

R. AYUNTAMIENTO DE VICTORIA, TAMAULIPAS 2024-2027

**DUODÉCIMA
SESIÓN PÚBLICA
ORDINARIA 24 DE ENERO
DE 2025.**



Victoria

La Capital de Tamaulipas
Administración 2024-2027



Ciudad Victoria

ACTA
DUODÉCIMA SEGUNDA SESIÓN
ORDINARIA DE CABILDO
24 DE ENERO DE 2025

--- **PRESIDENTE:** BUENAS TARDES, COMPAÑEROS INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO DE VICTORIA, TAMAULIPAS, BIENVENIDOS A ESTA DUODÉCIMA SESIÓN PÚBLICA ORDINARIA.

TAMBIÉN LES DOY LA BIENVENIDA A TODOS LOS CIUDADANOS QUE DAN SEGUIMIENTO A ESTA SESIÓN A TRAVÉS DE LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN DIGITALES, Y A NUESTROS AMIGOS DE LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN PRESENTES SIENDO LAS (DIECIOCHO) HORAS CON (SEIS) MINUTOS, DEL DÍA 24 DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO, DAMOS INICIO A LA DUODÉCIMA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO. EN CONSECUENCIA Y CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 44, INCISOS B) Y C), DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE VICTORIA, TAMAULIPAS, LE CEDO EL USO DE LA VOZ AL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, PARA QUE ME ASISTA Y PROCEDA A REALIZAR EL PASE DE LISTA CORRESPONDIENTE:

1.-- SECRETARIO: CON MUCHO GUSTO SEÑOR PRESIDENTE; PROCEDERÉ A REALIZAR EL PASE DE LISTA:

PRESIDENTE:

-EDUARDO ABRAHAM GATTAS BAEZ

SÍNDICOS:

-PRIMER SÍNDICO: LILI GARCÍA FUENTES.

-SEGUNDO SÍNDICO: ERNESTO AVALOS BUSTOS.

REGIDORAS Y REGIDORES:

-REGIDORA: GUADALUPE PEREA ALMANZA.

-REGIDOR: ÓSCAR ALBERTO NARVÁEZ RAMOS.

-REGIDORA: ROSA BELIA RUIZ MARTÍNEZ.

-REGIDOR: MARIO ALBERTO CHÁVEZ HERRERA.

-REGIDORA: ADRIANA BEJAR FLORES.

-REGIDOR: JOSÉ MANUEL HINOJOSA HACES.

-REGIDORA: ALEXIA XUNAXI GAMUNDI VILLARREAL.

-REGIDOR: RUY MATÍAS CANALES SALAZAR.

REGIDORA: MA DE LA LUZ MARTÍNEZ COVARRUBIAS.

-REGIDOR: HUMBERTO MARÍN ESTRADA MEDINA.

-REGIDORA: NORA CYNTHIA BARRIOS CONSTANTE.

-REGIDOR: ENRIQUE ALEJANDRO SILVA HERNÁNDEZ.

-REGIDORA: JOSEFA EDITH MATA GRACIA.

-REGIDORA: KENIA LIZBETH ZAPATA MEDINA.

-REGIDORA: MAYRA ELIZABETH SÁNCHEZ PACHECO.

-REGIDORA: MELISSA JAYTZEL MIRELES ESCOBEDO. (INASISTENCIA JUSTIFICADA)

-REGIDOR: JOSÉ MERCEDES BENITES RODRÍGUEZ.

-REGIDOR: ALFREDO VANZZINI AGUIÑAGA.

-REGIDORA: CARMEN MAGDALENA SERNA MERCADO.

-REGIDOR: DANIEL ALEXANDRO PÉREZ VÁZQUEZ.

-REGIDORA: NORA MARIANELA GARCÍA RODRÍGUEZ. (INASISTENCIA JUSTIFICADA).

---SECRETARIO: DEBO NOTIFICARLES QUE PREVIO AL INICIO DE ESTA SESIÓN LA REGIDORA NORA MARIANELA GARCÍA RODRÍGUEZ Y LA REGIDORA MELISSA MIRELES ESCOBEDO COMUNICARON SU IMPOSIBILIDAD DE ASISTIR A LA PRESENTE SESIÓN POR MOTIVOS PERSONALES, POR LO QUE EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 22 Y 23 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE VICTORIA SE INSTRUYE AL DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA AL CABILDO QUE HAGA EL REGISTRO DE LA INASISTENCIA JUSTIFICADA, UNA VEZ REALIZADO EL PASE DE LISTA, LE INFORMO SEÑOR PRESIDENTE QUE SE ENCUENTRAN PRESENTES Y EN APTITUD DE CELEBRAR ESTA SESIÓN UN TOTAL DE (22) MIEMBROS DE ESTE CABILDO; EN CONSECUENCIA, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 22 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE VICTORIA, EXISTE QUÓRUM LEGAL PARA TENER POR INSTALADA LA SESIÓN. PRESIDENTE, TIENE EL USO DE LA VOZ PARA QUE EMITA LA DECLARATORIA CORRESPONDIENTE.

2.-- PRESIDENTE: TODA VEZ QUE EXISTE QUÓRUM LEGAL PARA EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS DEL AYUNTAMIENTO DE VICTORIA, TAMAULIPAS, SE DECLARA LEGALMENTE INSTALADA LA SESIÓN Y VÁLIDOS TODOS LOS ACUERDOS QUE SE TOMEN EN ELLA; ESTO CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 22 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE VICTORIA, TAMAULIPAS.

POR TANTO, LE PIDO AL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, QUE NOS DÉ CUENTA DE LOS ASUNTOS QUE FUERON LISTADOS EN EL ORDEN DEL DÍA Y QUE PREVIAMENTE FUERON PUESTOS EN CONOCIMIENTO DE LOS INTEGRANTES DE ESTE ÓRGANO COLEGIADO; Y, ASÍ MISMO, PARA QUE ME ASISTA EN SU DESAHOGO DURANTE LA PRESENTE SESIÓN.

-- SECRETARIO: PROCEDO A DAR LECTURA A LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA:

ORDEN DEL DÍA:

- 1. LISTA DE ASISTENCIA.**
- 2. DECLARATORIA DE QUÓRUM LEGAL Y APERTURA DE LA SESIÓN.**

3. DISPENSA DE LECTURA Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL ACTA DE LA UNDÉCIMA SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 16 DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO.

4. LECTURA DE CORRESPONDENCIA.

- **DE LA REGIDORA MELISSA MIRELES ESCOBEDO, OFICIO CON SOLICITUD DE LLAMAMIENTO.**
- **DE LA MTRA. PATRICIA ALEJANDRA REYES GONZÁLEZ, NOTIFICACIÓN PARA CONOCIMIENTO DEL CABILDO DE VICTORIA, TAMAULIPAS.**
- **DE LA ING. CRISTIANA MAYELA LAVÍN SADA, NOTIFICACIÓN PARA CONOCIMIENTO DEL CABILDO DE VICTORIA, TAMAULIPAS.**
- **LECTURA DE OFICIO ENVIADO A LA LIC. LISBETH NASSIRA ALONSO, CONTRALORA MUNICIPAL DE VICTORIA, TAMAULIPAS.**
- **DEL ARQUITECTO EUSEBIO ALFARO REYNA, SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS DE ESTE GOBIERNO MUNICIPAL REMITIENDO EL PROGRAMA DE OBRA CORRESPONDIENTE AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027.**

5. PROPUESTA DE ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO TIPO HABITACIONAL "AMARANTA RESIDENCIAL".

6. PROPUESTA DE ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO TIPO HABITACIONAL "PASEO DE SALAMANCA".

7. ASUNTOS GENERALES.

8. CLAUSURA DE LA SESIÓN.

3.-- SECRETARIO: INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO, TODA VEZ QUE EL ACTA DE LA UNDÉCIMA SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 16 DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO FUE ENTREGADA PREVIAMENTE A TODOS USTEDES PARA SU LECTURA Y REVISIÓN, SOMETO A SU CONSIDERACIÓN LA DISPENSA DE LA LECTURA DE LA MISMA, A FIN DE PASAR A SU APROBACIÓN.

QUIEN ESTÉ POR LA AFIRMATIVA, FAVOR DE MANIFESTARLO

--- SE APRUEBA POR: UNANIMIDAD.

(22) VOTOS A FAVOR.

() EN CONTRA.

() ABSTENCIONES.

EN CONSECUENCIA, SE EMITE EL SIGUIENTE:

ACUERDO 47/24/01/2024-2027: SE AUTORIZA LA DISPENSA DE LA LECTURA DEL ACTA DE LA UNDÉCIMA SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 16 DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO.

