se vean afectados; lo anterior debiendo presentar a este R. Ayuntamiento del proyecto del dren pluvial integral.

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

El especialista establece que, no se requieren obras hidráulicas adicionales para el desalojo del agua pluvial.

Los resultados que determinan que **los tirantes que se alcanzan por lluvias y los volúmenes que se generan son manejables por las propias vialidades del desarrollo mediante sus pendientes y canalización proyectada**, se precisa que el cálculo de este estudio está basado en las condiciones de proyecto que establece el propio fraccionamiento; **debiendo el desarrollador observa el cumplimiento a las condiciones de rasantes y pendientes establecidas en el proyecto de diseño del fraccionamiento.**

El fraccionador deberá cumplir con las recomendaciones mínimas de obras hidráulicas y manejo de caudales que se deriven del presente estudio, de no hacerlo puede ser causa de afectaciones y daños a terceros.

- Cuenta con **Estudio de Mecánica de Suelos**, elaborado por la empresa "Proyectos, Laboratorios y Asesorías S.A." con fecha 24 de mayo del 2017, a cargo del Ing. Guillermo Gutiérrez Sánchez, como Gerente Técnico con Cedula Profesional 2071258, el cual establece ciertos criterios que deberán respetarse dentro del diseño de los procesos de la construcción en el sitio, tanto para la construcción de vivienda como de la estructura de pavimentos; ya que el terreno en estudio presenta en sus sondeos condiciones de suelo arcilloso de baja plasticidad, arenas de finas a gruesas, y gravas de canto rodado e irregular, por lo que se recomienda atender todas las medidas que establece el estudio en función de los 8 sondeos realizados, validando las condiciones del terreno y puntualiza las acciones necesarias a realizar, así como los métodos adecuados a ejecutar con acciones tendientes al desarrollo de infraestructura del predio.

Se establece que el desarrollador deberá considerar e implementar las recomendaciones establecidas en el Estudio de Mecánica de Suelos para el caso de la Estructura de Cimentación para las viviendas que se construirán en el fraccionamiento, en cuanto a las diferentes opciones como son: a base de losa de cimentación o de zapatas aisladas; así como lo propio referente a las especificaciones de la construcción de guarniciones y banquetas de concreto hidráulico.

Se ordena a la supervisión de la obra que verifique, niveles de desplante, características de los materiales sobre los que se desplantara la cimentación, calidad de los materiales de construcción, así como los procedimientos constructivos y especificaciones del proyecto; debiendo el desarrollador y/o constructor presentar en tiempo y forma la información a la supervisión del Municipio, así como dar aviso de todos los trabajos que se realicen.

- Cuenta con **Dictamen de la Coordinación de Protección Civil Municipal**, folio número 243100/239/2017, de fecha 07 de agosto de 2017, mediante el cual informa que después de efectuar la visita de campo y revisar la documentación se determinó con base en el Atlas de Riesgos del Estado (2009) y Atlas de Riesgos del Municipio de Victoria (2010) que la zona de estudio **No se encuentra en Zona determina como de Alto Riesgo.**

Se solicita la instalación de un hidrante de banqueta el cual se localizará frente al área verde del nuevo desarrollo.

- Cuenta con **Dictamen de Impacto Urbano** emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Tamaulipas como lo establece la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas en su artículo 51 Bis, según oficio SEDUMA/SP/03253/2017 EXP.No.004/2017, de fecha 26 de octubre de 2017.

IV. LOTIFICACIÓN

Cuenta con un total de 18 lotes habitacionales con superficie mínima de 260.68 m2. y máxima de 541.79 m2., con frente mínimo 13.00 m. y fondos variables; presenta un lote de con destino de área verde, y un lote con destino de equipamiento urbano.

➤ Área Total:	11,350.78 m2.	100.00%
➤ Área de Vialidad:	3,422.61 m2.	30.15%
➤ Área de Vendible:	6,322.35 m2.	55.69%
➤ Área de Escurrimiento Pluvial:	46.00 m2.	0.40%
➤ Área de Donación al Municipio: (24.67% del área vendible) Área Verde= 1,180.468 m2. = 75.67%	1,559.821 m2.	13.74%

Medel C...