-- **SECRETARIO:** UNA VEZ APROBADA LA DISPENSA DE LECTURA DEL ACTA DE LA UNDÉCIMA SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 16 DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO SOMETO A SU CONSIDERACIÓN EL CONTENIDO DE LA MISMA;

LOS QUE ESTÉN POR LA AFIRMATIVA, FAVOR DE MANIFESTARLO

---SE APRUEBA POR: UNANIMIDAD

(22) VOTOS A FAVOR.

() EN CONTRA.

() ABSTENCIONES.

EN CONSECUENCIA, SE EMITE EL SIGUIENTE:

ACUERDO 48/24/01/2024-2027: SE APRUEBA EL ACTA DE LA UNDÉCIMA SESIÓN ORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 16 DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO.

4---SECRETARIO: COMO CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, Y DENTRO DE LA SECCIÓN DE CORRESPONDENCIA, SE DA CUENTA DE LA CORRESPONDENCIA RECIBIDA, SIENDO LA SIGUIENTE:

- **DE LA REGIDORA MELISSA MIRELES ESCOBEDO, OFICIO CON SOLICITUD DE COMPARECENCIA A LA LIC. KARINA SÁNCHEZ DE LEÓN.**

Ciudad Victoria, Tamaulipas; 16 de enero de 2025

LIC. HUGO ARAEL RESÉNDEZ SILVA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE VICTORIA
PRESENTE.

Por este medio, me permito solicitar a usted se incluya en el orden del día de la duodécima Sesión Ordinaria de Cabildo la consulta y, en su caso, la emisión de un acuerdo mediante el cual se llame a la Lic. Karina Sánchez de León, titular de la Subdirección de Administración del Sistema DIF Municipal y ex primera Síndico de la pasada administración municipal, a fin de que rinda un informe detallado y pormenorizado sobre las presuntas relaciones familiares que tiene con sus empleados

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Victoria.

Sin más por el momento, le reitero mi más distinguida consideración.

ATENTAMENTE



MELISSA MIRELES ESCOBEDO
Regidora Ciudadana de Victoria



-SECRETARIO: SE TURNA A LA CONTRALORÍA MUNICIPAL Y AL LIC. KARINA SÁNCHEZ DE LEÓN A FIN DE ATENDER DICHA SOLICITUD.

- **DE LA MTRA. PATRICIA ALEJANDRA REYES GONZÁLEZ, NOTIFICACIÓN PARA CONOCIMIENTO DEL CABILDO DE VICTORIA, TAMAULIPAS, EN DONDE SE NOTIFICA QUE SE INVESTIGUE LA RELACIÓN LABORAL ENTRE LA C. KARINA SÁNCHEZ DE LEÓN Y FAMILIARES.**

Ciudad Victoria, Tamaulipas a 20 de enero de 2025
Oficio No. DG/048/2025

INTEGRANTES DEL CABILDO VICTORIA
Administración 2024-2027
P R E S E N T E:

Por medio de la presente, y derivado de las recientes declaraciones de la Regidora Melissa Jaytzel Mireles Escobedo en la pasada sesión de Cabildo del día 16 de enero del presente año, me permito dar vista y advierto que se ha identificado una posible situación que podría generar un conflicto de intereses y/o nepotismo establecido como una falta administrativa grave de los Servidores Públicos contenida en la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como abuso de funciones tipificado en el Código Penal Federal, dentro de nuestra institución. En particular, se trata de la relación laboral entre la C. Karina Sánchez de León y un supuesto de 12 familiares. Personalmente advierto de la relación laboral de la subdirectora de Administración, y el titular del Departamento de Compras, dicho departamento está subordinado directamente de la Subdirección de Administración y entre otras, una de sus funciones primordiales es la ejecución de recursos. Las personas antes mencionadas son familiares, situación que podría poner en riesgo la transparencia y objetividad en la toma de decisiones dentro de los procedimientos administrativos y de adquisiciones, contribuyendo desmedidamente a la opacidad en el manejo de recursos del erario público.

Solicito a usted su pronta intervención para evaluar esta posible situación, y en su caso, implementar las medidas necesarias que aseguren la correcta administración y evitar cualquier inconveniente en las relaciones laborales y profesionales dentro de esta institución. Lo anterior se hace de su conocimiento para los efectos legales que en el ámbito de sus atribuciones estimen procedentes.

Agradezco de antemano su disposición para atender esta instrucción a la brevedad posible.



2:38 pm
Nora
ATENTAMENTE


MTRA. PATRICIA ALEJANDRA REYES GONZALEZ
DIRECTORA GENERAL DEL SISTEMA DIF VICTORIA



DIF
VICTORIA
DIRECCIÓN
GENERAL

-SECRETARIO: SE CORRE TRASLADO A LA CONTRALORÍA MUNICIPAL A FIN DE ATENDER DICHA SOLICITUD.

- **DE LA ING. CRISTIANA MAYELA LAVÍN SADA, NOTIFICACIÓN PARA CONOCIMIENTO DEL CABILDO DE VICTORIA, TAMAULIPAS, EN DONDE SE RECLAMA DICTAR ORDEN DE PROTECCIÓN ADMINISTRATIVA POR DENUNCIA DE ACOSO Y HOSTIGAMIENTO LABORAL.**



CIUDA VICTORIA TAMAULIPAS
A 21 DE ENERO DE 2025

ASUNTO: CESE DE ACOSO LABORAL

R. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD VICTORIA TAMAULIPAS.

ATN

CABILDO DE CIUDAD VICTORIA TAMAULIPAS

PRESENTE:

NOMBRE, mexicana, mayor de edad BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD EMBARAZADA, con domicilio para oír y recibir notificaciones en Calle Crisantemos 1418, Residencial Campestre, de esta Ciudad Victoria, Tamaulipas, designando a la C. Mariana Alejandra Sada Cárdenas como autorizado para intervenir en este asunto, señalo correo electrónico m.sadacardenas@gmail.com y teléfono 834 115 7938, lo anterior, con fundamento en lo establecido en los artículos 1º, 5º, 8º, 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; ante Usted con el debido respeto comparezco y expongo lo siguiente:

Ocurro a **DENUNCIAR ACOSO Y HOSTIGAMIENTO LABORAL por mi condición de mujer y estar embarazada** Y demando el **CESE INMEDIATO DEL ACOSO LABORAL DEL QUE ESTOY SIENDO OBJETO**, ejercitando la acción de que Ustedes como autoridad INICIEN DE INMEDIATO investigación por responsabilidad en contra de los actos y hechos que más adelante preciso.

RECLAMO EN MI CALIDAD DE MUJER Y POR RIESGO DE MI EMBARAZO DICTAR ORDEN DE PROTECCION ADMINISTRATIVA y un desahogo de investigación administrativa laboral la denuncia de acoso y/o hostigamiento, QUE TIENE OBLIGACION ESTA INSTITUCION de realizarla.

V.-BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, EXPONGO LOS SIGUIENTES HECHOS O ABSTENCIONES, LOS CUALES CONSTITUYEN LOS ANTECEDENTES DEL ACTO RECLAMADO Y SIRVEN DE FUNDAMENTO A LOS CONCEPTOS DE VIOLACIÓN:

PRIMERO.- En fecha 6 de noviembre del 2025, a la signante como empleada del R. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD VICTORIA TAMAULIPAS, iniciaron los actos y hechos de hostigamiento y acoso de parte de PRESIDENTE MUNICIPAL, SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO, OFICIAL MAYOR Y CONTRALORA, TODOS DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO CIUDAD VICTORIA TAMAULIPAS, 1) del PRESIDENTE MUNICIPAL EL ACOSO DE REALIZAR REUNIONES CON DIEZ MINUTOS O MENOS DE ANTICIPACION CUANDO SABE QUE POR MI CONDICION NO PUEDO SER TAN RAPIDA EN TRASLADARME DE MI OFICINA A LA SALA DE REUNIONES, SIN ADEMÁS INFORMARME LOS TEMAS A TRATAR EN DICHAS REUNIONES, CON LO CUAL ME IMPEDIAN ACUDIR DEBIDAMENTE PREPARADA PARA ATENDERLAS, DE LAS OMISIONES A LOS OFICIOS GIRADOS PARA OBTENER INFORMACION y HERRAMIENTAS BASICAS PARA EL DESEMPEÑO DE MI LABOR, 2) DEL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO RECLAMO LA DISCRIMINACION PUES CON LOS CC. MELISSA JAYTZEL MIRELES ESCOBEDO, ALFREDO

VANZZINI AGUIÑAGA, Y NORA MARIANELA GARCÍA RODRÍGUEZ, REGIDORES 16, 18, Y 21 RESPECTIVAMENTE, MIEMBROS DEL CABILDO, HA SEÑALADO QUE NO TENGO CAPACIDAD PARA REALIZAR MI TRABAJO, ESTO SIN NINGUN MOTIVO NI RESPALDO OBSERVANDOSE QUE ME DISCRIMINA POR MI EDAD, POR MI CONDICION DE MUJER Y POR ENCONTRARME EN ESTADO DE EMBARAZO, 3) del OFICIAL MAYOR MUNICIPAL pretende que firme un contrato de arrendamiento sin enviarlo por la comunicación oficial, además de no adjuntar los descritos en este como anexos sino solamente sus portadas, 4) de la CONTRALORA MUNICIPAL, las diversas actas administrativas todas en mi condición de embarazo, que no han realizado con las demás áreas, y que aunque sabedores que he tenido sangrado riesgoso, no existe antecedente de que hayan enviado médico o algún seguimiento a mi salud ni la de mi bebé en gestación como obligación patronal y humana en este gobierno humanista. Por lo anterior estoy en espera de que los servidores públicos que están recibiendo esta denuncia cumplan con la obligación fundamental de dictar las medidas pertinentes de protección conforme a la LEY GENERAL DE ACCESO DE LAS MUJERES A UNA VIDA LIBRE DE VIOLENCIA.

SEGUNDO.- De todo lo anterior, resulta evidente que estas autoridades violentan mis derechos humanos al omitir resolver la protección conforme a Derecho.

TERCERO.- Solicito se me informe por escrito de las medidas de protección que se implementen y de todos los informes que rindan los señalados como responsables.

Por lo expuesto y fundándome además en los artículos 1º, 14, 16, 17 y demás de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les pido se sirvan:

Único.- acordar de conformidad a mis requerimientos

PROTESTO A USTED MI RESPETO

Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 22 de ENERO de 2025.



ING. CRISTINA MAYELA LAVIN SADA

--SECRETARIO: SE CORRE TRASLADO A LA CONTRALORÍA MUNICIPAL A FIN DE ATENDER DICHA NOTIFICACIÓN.

- DEL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO ENVIADO A LA LIC. LISBETH NASSIRA ALONSO, CONTRALORA MUNICIPAL DE VICTORIA, TAMAULIPAS, POR PARTE DE UN SERVIDOR, EN EL CUAL, SE DA VISTA DE LA SOLICITUD EXPUESTA POR LA SÍNDICO LILI GARCÍA FUENTES EN LA UNDÉCIMA SESIÓN EL DÍA 16 DE ENERO DEL PRESENTE AÑO.



Cd. Victoria, Tam., a 17 de enero de 2025.
Oficio Núm. SA/0374/2025.

LIC. LISBETH NASSIRA ALONSO.
CONTRALORA MUNICIPAL DE VICTORIA, TAMAULIPAS.
PRESENTE.

En relación a la undécima Sesión del H. Cabildo de Victoria celebrada el jueves 16 de enero del 2025, le informo que la Primer Síndico C. Lili García Fuentes tuvo la siguiente participación:

"Buenas tardes compañeros nada más para hacer la aportación en relación a los dictámenes que están formulados y suscritos por la Jefa de Ordenamiento Territorial, pues hago de manifiesto o me parece que es conveniente poner de relieve que la persona no tiene facultades para suscribir ese tipo de documentación es una facultad exclusiva que le corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente la Licenciada Cristina Lavín Sada, entonces me es imperioso ponerlo del conocimiento o hacerlo de manifiesto en virtud de que estaría habiendo una invasión de facultades por parte de la Jefa de Ordenamiento Territorial entonces no es como tal de que estaremos haciendo algún obstáculo u obstruyendo que se le dé curso a la solicitud que todo se haya hecho por parte de los particulares propietarios de los fraccionamientos o de los terrenos que pretenden que se constituya los fraccionamientos, si no simplemente que se integre debidamente el expediente por quien tiene las facultades para la suscripción de este tipo de actuaciones y pues en virtud de que hay un ejercicio indebido de facultades pues yo considero también que es necesario que se dé cuenta de esto a Contraloría".


Por lo anterior, le solicito amablemente se investigue lo expuesto por la Primer Síndico, de manera que se determine la procedencia o nulidad de la situación planteada.

Sin otro particular reitero a usted mi consideración alta y distinguida.

ATENTAMENTE




LIC. HUGO RESÉNDEZ SILVA
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Gilberto Charles Garza
 1:42 pm



c.c.p. C. Lili García Fuentes. - Primer Síndico. - Para su conocimiento.
c.c.p. Archivo.

- DEL ARQUITECTO EUSEBIO ALFARO REYNA, SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS DE ESTE GOBIERNO MUNICIPAL REMITIENDO EL PROGRAMA DE OBRA CORRESPONDIENTE AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027.

Cd. Victoria, Tamaulipas, a 24 de enero del 2025.
Oficio número: SOP/129/2025.

LIC. HUGO ARAEL RESENDEZ SILVA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
P R E S E N T E.-

Por medio del presente remito a usted, **Programa de Obra correspondiente al Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027**. Con la finalidad de que sea revisado por las instancias correspondientes; cabe señalar que dicho plan fue formulado conforme a las diferentes solicitudes que se encuentran en nuestros archivos, cubriendo así las necesidades en diferentes sectores de la ciudad.

Sin otro particular por el momento, aprovecho el conducto para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE



ARQ. EUSEBIO ALFARO REYNA.
SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS.



C.c.p.-Archivo.

OBRAS FAISMUN 2024-2027

REHABILITACIÓN Y PAVIMENTACION ASFÁLTICA				
CALLE		ENTRE CALLE	Y CALLE	IMPORTE
1	PRIV. ITURBIDE	LAURO RENDON (27)	JAZMÍN COL. HEROE DE NACÓZAR/MIGUEL ALEMAN	\$ 5,500,000.00
2	AV. CENTRAL	EJE VIAL LAZARO CARDENAS	LAURO AGUIRRE (27)	\$ 2,200,000.00
3	NICARAGUA	AV. MEXICO	AV LAS AMERICAS COL. LIBERTAD	\$ 1,500,000.00
4	PUERTO RICO	SEFREINO FAJARDO	PERU COL. LIBERTAD	\$ 3,500,000.00
5	JAMAICA	LIB. NACIONES UNIDAS	ALASKA COL. LIBERTAD	\$ 2,750,000.00
6	CAMARGO Y LOMAS DE CALAMACO	SEFERINO FAJARDO	LOMA AGRETE COL. INDUSTRIAL Y LOMAS DE CALAMACO	\$ 3,850,000.00
7	FLORES	SEFERINO FAJARDO	LIBRAMIENTO EMILIO PORTES GIL FRAC. LIBERTAD II	\$ 3,300,000.00
8	LOMAS DE LA HACIENDA	LOMA VERDE	LOMA BONITA , LOMAS DE CALAMACO	\$ 850,000.00
9	PEDRO MA. ANAYA	AV. LAZARO CÁRDENAS (EJE VIAL)	AV. LAURO RENDÓN (27)	\$ 2,200,000.00
10	ALCATRAZ	CROTO	DOBLADO COL. AMERICA DE JUAREZ	\$ 1,100,000.00
11	AMÉRICA DEL NORTE	12 DE OCTUBRE	AVE LAS INDIAS FRAC. LAS AMERICAS	\$ 1,200,000.00
12	AMÉRICA DEL SUR	12 DE OCTUBRE	AVE LAS INDIAS FRAC. LAS AMERICAS	\$ 1,200,000.00
13	MISION DE TRES PALACIOS	MICHOACAN	MISION DE LORETO FRACC. LAS MISIONES	\$ 2,800,000.00
14	GASPAR DE LA GARZA (13)	CESAR LOPEZ DE LARA	ZACATECAS	\$ 690,000.00
15	EMILIANO P NAFARRETE	BLVD. FIDEL VELAZQUEZ	CHIAPAS	\$ 6,300,000.00
16	MANUEL GONZALEZ (15)	ADOLFO LOPEZ MATEOS	YUCATAN	\$ 3,585,000.00
17	CHIHUAHUA	NORBERTO TREVIÑO ZAPATA (16)	MIER Y TERAN (19) COL. PEDRO J. MENDEZ	\$ 2,700,000.00
18	NUEVO LEON	NORBERTO TREVIÑO ZAPATA (16)	PINO SUAREZ (18)	\$ 1,650,000.00
19	ALEJANDRO PRIETO	CRISTOBAL COLON (9)	NORBERTO TREVIÑO (16)	\$ 4,300,000.00
20	ALEJANDRO PRIETO	NORBERTO TREVIÑO (16)	FERMIN LEGORRETA (21)	\$ 3,950,000.00
21	VERACRUZ	FERMIN LEGORRETA (21)	ELIAS PIÑA	\$ 2,100,000.00
22	SONORA	VEINTE DE NOVIEMBRE (20)	FERMIN LEGORRETA (21)	\$ 1,050,000.00
23	PRIVADA JALISCO	PINO SUAREZ (18)	MIER Y TERAN (19) COL. NORBERTO TREVIÑO	\$ 650,000.00
24	GASPAR DE LA GARZA (13)	VERACRUZ	CONRADO CASTILLO	\$ 1,500,000.00
25	GASPAR DE LA GARZA (13)	ALBERTO CARRERA TORRES	MARIANO ABASOLO	\$ 650,000.00