Yasara Arellano

[Handwritten signature]

127

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Área de Equipamiento = 379.353 m2.= 24.33%

Lotes Habitacionales	18
Lote Área Verde de donación	1
Lote de Equipamiento Urbano de donación	1
Total de Lotes	20
Distribuidos en un total de 4 manzanas.	

Masikara Arellano

NOTA: Conforme al artículo 52 de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, el cual establece que será cedido al Municipio el 15% de la superficie de terreno calculado sobre el área vendible para ser destinado como área pública, correspondiendo el 60% para área verde y el 40% para área de equipamiento urbano. Que, dentro del Programa Parcial de Crecimiento Territorial Pajaritos antes mencionado, instrumento que regula y ordena todo el sector, en el que se establecen sus alcances como las áreas para vialidades principales y de Donación para Equipamiento Urbano de acuerdo a lo establecido en el capítulo 6 fracción 6.2.4. y en el Plano 5 de Proyectos y Obras Estratégicas, donde se instauran los Bloques conformados por las necesidades de equipamiento básico educativo y de recreación que se deben cubrir, así como las áreas verdes de los camellones en las vialidades establecidas, las cuales deberán ser escrituradas a favor del Municipio de Victoria, Tam. por la Inmobiliaria Valle de Pajaritos S.A. de C.V., **por lo tanto el fraccionador solo se ve obligado a ceder el porcentaje correspondiente al área verde dentro del desarrollo.**

Que el área de donación requerida por la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, se establece en la proporción del 15% del área vendible, siendo para este fraccionamiento una cantidad correspondiente de 948.383 m2.

Que conforme al proyecto presentado la cantidad total de área de Donación excede el 15% determinado en la Ley, puesto que presenta una cantidad de 1,559.821 m2. resultando equivalente al 24.67% respecto del área vendible, de los cuales la proporción del 60% será con destino exclusivo como Área Verde, indicando en el proyecto una cantidad de 1,180.468 m2. quedando con destino de área de equipamiento urbano una superficie de 379.353 m2. debiendo ser la proporción establecida en relación al 15% requerido, de 379.353 m2. para equipamiento urbano resultando igual al 40%; y 569.030 m2. para áreas verdes resultando en un porcentaje del 60%; por lo tanto los 611.438 m2. excedentes para los 1,180.468 m2. de áreas verdes quedarán de reserva para futuros proyectos dentro del proyecto integral del Programa Parcial de Crecimiento Territorial Pajaritos, sin que esto afecte de manera considerable en el área de donación de otro desarrollo, esto con la finalidad de hacer equitativo y de aprovechamiento las áreas verdes de donación, por lo que el descuento deberá ser limitativo y de manera paulatina, nunca deberá de rebasar el 40% del área total que se requiere como área de donación para área verde para su consideración a otro proyecto habitacional.

Mabel Ceceña

V. LOTIFICACION

MANZANA – M1

PRESENTA:

8 lotes Habitacionales en una superficie de 2,599.79 m2

- 7 Lotes Habitacionales regulares con superficie de 294.00 m². con frente de 14.00 m. y fondo de 21.00 m.
- 1 Lote Habitacional irregular con superficie de 541.79 m². con fondos y frentes variables.

MANZANA - M1					
LOTE	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	AREA POR LOTE (M2)	SUPERFICIE TOTAL (M2.)	USO
01		X	541.79	541.79	HABITACIONAL
02 al 08	7 (14.00 x 21.00)		294.00	2,058.00	HABITACIONAL
TOTAL SUPERFICIE DE MANZANA				2,599.79	

MANZANA - M2

PRESENTA:

7 lotes Habitacionales en una superficie de 2,728.83 m²

- 4 Lotes Habitacionales regulares con superficie de 450.00m². con frente de 15.00 m. y fondo de 30.00 m.
- 3 Lotes Habitacionales irregulares con superficies de 514.39 m². Hasta 519.51 m². con fondos y frentes variables.