26	LAURO AGUIRRE (11)	ALBERTO CARRERA TORRES	MARIANO ABASOLO	\$ 650,000.00
27	NUÑEZ DE CASARES (6)	CARRERA TORRES	MARIANO MATAMOROS	\$ 2,500,000.00
28	MARTIRES DE RIO BLANCO (3)	CARRERA TORRES	MARIANO MATAMOROS	\$ 2,650,000.00
29	DEL SOL	AV. JOSE SULEIMAN CHAGNON	BLVD. FIDEL VELAZQUEZ FRAC. 2000	\$ 3,200,000.00
30	MARIANO MATAMOROS	BLVD FIDEL VELAZQUEZ	PRIVADA FRANCISCO IBARRA COL. OBRERA	\$ 1,920,000.00
31	HNOS. VAZQUEZ GOMEZ (10)	MIGUEL HIDALGO	BLVD. PRAXEDIS BALBOA	\$ 1,450,000.00
32	ROSALES	FRANCISCO I. MADERO (17)	PINO SUAREZ (18)	\$ 850,000.00
33	PEDRO J. MENDEZ	PINO SUAREZ (18)	FERMIN LEGORRETA (21)	\$ 2,350,000.00
34	BENITO JUAREZ	FRANCISCO I. MADERO (17)	VENUSTIANO CARRANZA (22)	\$ 3,100,000.00
35	JOSE MARIA MORELOS	FRANCISCO I. MADERO (17)	VENUSTIANO CARRANZA (22)	\$ 3,375,000.00
36	GUERRERO	FRANCISCO I. MADERO (17)	VENUSTIANO CARRANZA (22)	\$ 2,500,000.00
37	NICOLAS BRAVO	FRANCISCO I. MADERO (17)	VENUSTIANO CARRANZA (22)	\$ 3,300,000.00
38	IGNACIO ALLENDE	FRANCISCO I. MADERO (17)	VENUSTIANO CARRANZA (22)	\$ 3,550,000.00
39	MARIANO ABASOLO	FRANCISCO I. MADERO (17)	VENUSTIANO CARRANZA (22)	\$ 3,200,000.00
40	PINO SUAREZ (18)	BERRIOZABAL	BLVD. FIDEL VELAZQUEZ	\$ 10,000,000.00
41	BELISARIO DOMINGUEZ (23)	MORELOS	ALBERTO CARRERA TORRES	\$ 4,800,000.00
42	OLIVIA RAMIREZ	MIER Y TERAN (19)	LAZARO CARDENAS (EJE VIAL)	\$ 4,550,000.00
43	20 DE NOVIEMBRE	MARIANO MATAMOROS	OCAMPO	\$ 3,200,000.00
44	AVE SIERRA MADRE ORIENTAL	SIERRA MADRE OCCIDENTAL	LIBRB. EMILIO PORTES GIL	\$ 3,750,000.00
45	PRIMERA DIAGONAL	JUAN B. TIJERINA (8)	BLVD. FIDEL VELAZQUEZ	\$ 4,600,000.00
46	JUAN KLEPER	TOMAS ALVA EDISON	GALILEO GALILEI COL. TECNOLÓGICO	\$ 1,650,000.00
47	QUINTANA ROO	CRISTOBAL COLON (9)	GASPAR DE LA GARZA (13)	\$ 2,500,000.00
48	CHIAPAS	LAURO AGUIRRE (9)	GASPAR DE LA GARZA (13)	\$ 1,800,000.00
49	LAURO RENDON (27)	ALBERTO CARRERA TORRES	OLIVO	\$ 2,500,000.00
TOTAL DE INVERSION CON CARPETA ASFALTICA				\$ 135,020,000.00

CALLES CON CONCRETO HIDRAULICO				
CALLE		ENTRE CALLE	Y CALLE	IMPORTE
1	EXPROPIACIÓN PETROLERA	JIQUILPAN	LAURO RENDÓN (27)	\$ 2,850,000.00
2	PEDREGAL	DESFIBRADORA (40)	LIB. EMILIO PORTES GIL COL. CUAUHEMOC	\$ 2,750,000.00
3	OCAMPO	DESFIBRADORA (40)	DR. ELENO HERNANDEZ COL. CUAUHEMOC	\$ 3,100,000.00
4	DESFIBRADORA (40)	CUISILLOS(MÉNDEZ)	PIRAMIDE COL. CUAUHEMOC	\$ 2,650,000.00
5	TEONACAZTLE	PROYECTO (TORNADO)	TEOTITLAN FRAC. VISTA AZUL	\$ 5,750,000.00
6	TEOTITLAN	TEONACAZTLE	TEOSUCHITL VISTA AZUL	\$ 3,050,000.00
7	6 DE OCTUBRE DE 2000	JOSE OLAZARAN	CEDRO COL. AMP. CASAS BLANCAS	\$ 2,100,000.00
8	CASA DEL CAMPESINO	LIB. EMILIO PORTES GIL	SANCHEZ /FCO. FLORES COL. SIMON BOLIVAR	\$ 3,800,000.00
9	ABASOLO	JOSE DE ESCANDON (0)	CAMILO MANZO COL. OBRERA	\$ 2,800,000.00
10	ROSALES	ORQUIDEA	CEDRO FRAC. MARTE R. GOMEZ	\$ 2,500,000.00
11	VICENTE SUAREZ	BELLA VISTA	NORBERTO TREVIÑO COL. CHAPULTEPEC	\$ 850,000.00
12	VENUS	SOL	LIB. NACIONES UNIDAS COL. ESTRELLA	\$ 3,997,350.00
13	PRIV. AGUSTIN DE ITURBIDE	JAZMIN	LIBRAMIENTO EMILIO PORTES GIL COL. MIGUEL ALEMAN	\$ 13,600,000.00
TOTAL				\$ 49,797,350.00
SUMA DE REHABILITACIÓN DE PAVIMENTOS Y PAVIMENTACION DE CONCRETO HIDRÁULICO				\$ 184,817,350.00

OBRAS DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO		
	OBRA	IMPORTE
1	REHABILITACION DE RED DE DRENAJE SANITARIO PVC DE LA CALLE TAMPICO ENTRE CALLE AMP. GUERRERO Y ABASOLO COL. BUENA VISTA	\$ 420,000.00
2	REHABILITACION DE RED DE DRENAJE SANITARIO PVC DE LA AV. LAZARO CARDENAS ENTRE CARRERA TORRES Y AV. CENTRAL FRACC. LA ESCONDIDA	\$ 525,000.00
3	REHABILITACION DE RED DE DRENAJE SANITARIO PVC DE JUAN C. DORIA ENTRE CALLE ABASOLO Y AV. CENTRAL FRAC. LA ESCONDIDA	\$ 280,000.00
4	REHABILITACION DE RED DE DRENAJE SANITARIO PVC DE LA CALLE PORFIRIO DIAZ (7) ENTRE BERRIOZABAL Y CALLE FCO. JAVIER MINA COL. MORELOS	\$ 380,000.00
5	REHABILITACION DE RED DE DRENAJE SANITARIO PVC DE BLVD. PRAXEDIS BALBOA ENTRE CALLE ASENCIÓN GOMEZ (4) Y CALLE JUAN C. DORIA (5) ZONA CENTRO	\$ 380,000.00
6	REHABILITACIÓN DE RED DE DRENAJE SANITARIO PVC DE CALLE CHIAPAS ENTRE CRISTÓBAL COLÓN (9) Y LAURO AGUIRRE Y ENTRE GASPAR DE LA GARZA(13) Y MANUEL GONZALEZ (15) FRAC. VILLA DE AGUAYO	\$ 2,950,000.00
7	REHABILITACION DE RED DE AGUA POTABLE EN CALLE URSULO GALVAN ENTRE LIB. EMILIO PORTES GIL Y AV. SEFERINO MORALES COL. AMERICO VILLARREAL	\$ 3,680,000.00
8	REHABILITACION EN RED DE AGUA POTABLE EN AV. DEL ESTUDIANTE ENTRE VADO Y BLVD. GPE VICTORIA COL. LAS PALMAS	\$ 3,680,000.00
9	REHABILITACION EN RED DE AGUA POTABLE EN CALLE OLIVOO A CARRERA ENTRE CALLE GABRIEL SALDÍVAR (28) Y CALLE JAZMÍN (31) COL. MIGUEL ALEMAN	\$ 12,750,000.00
10	REHABILITACIÓN EN RED DE AGUA POTABLE EN CALLE OLIVO A CARRERA ENTRE CALLE JAZMIN (31) Y CALLE ORQUIDEA (34) COL. MIGUEL ALEMAN	\$ 11,400,000.00
TOTAL		\$ 36,445,000.00

SECTOR EDUCATIVO EN DISTINTAS ESCUELAS		
OBRA		IMPORTE
1	90 CISTERNAS DE 5000 LITROS	\$ 6,500,000.00
2	15 AULAS EN ESCUELAS A NIVEL KINDER, PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA;	\$ 15,960,000.00
3	15 TECHUMBRES METALICAS EN ESCUELAS A NIVEL KINDER, PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA.	\$ 19,500,000.00
4	10 BARDAS PERIMETRALES A NIVEL KINDER, PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA.	\$ 650,000.00
TOTAL		\$ 42,610,000.00

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA		
OBRA		IMPORTE
1	60 DORMITORIOS DE 4.00 X 4.00 MTS:	\$ 10,500,000.00
TOTAL		\$ 10,500,000.00

SUMA DE OBRAS DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO, SECTOR EDUCATIVO Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	\$ 89,555,000.00
--	------------------

INVERSION TOTAL DE OBRAS FAISMUN 2024 - 2027	\$ 274,372,350.00
--	-------------------

OBRAS HIDROCARBUROS MARITIMAS 2024-2027				
PAVIMENTACION CON CARPETA ASFALTICA				
1	REPUBLICA DE CHILE	CERRO DE TEPEYAC	ING. MARIANO G. SELA COL. SOSA/SAHOP	\$ 1,400,000.00
2	AMANE CER	LAS TORRES	BOSQUE COL. AMP. LINDA VISTA	\$ 600,000.00
3	HIDALGO	21 DE DICIEMBRE	ESTEFANIA CASTANEDA COL. TAMAULIPAS	\$ 786,286.74
4	EUCALIPTO	ALBERTO CARRERA TORRES	AV. CENTRAL COL. EBANO	\$ 1,800,000.00
5	FRANCISCO ZARCO (6CEROS)	MATIANO MATAMOROS	NICOLAS BRAVO COL. OBRERA	\$ 1,200,000.00
6	CONRRADO CASTILLO	CRISTOBAL COLON (9)	MATIAS S. CANALES (12) FRACC. VILLA DE AGUAYO	\$ 1,500,000.00
7	ALCATRAZ	BENITO JUAREZ	MELCHOR OCAMPO COL. AMÉRICA DE JUÁREZ	\$ 1,650,000.00
8	FLOR DE LIZ	JAIME RODRÍGUEZ	BLAZQUEZ COPEL COL. MODERNA	\$ 1,500,000.00
9	AV. LOS EBANOS	OCÉANO ATLANTICO	GOLFO DE MÉXICO FRACC. HACIENDA DEL BOSQUE	\$ 1,300,000.00
10	TRÓPICO	PALMA REAL	EL SOL COL. EL PALMAR	\$ 1,800,000.00
TOTAL				\$ 13,536,286.74
PAVIMENTACION CON CONCRETO HIDRÁULICO				
1	ARTÍCULO 8	ARTÍCULO 15	ARTÍCULO 16 COL. MARIANO MATAMOROS	\$ 3,200,000.00
2	VENUSTIANO CARRANZA	ARTÍCULO 15	CONSTITUCIÓN COL. MARIANO MATAMOROS	\$ 3,000,000.00
3	GERANIOS	JADE	ANTURIOS FRACC. MARTE R. GÓMEZ	\$ 1,150,000.00
TOTAL				\$ 7,350,000.00
TOTAL DE INVERSION DE OBRAS DE HIDROCARBUROS MARÍTIMAS 2024 - 2027				\$ 20,886,286.74

**OBRAS REGULARIZACION DE VEHICULOS USADOS DE PROCEDENCIA EXTRANJERA
2024-2027**

REHABILITACIÓN Y/O PAVIMENTACION DE CARPETA ASFÁLTICA				
CALLE		ENTRE CALLE	Y CALLE	IMPORTE
1	HIDALGO	DIAZ MIRON (8 CEROS)	FRANCISCO ZARCO (6 CEROS) COL. HIDALGO	\$ 1,750,000.00
2	LLUVIA	PROL. FELIPE BERRIOZABAL	GRAL. ALBERTO CARRERA TORRES FRACC. 2000	\$ 2,049,209.02
3	UXMAL	MONTEALBAN	AV. LAS TORRES COL. MEXICO	\$ 2,083,371.94
4	DOCTORES	ASENTAMIENTOS HUMANOS	INTEGRACION SOCIAL COL. BERTHA DEL AVELLANO DE CARDENAS	\$ 825,000.00
5	JOSE MARTINEZ Y MARTINEZ	NORBERTO TREVIÑO ZAPATA (16)	FRANCISCO I. MADERO (17) COL. MAGISTERIAL	\$ 366,324.45
6	JOSE VASCONCELOS (10 CEROS)	AV. 16 DE SEPTIEMBRE	GUERRERO COL. TAMAULIPAS	\$ 2,500,000.00
7	CANALES	MATIAS S. CANALES (12)	GASPAR DE LA GARZA (13) COL. MAINERO	\$ 750,000.00
8	MALINALCO	AV. LAS TORRES	TENOCHTITLAN FRACC. MÉXICO	\$ 650,000.00
9	TENOCHTITLAN	MITLA	AV. LAS AMÉRICAS FRACC. MEXICO	\$ 2,800,000.00
10	BONAMPAK	TEOTIHUACAN	TAJIN COL. MEXICO	\$ 1,750,000.00
11	SANTA MARIA DE AGUAYO	CRISTOBAL COLON (9)	MATIAS S. CANALES (12)	\$ 1,500,000.00
	TOTAL CARPETA ASFÁLTICA			\$ 17,023,905.41
	CALLE CON CONCRETO HIDRÁULICO			
1	RIO PURIFICACION	RIO BRAVO	COLORADO COL. SAN MARCOS II	\$ 1,707,424.45
2	BIZNAGA	EUCALIPTO	ALAMO COL. MANUEL A. RAVIZE	\$ 550,000.00
3	AGUSTIN MELGAR	NIÑO ARTILLERO	CHAPULTEPEC COL. CHAPULTEPEC	\$ 1,600,000.00
4	CHAPULTEPEC	AGUSTIN MELGAR	MATIAS S. CANALES	\$ 3,500,000.00
5	TONATIUH	CORREGIDORA	AV. 16 DE SEPTIEMBRE COL. AZTECA	\$ 1,100,000.00
6	5 DE MAYO	TONATIUH	DREN PLUVIAL COL. AZTECA ETAPA 2	\$ 1,000,000.00
7	NICOLAS BRAVO	JOAQUIN KERLENGAN	TAMPICO COL. PEPENADORES	\$ 2,400,000.00
8	NARDO (32)	BENITO JUAREZ	MARIANO MATAMOROS COL. MIGUEL ALEMAN	\$ 3,800,000.00
				\$ 15,657,424.45
	TOTAL DE VEHICULOS USADOS DE PROCEDENCIA EXTRANJERA			\$ 32,681,329.86

OBRAS FORTAMUN 2024 -2027		
1	MANTENIMIENTO DE CAMINOS RURALES Y CALLES URBANAS	\$ 30,000,000.00
2	MANTENIMIENTO EN VIALIDAD (PINTURA)	\$ 18,000,000.00
	TOTAL	\$ 48,000,000.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
RECURSOS PROPIOS		IMPORTE
1	5 GUARNICIONES, BANQUETAS Y CONSTRUCCION DE FOSA PARA CAMBIO DE ACEITE EN CAMPAMENTO :	\$ 2,800,000.00
	TOTAL	\$ 2,800,000.00
TOTAL DE LOS PROGRAMAS 2024 - 2027		\$ 378,739,966.60

TOTAL FISMUN	\$	274,372,350.00
TOTAL HIDROCARBUROS	\$	20,886,286.74
TOTAL DE VEHICULOS	\$	32,681,329.86
FORTAMUN	\$	48,000,000.00
RECURSOS PROPIOS	\$	2,800,000.00
TOTAL	\$	378,739,966.60

\$

165,580,192.15

\$

72,804,774.45

\$

238,384,966.60

CONFORME A LA INSTRUCCIÓN DADA POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL TÚRNESE A LA COMISION DE OBRAS PÚBLICAS A FIN DE QUE SE ANALICE EL ASUNTO DE REFERENCIA PARA QUE EN SESIÓN POSTERIOR SE PRESENTE LA PROPUESTA DE ACUERDO CORRESPONDIENTE Y SE RESUELVA EN DEFINITIVA, ASÍ MISMO SE INSTRUYE A LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE ESTE CABILDO PARA QUE HAGAN LLEGAR A LOS MIEMBROS DE ESTE CABILDO LA INFORMACIÓN RECIBIDA.