MANZANA - M2					
LOTE	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	AREA POR LOTE (M2)	SUPERFICIE TOTAL (M2.)	USO
01		X	514.39	514.39	HABITACIONAL
02		X	519.51	519.51	HABITACIONAL
03 al 06	4 (14.00 x 21.00)		294.00	1,176.00	HABITACIONAL
07		X	518.93	518.93	HABITACIONAL
TOTAL SUPERFICIE DE MANZANA				2,728.83	

MANZANA - M3

PRESENTA:

Dos áreas de donación al Municipio en una superficie de 1,559.821m²

- Esta manzana presenta dos áreas de donación al Municipio, con superficies de 1,180.468 m². con destino de área verde, y otra con superficie de 379.353 m². con destino de equipamiento urbano.

MANZANA - M3					
LOTE	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	AREA POR LOTE (M2)	SUPERFICIE TOTAL (M2.)	USO
01	Área de Donación al Municipio		1,180.468	1,180.468	ÁREA VERDE
02	Área de Donación al Municipio		379.353	379.353	EQUIP. URBANO
TOTAL SUPERFICIE DE MANZANA				1,559.821	

MANZANA - M4

PRESENTA:

3 lotes Habitacionales en una superficie de 993.93 m²

- 3 Lotes Habitacionales irregulares con superficies de 260.68m². hasta 393.03 m². con fondos y frentes variables.

MANZANA - M4					
LOTE	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	AREA POR LOTE (M2)	SUPERFICIE TOTAL (M2.)	USO

01		X	393.03	393.03	HABITACIONAL
02		X	260.68	260.68	HABITACIONAL
03		X	340.02	340.02	HABITACIONAL
TOTAL SUPERFICIE DE MANZANA				993.73	

RESUMEN TOTAL POR MANZANAS

MZA	M2 VENDIBLES HABITACIONAL	M2 AREAS VERDES	M2 EQUIP. URBANO	M2 TOTAL POR MZA	LOTES HABITACIONAL	LOTES DE DONACIÓN	LOTES TOTAL POR MZA
01	2,599.79	0	0	2,599.79	8	0	8
02	2,728.83	0	0	2,728.83	7	0	7
03	0	1,180.468	379.353	1,559.821	0	2	2
04	993.73	0	0	993.73	3	0	3
TOTAL	6,322.35	1,180.468	379.353	7,882.171	18	2	20

VI. VIALIDAD

El proyecto contempla la apertura de vialidades nuevas las cuales de momento solo darán servicio al interior del fraccionamiento y tendrán las siguientes características:

- Vialidad Local de 13.00 mts. de paramento a paramento, con arroyo de 9.00 m. y banquetas de 2.00 m. de ancho.
- Vialidad de acceso de 20.00 mts. de paramento a paramento, con un par vial de 2 (dos) arroyos de 6.50 mts. de ancho cada uno, con banquetas de 2.00 m. de ancho, y camellón central de 3.00 m. de ancho.

Las vialidades de este desarrollo forman una superficie de 3,422.61 m². y se establecen según lo dispuesto en la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas en el artículo 48 fracción IV que establece el derecho de vía para una vialidad terciaria con un ancho mínimo de calzada de 9 metros para el tránsito de vehículos preferentemente en un solo sentido de circulación y banquetas de 2 metros de ancho en ambos lados; y el artículo 52, el cual establece la cesión a título gratuito al Municipio las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto del fraccionamiento, la cual deberá escriturarse a favor del Municipio.

Se establece el acceso principal al fraccionamiento a través de la calle Dr. Mariano González Garza con conexión hacia el oriente con la Carretera Victoria - Matamoros, y hacia el sur con el Libramiento Naciones Unidas, por la conexión con la calle Dr. Héctor Salinas González; estas calles proyectan una estructura de 20.00 metros de paramento a paramento, las cuales en su proyección futura recogerán el tráfico en el sector a desarrollar.

Dado que el propietario llevará a cabo los trabajos de urbanización de su fraccionamiento, **deberá cumplir aplicando y solventando las propuestas de adecuaciones viales para la mitigación del impacto vial** con medidas preventivas y puntuales para lograr una funcionalidad vial y una mejor operación en su conexión, quedando condicionado a lo siguiente:

EVALUACION Y MITIGACION DEL IMPACTO VIAL

Después de realizar el análisis del estudio de impacto vial, se define que el volumen de tránsito generado por el Fraccionamiento "Privada del Quetzal", será necesario tomar en cuenta la seguridad y comodidad de los usuarios al utilizar las vialidades interiores y el acceso al fraccionamiento, específicamente con respecto a la Carretera Victoria-Matamoros y al Libramiento Naciones Unidas, por lo que se determina que es necesario realizar las siguientes obras de mitigación:

Clasara Arellano

ADECUACION 1.- Para señalar y delimitar los movimientos internos del fraccionamiento se deberá aplicar pintura para líneas de separación de carriles, de estacionamiento y dibujar flechas de circulación en carriles en el pavimento, se recomienda llevarlo a cabo con pintura termoplástica para asegurar su duración por lo menos 6 años.