5.-- **SECRETARIO:** COMO QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, TENEMOS LA PARTICIPACIÓN DEL REGIDOR, ALFREDO VANZZINI AGUIÑAGA, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y PANTEONES,

QUIEN PRESENTARÁ LA PROPUESTA DE ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO TIPO HABITACIONAL "**AMARANTA RESIDENCIAL**".

REGIDOR, TIENE USTED EL USO DE LA VOZ.

--**REGIDOR ALFREDO VANZZINI AGUIÑAGA**: BUENAS TARDES, CON SU PERMISO SEÑOR PRESIDENTE, SECRETARIO, COMPAÑEROS DE ESTE CABILDO. EN MI CARÁCTER DE PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y PANTEONES, TENGO A BIEN HACER DEL CONOCIMIENTO DE ESTE CABILDO, QUE EN REUNIÓN CELEBRADA EL DÍA DE 23 DEL PRESENTE MES Y AÑO, LOS MIEMBROS DEL CABILDO QUE INTEGRAMOS LA COMISIÓN, SU SERVIDOR ALFREDO VANZZINI AGUIÑAGA, DANIEL ALEXANDRO PÉREZ VÁZQUEZ, HUMBERTO MARIN ESTRADA MEDINA, CARMEN MAGDALENA SERNA MERCADO, RUY MATÍAS CANALES SALAZAR, CONJUNTAMENTE CON LA PRESENCIA DE FUNCIONARIOS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DE ESTE MUNICIPIO TUVIMOS A BIEN ANALIZAR LA DOCUMENTACIÓN INHERENTE A LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "AMARANTA RESIDENCIAL", ASÍ COMO EL PLANO DE LOTIFICACIÓN RESPECTIVO, PARA EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR ESTE CABILDO.

POR LO QUE HACE A SU INFRAESTRUCTURA CUENTA CON LAS CONSTANCIAS DE FACTIBILIDAD PARA LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO, ASÍ COMO DE ELECTRICIDAD, EMITIDOS POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES, ADEMÁS DEL ESTUDIO DE IMPACTO VIAL, ESTUDIO HIDROLÓGICO, ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS, DICTAMEN DE LA COORDINACIÓN ESTATAL DE PROTECCIÓN CIVIL, RESOLUTIVO DE MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, DICTAMEN DE IMPACTO URBANO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

ES ASÍ QUE TODA VEZ QUE ESTE PROYECTO INMOBILIARIO CUMPLE CON LOS REQUISITOS QUE DEBE ACREDITAR PARA LA FORMALIZACIÓN DE SU AUTORIZACIÓN POR PARTE DE ESTE CABILDO, ME PERMITO PROPONER PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA EL SIGUIENTE:

ACUERDO:

ÚNICO: SE AUTORIZA LA URBANIZACIÓN Y LOTIFICACIÓN CONFORME AL USO DE SUELO OTORGADO AL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “AMARANTA RESIDENCIAL”, BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO SE ENCUENTRA UBICADO EN CARRETERA VICTORIA-MONTERREY, KILOMETRO 6 LADO PONIENTE, DE ESTA CIUDAD CAPITAL. ES CUANTO.

--SECRETARIO: GRACIAS REGIDOR, EN RELACIÓN A ESTA PROPUESTA, SE LES CONSULTA A LOS INTEGRANTES DE ESTE CABILDO QUE QUIERAN HACER USO DE LA VOZ PARA PROCEDER AL REGISTRO CORRESPONDIENTE.

--REGIDORA ADRIANA BÉJAR FLORES: HONORABLE AYUNTAMIENTO, QUIERO EXPRESAR EN RELACIÓN AL TEMA QUE ES VOTACIÓN EL DÍA DE HOY EN PARTICULAR LOS FRACCIONAMIENTOS LO SIGUIENTE; HASTA QUE OCURRA DE LA POLÍTICA PÚBLICA ACTUAL EL CUMPLIMIENTO EN ESTE RUBRO, DONDE LA PRIORIDAD DE LA ATENCIÓN LA TIENEN LOS HABITANTES DE NUESTRO MUNICIPIO EN SITUACIÓN DE MARGINACIÓN Y VULNERABILIDAD EN EQUIDAD PARA TODOS LOS CIUDADANOS DE MANERA DEMOCRÁTICA Y SUSTENTABLE, JUSTA, INCLUYENTE, SEGURA, SIN PERJUICIO DE LAS GENERACIONES FUTURAS, PARA PODER ASÍ DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO TRES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, PARA PODER DAR CUMPLIMIENTO TAMBIÉN AL ARTÍCULO CUARTO PÁRRAFO SEXTO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS QUE EN SU ARTÍCULO CUARTO ORDENA QUE EL DERECHO AL AGUA PREVEE EL ABASTECIMIENTO DE AGUA SUFICIENTE Y CONTINUA TENIENDO EN CUENTA NECESIDADES ESPECIALES DE LA POBLACIÓN Y HASTA LA ACTUALIZACIÓN DE UN PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL QUE NOS PERMITA BAJO ESTA MISMA POLÍTICA PÚBLICA DOCUMENTAR Y DISCERNIR LAS PRIORIDADES EN SU APLICACIÓN, MI VOTO ES EN CONTRA, ES CUANTO.

--SECRETARIO: BIEN MUCHAS GRACIAS, ¿ALGUIEN MÁS QUE DESEE PARTICIPAR? NO HABIENDO MÁS PARTICIPACIONES, SE CONSULTA A LOS INTEGRANTES DE ESTE CABILDO SI ES DE APROBARSE LA PROPUESTA DE ACUERDO QUE NOS OCUPA.

LOS QUE ESTÉN POR LA AFIRMATIVA, FAVOR DE MANIFESTARLO.

---SE APRUEBA POR: MAYORÍA

(21) VOTOS A FAVOR.

(1) EN CONTRA (ADRIANA BEJAR FLORES)

() ABSTENCIONES.

EN CONSECUENCIA, SE EMITE EL SIGUIENTE:

ACUERDO 49/24/01/2024-2027: SE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "AMARANTA RESIDENCIAL".

**DICTAMEN TÉCNICO
PARA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO
TIPO HABITACIONAL- REGIMEN DE CONDOMINIO**



LIC. HUGO A. RESENDEZ SILVA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
PRESENTE. –

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

Nombre:	FRACCIONAMIENTO "AMARANTA RESIDENCIAL"
Tipo de fraccionamiento:	Habitacional – Régimen de condominio
Propietario:	TRES ARBOLES PROMOTORA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.
Superficie Total:	120,248.50 m2.
Ubicación:	Carretera Victoria – Monterrey, Km 6 lado poniente, de esta Ciudad Capital

I. USOS Y DESTINOS

De Acuerdo al Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Victoria, Tam. (PMOT y DU), 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 Zona Habitacional de MEDIANA DENSIDAD (HMD-2-30)**, es decir de 14 hasta 30 Viv/Ha, siendo compatible su clasificación como **HABITACIONAL**, con un **Uso General como UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR**, en específico para **una vivienda cada 200 metros cuadrados** de lote, permitiéndose construir **máximo 2 niveles de altura, y debiendo dejar un 30% de área libre** de construcción por predio.

II. ANTECEDENTES

El solicitante acompaña al proyecto de fraccionamiento pretendido de la documentación legal que presenta el propietario, para acreditar la propiedad del inmueble de 120,248.50 metros cuadrados, correspondientes al desarrollo habitacional denominado "AMARANTA RESIDENCIAL" en el Municipio de Victoria, Tamaulipas; que contiene la documentación que expone la propietaria del predio la empresa TRES ARBOLES PROMOTORA INMOBILIARIA S.A. DE C.V. representada por la C. ISELA ALEJANDRA ALFARO IZAGUIRRE, para que conforme al artículo 154 fracción II Etapa 2 Lotificación, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente formula 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:

Copia Simple de **Escritura Pública**, con número de acta 795, Volumen XXIX - Veintinueve, de fecha 25 de septiembre de 2024, suscrito ante la Fe del Lic. José Herrera Bustamante, Notario Público número 190, con jurisdicción en el Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas con residencia en Ciudad Victoria; mediante la cual se hace constar el contrato de **DICTAMEN TECNICO DE DIVISION DE PREDIO** con superficie de 120,248.50 m², la representante legal de la empresa multicitada, de acuerdo al instrumento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas según **Certificado de Registración con Entrada No.33039/2024** de fecha 16 de octubre de 2024, identificado como **Finca No.136505**, de un inmueble suburbano identificado como Fracción 1, polígono 1 del polígono sur. Siendo Titular al 100% de la propiedad la empresa TRES ARBOLES PROMOTORA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

Presenta Copia simple del **Certificado expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas** con fecha 16 de octubre de 2024, del terreno suburbano ubicado en Carretera Victoria – Monterrey, Km 6 lado poniente, de esta Ciudad Capital. **Fracción 1 con superficie 120,248.50 m²**, identificado con el número de **finca 136505**. Se encuentra libre de gravamen, Siendo la titular la empresa TRES ARBOLES PROMOTORA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

III. INFRAESTRUCTURA



Cuenta con la **Factibilidad de Agua Potable y Drenaje Sanitario**, emitido por la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado según oficio Núm. GG/038/2024 de fecha 30 de enero de 2024, signado por el Ing. Eliseo García Leal como Gerente General de dicho organismo, mediante el cual informa que **SI ES FACTIBLE** proporcionarle los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario para el predio identificado como finca 136505, en una fracción donde se pretende desarrollar el **Fraccionamiento AMARANTA RESIDENCIAL con superficie de 120,248.50 metros cuadrados para un total de 250 lotes habitacionales**, toda vez que se encuentra dentro de la cobertura de infraestructura de ese organismo operador de los servicios, para lo cual deberá observar las condiciones que señalen en la misma factibilidad. Adicionalmente precisa las siguientes recomendaciones:

- Si es factible proporcionar el servicio de agua potable de forma intermitente, requiriendo ampliar la línea de 4" en aproximadamente 395.00 mts. desde el punto donde actualmente se abastece el Fracc. Montemayor, hasta el desarrollo en mención, precisando llevar a cabo la sustitución de a Válvula Reguladora de Presión (VRP) y piezas especiales en 3" de diámetro, cuya ubicación encontrara en croquis anexo.
- Queda registrada la disponibilidad de acuerdo con la cobertura el otorgar los servicios de agua y drenaje requeridos al Organismo, así como la responsabilidad del solicitante de informar en tiempo y

forma a COMAPA Victoria el inicio de las gestiones que demanden dichos servicios y realizar los trámites necesarios y pagos correspondientes a la factibilidad y los estudios que de esta solicitud se deriven.

- Para el inicio de las Obras será requisito indispensable apegarse a los proyectos de agua potable y drenaje sanitario que deberán entregar y ser aprobados, así como a las especificaciones de construcción que rigen al Organismo Operador, así mismo se le comunica que las ampliaciones de redes de agua potable y alcantarillado sanitario serán por cuenta del desarrollador.
- Deberá de cubrir los gastos relativos a la Factibilidad, a los derechos de Infraestructura e Interconexión, así como los demás trámites administrativos, previos a cualquier ejecución de obra de su desarrollo habitacional, de cuyos importes se anexan al presente.
- Deberá presentar al Organismo Operador los planos de urbanización actualizados y autorizados por el Municipio y su respectiva constancia de regularización.
- Deberá presentar los planos actualizados georreferenciados de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario para su revisión y/o aprobación tanto digitales como impresos para verificar los puntos de conexión a las redes municipales de la ciudad, así como la supervisión por parte del Organismo, una vez autorizados se le indicará el monto que por uso de infraestructura deberá pagar a la COMAPA.
- Deberá realizar los contratos de cada uno de los lotes y/o casa habitación de acuerdo a su solicitud y conforme el artículo 115 de la Ley de Aguas del Estado de Tamaulipas.
- Así mismo también estará obligado a solicitar por escrito al Organismo Operador el cambio de propietario correspondiente, amparándolo con un documento legal que sustenta la operación de compra-venta con el nombre del nuevo usuario, esto conforme al artículo 116 de la Ley de Aguas del Estado de Tamaulipas.
- Todas las tomas domiciliarias instaladas en predios edificados deberán tener instalado un aparato medidor de volúmenes de agua y una llave reguladora del servicio. Esta infraestructura deberá estar ubicada a la entrada del predio, con libre acceso para el personal autorizado del prestador de los servicios públicos Art. 132 Ley de aguas de Tamaulipas.
- El desarrollador será responsable de hacer las ampliaciones de red al punto de conexión, también se le solicita que en el punto de interconexión a la red hidráulica de acceso al desarrollo, deberá de colocar un macromedidor alojado en una caja de válvulas y válvula de control, medición y válvula reguladora de presión, con la finalidad de tener control sobre el gasto y de las presiones a suministrar.
- Una vez ejecutados los trabajos de introducción de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario deberá presentar ante la COMAPA el acta de entrega - recepción de los mismos, a fin de que puedan contar con el suministro de los servicios.
- Cada casa que se construya deberá contar con una cisterna y un tinaco con capacidad suficiente para cubrir la demanda.
- Para el caso del drenaje Pluvial, en caso de existir escurrimientos naturales deberá de respetar el curso de los mismos y diseñar las obras para tal fin.
- Se le informa que el costo de las obras de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial será por cuenta de los interesados.



residencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

Cuenta con oficio de **Factibilidad** emitido por C.F.E. número DU030/SUP/O/1668/2016 con fecha 19 DE AGOSTO DE 2016, signado por el Ing. Leobardo Gasca Herrera, superintendente de zona CFE Distribución Ciudad Victoria, donde se notifica que **SI EXISTE LA FACTIBILIDAD** para proporcionar el 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, con obligación y cargo al desarrollador.

Presenta **Estudio de Impacto Vial** del sector en desarrollo, elaborado por la empresa CONSINTRA, en donde el predio del Fraccionamiento "AMARANTA RESIDENCIAL" considera su conectividad principal por la Carretera Victoria – Monterrey.

En su apartado de conclusiones y recomendaciones establece que se deben de implementar obras mitigación de impacto vial como la señalización y delimitación de movimientos internos del fraccionamiento:

ADECUACIÓN 1: para señalizar y delimitar los movimientos internos del fraccionamiento se deberá aplicar pintura de tráfico 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.

ADECUACIÓN 2: construir los carriles de aceleración y desaceleración sobre la carretera a Monterrey y abrir carril en el camellón central con las especificaciones que pide la S.C.T. Se deberá realizar el proyecto ejecutivo para definir las longitudes de los carriles de desaceleración y aceleración para la entrada y salida del fraccionamiento en el acceso, señalamiento horizontal y vertical para asegurar la seguridad vial de todos los habitantes y usuarios actuales de la carretera.

ADECUACIÓN 3: Como opción de mejora número uno se propone optimizar la programación del semáforo de la rotonda de la carretera Monterrey con el libramiento naciones unidas con las cuatro fases de semáforo.

ADECUACIÓN 4: Para señalizar y delimitar los movimientos de la intersección vial explicados en la adecuación 3 se deberá aplicar pintura de tráfico para líneas de separación de carriles y dibujar flechas de circulación en carriles en el pavimento con pintura termoplástica para asegurar su duración por lo menos 6 años.

ADECUACIÓN 5: Como opción de mejora número 2 de manera integral se propone reprogramar el semáforo de la rotonda de la carretera a Monterrey con el libramiento naciones unidas con su propuesta original con 2 fases de semáforo cuidando muy bien la información a los usuarios con una campaña de cómo operará para reducir accidentes.

ADECUACIÓN 6: Para para señalizar y delimitar los movimientos de la intersección vial explicados en la adecuación 5 se deberá aplicar pintura de tráfico para las líneas de separación de carriles y dibujar flechas de circulación en carriles en el pavimento con pintura termoplástica para asegurar su duración por lo menos 6 años. Además de instalar señalamiento vertical para informar sobre el uso de la nueva operación del semáforo en 2 fases y el uso de los carriles de circulación.

ADECUACIÓN 7: en las vialidades interiores del fraccionamiento se deberán instalar señalamiento vertical con señales de alto y límites de velocidad de 61 x 61 con calidad grado ingeniería prismático como mínimo.

ADECUACIÓN 8: las vialidades internas del nuevo fraccionamiento deberán definirse claramente con señalamiento vertical y horizontal que operan en un solo sentido de circulación para facilitar la movilidad de los habitantes.

Por otra parte, es importante recalcar que, se requiere una especial atención de los servicios urbanos de transporte público en el sector, lo anterior para garantizar el uso y destino de paradas de transporte público a futuro, las cuales son esenciales para dar servicio a la demanda y condición del peatón, generando consigo la seguridad de movilidad para la población de ese sector que no tenga la capacidad de tener una unidad motriz particular. Lo anterior se recomienda para hacer conciencia sobre los derechos del peatón incluyendo en ello condiciones para favorecer a las personas con alguna discapacidad, para ello es importante establecer y evaluar posibles condiciones que en su demanda requiera en lo futuro el acceso o una posible ruta interna en el fraccionamiento para posibles paradas de transporte urbano para su ascenso y descenso de personas a este transporte, así como las posibles rutas de transporte que podrían dar servicio de movilidad en el sector al peatón para otorgar garantía de su desplazamiento a puntos esenciales de la ciudad.

Se concluye que el impacto vial que tiene la integración del fraccionamiento a la vía pública, no provocarán problemas viales en la zona de influencia a corto plazo, debiendo realizar las adecuaciones señaladas en el estudio, 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 VI de Vialidad de este Dictamen.