ADECUACION 2.- Se deberán instalar señalamiento restrictivo de alto y velocidad máxima de 20 km/hr. de 71 x 71 cm., con el tablero adicional de "Precaución niños jugando", así como el informativo de identificación con la nomenclatura de calles tipo cruceta, para lo cual deberá elaborarse un proyecto de señalamiento vial y nomenclaturas del fraccionamiento.

ADECUACION 3.- Deberá pintar el señalamiento horizontal del tramo de las calles de acceso al nuevo fraccionamiento para mejorar las condiciones de seguridad de acceso hacia el nuevo desarrollo con pintura termoplástica, específicamente la raya central continua-discontinua.

a) El señalamiento vertical propuesto en el estudio de impacto vial es correcto y deberá instalarse en calidad grado ingeniería y postes de 3.3 metros.

b) Las vialidades internas cumplen con los anchos requeridos de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano y al Programa de Imagen Urbana del Municipio.

23/2

ADECUACIÓN 4.- Deberá construir los carriles de aceleración y desaceleración sobre la Carretera Victoria - Matamoros y su lateral, en su entronque con la Vialidad denominada Transversal Sur del Programa Parcial de Crecimiento Territorial Pajaritos (hoy Ing. Antonio Carlos Valdez Balboa). Para lo cual deberá realizar el Proyecto Ejecutivo de Adecuación Vial para definir los alcances, longitudes de los carriles de desaceleración y aceleración para la entrada y salida de los fraccionamientos que forman parte del proyecto integral de desarrollos habitacionales, así como señalamiento horizontal y vertical, o bien la colocación de dispositivos para controlar el tráfico (semáforos); lo que sea necesario para asegurar la seguridad vial de todos los habitantes y usuarios actuales de la Carretera y de los habitantes de estos desarrollos habitacionales, este proyecto deberá ser autorizado por la Secretaría de Comunicaciones y Transporte (S.C.T.), lo anterior relacionado con la velocidad de proyecto y otras variables que se deben de tomar en cuenta.

ADECUACIÓN 4.- Las vialidades internas del nuevo fraccionamiento deberán definirse en un solo sentido de circulación, donde tenga sentido, para facilitar la movilidad de los habitantes, conforme al plano de señalamientos y nomenclaturas.

ADECUACIÓN 5.- Podrá colocar una caseta de vigilancia de acceso controlado en terreno propiedad del fraccionador, este se da,

Modelo de Carretera

exclusivamente, en los fraccionamientos habitacionales que tengan una barda perimetral, cualquiera que sea el régimen de propiedad, sin embargo, no podrán impedir el libre paso de personas y vehículos, salvo que el fraccionamiento se encuentre bajo el régimen de propiedad en condominio.

El propietario deberá cumplir con estas adecuaciones viales y las señaladas en el resolutivo del estudio del impacto vial con la estricta supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Transporte para su implementación.

Si en el periodo de Implementación surgen necesidades de obras viales complementarias deberán ser cubiertas por parte del propietario, para crear un entorno seguro y de accesibilidad para este fraccionamiento por forma parte conjunta e inmediata de la traza urbana; de igual manera el fraccionador se compromete a realizar los trabajos necesarios para el desalojo de las aguas pluviales por imagen del mismo fraccionamiento.

VII. ÁREA DE CESIÓN

En cumplimiento a lo señalado en el artículo 52, fracción II, de la Ley para el Desarrollo urbano del Estado de Tamaulipas, el fraccionamiento presenta un área vendible de 6,322.35 m². y 1,559.821 m². como área de donación representando el 24.67%, **misma que la Inmobiliaria Valle de Pajaritos S.A. de C.V. deberá escriturar sin reserva ni limitación alguna inmediatamente después de aprobado el nuevo desarrollo a favor del Municipio**, con su debida inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas; teniendo esta un destino de 1,180.468 m². para áreas verdes y 379.353 m². para equipamiento urbano conforme al proyecto de lotificación presentado. Las áreas de cesión se presentan en la Manzana 03 del fraccionamiento, las cuales deberán permanecer libres de cualquier tipo de construcción.

La construcción de banquetas en áreas verdes, de equipamiento urbano y demás infraestructura del desarrollo, se deberán aplicar los criterios y normas de diseño para personas con discapacidad conforme a lo establecido en el artículo 46 fracción XII de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

Las banquetas tendrán su estructura de concreto hidráulico con un espesor mínimo de 10 centímetros y una resistencia del concreto de $f'c=150$ a 200 kg/cm², pudiendo dejar solo los espacios para los servicios como postes y otros elementos que brinden un servicio de infraestructura del fraccionamiento.

En ningún caso se permitirá dejar área jardinada de cualquier dimensión dentro de los límites de las banquetas.

Las rampas en banquetas no deben constituir un riesgo para las personas.

Queda estrictamente prohibida la colocación de rampas para las cocheras que ocupen más de un tercio del ancho de las mismas; ya que estas cumplen una función específica de dar servicio al peatón para su libre circulación, debiendo mantener el resto de la banqueta transitable para el peatón.

VIII. OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR

El fraccionador deberá realizar trabajos que privilegien el paisaje urbano en el área de donación cedida como lo establece el artículo 52 en su fracción IV de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, **entregando las áreas verdes de donación al Municipio, habilitadas para tal fin; las cuales estarán condicionadas a la construcción de una banqueta perimetral, tendrán iluminación necesaria y suficiente, se habilitarán las áreas verdes con un árbol por**

cada 60.00 m2. de superficie, estos árboles deberán tener una altura mínima de 1.50 m., así como tomas de agua para riego y juegos infantiles.

El área de equipamiento urbano también deberá ser habilitada con banquetas perimetral e iluminación necesaria y suficiente, así como la preparación para la conexión de los servicios públicos.

IX. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados por la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, **están obligados a realizar las siguientes obras de urbanización**, como lo establece el artículo 52 Bis.

- I. **La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias**, la cual deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado en la autorización respectiva.
- II. **La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y conectores**, la cual se sujetará 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.**
- 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 la autoridad competente establezca.
- VIII. **La habilitación de las vías públicas** conforme a las especificaciones que la autoridad competente establezca.
- IX. **Las obras de infraestructura troncal o de servicios básicos** que se requieran para su incorporación al área urbana.
- X. **Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con capacidades diferentes.**
- XI. **La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes, camellones y banquetas de concreto**, conforme los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente.
- XII. **Las redes generales para telefonía y televisión por cable**, las cuales deberán ser preferentemente subterráneas
- XIII. **Las obras de urbanización** mencionadas anteriormente **deberán efectuarse conforme al proyecto y calendario de obra** que se acuerde con la autoridad municipal, y **NO PODRÁ EXCEDER DE 2 (DOS) AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE AUTORIZACIÓN**, pudiéndose solicitar prórroga para su cumplimiento.

X. SUPERVISIÓN DE OBRAS

El Ayuntamiento en el ámbito de su competencia, supervisará el proceso de ejecución de las obras de urbanización, establecidas en la autorización del fraccionamiento, conforme al artículo 53 de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, así como en el artículo 202 y 203 del Reglamento de Construcciones del Estado de Tamaulipas; **el objetivo de la supervisión será verificar el cumplimiento de las especificaciones y características autorizadas en el proyecto definitivo del fraccionamiento.**

Para lo cual el fraccionador deberá abrir y llevar la bitácora de obra con la intervención del personal comisionado por la Dirección de Desarrollo Urbano para tal acto y del constructor, la bitácora deberá ser abierta por la supervisión y el personal comisionado por ambas partes. Asimismo, la Dirección supervisará la obra cuando lo estime conveniente, haciendo las observaciones pertinentes en la bitácora.

Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, la Dirección elaborará un dictamen técnico sobre la ejecución de las mismas, previa solicitud por escrito del fraccionador o promotor. **Dicho dictamen tiene por objeto verificar que se haya cumplido con todas las obligaciones que le señalen las leyes y reglamentos aplicables, que haya atendido las observaciones hechas en bitácora por la supervisión de la Dirección, y ejecutado las obras de urbanización conforme al proyecto definitivo del fraccionamiento autorizado,** independientemente del régimen de propiedad de que se trate.

En caso de que el dictamen no apruebe la totalidad de las obras, **el fraccionador o promovente deberá corregir las anomalías que se desprendan de dicho dictamen,** por su propio costo, para que posteriormente el interesado solicite, ante la Dirección, un nuevo dictamen.

XI. CONDICIONANTES

LA PRESENTE AUTORIZACIÓN NO FACULTA AL PROPIETARIO DEL PREDIO A ENAJENAR LOS LOTES RESULTANTES

Para la asignación de claves catastrales y **para la expedición de la AUTORIZACION DE VENTAS** que indica el artículo 51 en su fracción III inciso 1, de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas deberá previamente cumplirse con lo dispuesto en los artículos 51 fracción II y 52 fracción III inciso de la "a" hasta "k", de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de

Tamaulipas. Así mismo el fraccionador **DEBERÁ REGISTRAR EN EL SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN E INFORMACIÓN GEOGRÁFICA PARA EL DESARROLLO URBANO** el proyecto de fraccionamiento autorizado por este Ayuntamiento debiendo además sujetarse a lo establecido en el Artículo 69 de la Ley mencionada, referente a la urbanización que deberá efectuarse en el predio motivo de este dictamen.

Los notarios públicos, al autorizar actos o contratos relativos a lotes pertenecientes a un fraccionamiento, deberán hacer mención del permiso de ventas a que se refiere la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, del uso del suelo autorizado, así como de su inscripción en el Sistema Estatal de Planeación y en el Instituto Registral y Catastral.

El Instituto Registral y Catastral solo podrá inscribir aquellas operaciones que se acompañen de las autorizaciones a que se refiere esta ley.

Para transferir los derechos y obligaciones sobre un fraccionamiento, el propietario deberá contar con la autorización por escrito del Ayuntamiento.

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.

Si autorizado un fraccionamiento se presenta alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad del inmueble objeto del mismo, la autoridad municipal ordenará la suspensión, tanto de las ventas como de las

Modelo de Dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano - Arellano

[Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.]

[Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.]

obras, mientras se dicte por la autoridad jurisdiccional correspondiente la resolución definitiva que resuelva la controversia.

Las resoluciones que emita la autoridad municipal dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento implicaran para el titular de la autorización correspondiente, la posibilidad de llevar a cabo las acciones siguientes:

I. Cuando se concluya la Etapa 2, Autorización de Lotificación:

- 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, autorización del Proyecto Ejecutivo y de Ventas:

- b) 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 otorgada y de los compromisos contraídos a cargo; en todo caso, subsistirá por dos años la garantía necesaria contra vicios ocultos de pavimento, guarniciones, banquetas, energía eléctrica, alumbrado público, agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
 Gasikara Arellano

XI. CONCLUSIONES

Se considera procedente la autorización del fraccionamiento, por cumplirse lo señalado por los Artículos 49, 50 y 51 fracciones I y II, así como artículo 51 Bis, de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, quedando sujeta esta autorización al cumplimiento de las etapas subsecuentes a que se refiere la ley antes referida.

Lo anterior a fin de que sea turnado al H. Cabildo para su consideración y en su caso aprobación.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

ARQ. MANUEL GUILLERMO TREVIÑO CANTÚ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y TRANSPORTE

Vo.Bo. Arq. Karina L. Saldívar Lartigue
Jefe del Dpto. de Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana
c.c.p.- archivo

4. CLAUSURA DE LA SESIÓN:

--- HABIÉNDOSE AGOTADO TODOS LOS TEMAS DEL ORDEN DEL DÍA, CUANDO SON LAS DIECISÉIS HORAS CON QUINCE MINUTOS DEL DÍA, MES Y AÑO ARRIBA SEÑALADOS, SE DECLARA CLAUSURADA LA PRESENTE SESIÓN. FIRMANDO AL CALCE LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON.-----

----- DAMOS FE:-----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
 me concur...