Cuenta con **Estudio Hidrológico** que presenta y sanciona toda la zona en referencia, genera consigo el análisis sobre escurrimientos que son generados en el sector, este se encuentra dentro del área tributaria de la cuenca Arroyo María que es afluente del Río Corona, el cual descarga sus aguas a la presa Vicente Guerrero.

El área de contribución corresponde solamente al área del proyecto y los escurrimientos de esta se divide el drenaje una parte al arroyo Aquiles Serdán y la otra drena sus aguas hacia la acotación lateral de la carretera a Monterrey y por éste al arroyo María ambos afluentes del Río Corona.

El estudio considera que la geometría de las vialidades que presenta el proyecto habitacional es suficiente para dar salida al escurrimiento generado por el desarrollo. Para ello se considera un gasto de entrada resultado del análisis para un periodo de retorno Tr 25 años un gasto de diseño de 1.510 m³/seg, y un Tr 50 años de un gasto de diseño de 1.907 m³/seg; valores que solo se alcanzarán en sus salidas para las vialidades de diseño; estos resultados determinan que los tirantes que se alcanzan por lluvias y los volúmenes que se generan son manejables por las propias vialidades del desarrollo, 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 y diseño del fraccionamiento y que son tendientes hacia los propios escurrimientos que ya tiene y presenta el sector.

Las recomendaciones pertinentes se refieren a que la pendiente general del proyecto no deberá ser menor al 0.2%; el fraccionador deberá cumplir con las recomendaciones de obras hidráulicas y manejo de caudales que se derivan del estudio de estudio hidrológico, de no hacerlo puede causar afectaciones a terceros.

El estudio de fecha 08 de diciembre de 2023 fue desarrollado y evaluado por el ingeniero Miguel Ángel Román Castillo con Cedula Profesional 1788961, quien habiéndose apegado al diseño del fraccionamiento, así como considerando para el caso la topografía y curvas de nivel existentes, las rasantes de provecho y la estructura de las vialidades proyectadas del mismo; y después de haber realizado las verificaciones 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 que se sigan las recomendaciones en su caso realizadas en el propio estudio.

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800



Las pendientes mínimas recomendadas para las vialidades deben respetarse conforme al plano de rasantes para permitir el desalojo del agua pluvial del agua del fraccionamiento.

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.

Cuenta con **Estudio de Mecánica de Suelos**, elaborado por la empresa "Proyectos, Laboratorios y Asesorías S.A." con fecha enero 2024, mediante su Gerente Técnico el Ing. Guillermo Gutiérrez Sánchez, con cédula profesional 2004327, quien analizó y validó las condiciones de estructura del terreno, y puntualiza las acciones necesarias a realizar en el terreno, así como establece los métodos adecuados a ejecutar tendientes al desarrollo de infraestructura del predio; establece criterios que deberán de respetarse dentro del diseño de los procesos de la construcción en el sitio, tanto para la construcción de la vivienda como de la estructura de pavimentos; ya que el terreno en estudio en sus 15 sondeos generales presenta material color gris oscuro casi negro de consistencia media a suave húmeda mezcla de arcillas de alta plasticidad arena de fina a gruesa sin gravas, presenta un límite líquido de 43 a 55% e índice plástico de 24 a 31%. En su apartado de conclusiones y recomendaciones establece observaciones a atender como medidas de mejoramientos para los pavimentos y construcción donde se analiza la capacidad de carga admisible o de diseño, acción que recomienda el estudio en función de los propios sondeos realizados para el mejoramiento de los suelos para la estructura de pavimentos; este estudio se determina en función de los propios sondeos realizados para las condiciones de los suelos tanto para la edificación como para la estructura de pavimentos.

Diseño de pavimentos

La estructura recomendada del pavimento asfáltico en vialidades:

5 cm.	Carpeta asfáltica compactada
20 cm.	Base hidráulica compactada al 100% +/- 2
35 cm.	De sub rasante compactada al 100% +/- 2
20 cm.	Terreno natural expuesto compactado al 90%



La estructura recomendada del pavimento hidráulico en vialidades Si no se utilizan para juntas ni soporte lateral la estructura quedaría de la siguiente manera:

18 cm.	Concreto hidráulico con MR de 42
20 cm.	Base hidráulica compactada al 100%
35 cm.	De sub rasante compactada al 100%
	Terreno natural expuesto compactado al 90%

La estructura recomendada del pavimento hidráulico en vialidades si se utiliza pasa juntas y soporte lateral la estructura quedaría de la siguiente manera:

15 cm.	Concreto hidráulico con MR de 42
20 cm.	Base hidráulica compactada al 100%
35 cm.	De sub rasante compactada al 100%
	terreno natural expuesto compactado 90%

NOTA IMPORTANTE: Se ordena al área de supervisión de obras de urbanización de la Secretaría, 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 en cuanto a las pavimentaciones y en su caso para las construcciones de las casas habitación; 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, conforme al artículo 202 y 203 del Reglamento de Construcciones para el Estado de Tamaulipas.

Cuenta con **Dictamen de la Coordinación Municipal de Protección Civil**, mediante el oficio CMPC/DR/07/2024, de fecha 14 de febrero de 2024, firmado por Juan José Perales Jaramillo en su calidad de Coordinador Municipal de Protección Civil, mediante el cual se menciona que se comisionó al C. Roberto Javier Martínez Rocha verificador de protección civil para efecto de realizar la valoración, el cual determinó que el predio donde se realizará el fraccionamiento "AMARANTA RESIDENCIAL" **no se ubica en una zona de alto riesgo, por lo que es factible para ser habitado.**

Se recomienda que el particular, en el desarrollo del proyecto ejecute las medidas necesarias de prevención y mitigación ante cualquier situación de peligro y riesgo de encharcamientos e inundación, por la vulnerabilidad de los escurrimientos naturales en las inmediaciones del proyecto. Y demás medidas que apliquen para mitigar y prevenir cualquier situación de riesgo.

Esta Secretaría establece que se deberá instalar un hidrante en el área verde del proyecto.

Cuenta con **Resolutivo De Manifestación de Impacto Ambiental**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Tamaulipas con número SEDUMA/SP/22-28/2024/001609 de fecha 04 de abril de 2024, mediante el cual resuelve que el proyecto denominado Fraccionamiento "AMARANTA RESIDENCIAL" objeto de evaluación que se dictamina resulta ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto autorizar la manifestación del Impacto ambiental de manera condicionada, y sujeta al cumplimiento de los términos y condicionantes que deberán cumplir en los tiempos establecidos en el mismo.

Cuenta con **Dictamen de impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Tamaulipas** como lo establece el artículo 155 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, según oficio SEDUMA/SP/22-28/2024/005562, de fecha 26 de noviembre de 2024.



Residencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

IV. LOTIFICACIÓN

Que una vez evaluada y revisada la propuesta del desarrollo del **Fraccionamiento tipo Habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio** denominado "**AMARANTA RESIDENCIAL**", es factible su procedencia en términos de diseño y factibilidades, y se **CONDICIONA** a cubrir las obligaciones que la Ley en la materia estipula, así como las observaciones previstas en el cuerpo de este dictamen, y que se detallan más adelante, comprometiéndose al mismo tiempo a cubrir estas mismas.

El proyecto de Fraccionamiento **tipo Habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio** denominado "**AMARANTA RESIDENCIAL**" cuenta con un total de **250 lotes habitacionales** con superficie mínima de 178.50 m². y máxima de 734.21 m², con frente mínimo 8.10 m. y fondos variables; así mismo presenta 11 (cuatro) lotes de cesión de uso común con destino de área verde y equipamiento urbano.

Acompaña con el Plano de Lotificación el cual incluye el cuadro de construcción para el posicionamiento del predio en la traza urbana, el cuadro de áreas generales, cuadro de áreas por manzana, lote tipo, detalle de corte de vialidades; así mismo acompaña el plano de rasantes y funcionamiento pluvial, el plano del polígono georreferenciado con curvas de nivel y el plano de señalamientos y nomenclaturas; quedando el cuadro de áreas de la siguiente manera:

USOS Y DESTINOS GENERALES		SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE		SUPERF.	PORC.
Área total del polígono				120,248.50	
Área Polígono del Fraccionamiento a desarrollar:				120,248.50	100.00%
Área de Vialidad:				45,270.93	37.65%
Área de Vendible (Privativa):				57,636.63	47.93%
Área de Cesión de Uso Común:				16,797.44	13.97%
Área verde de Uso Común (60% del área de donación)				12,857.08	
Área de equipamiento (40% del área de donación)				3,940.36	
Lotes habitacionales				250	
Lotes de áreas verdes de uso común				8	
Lotes de equipamiento urbano de uso común				3	
Total de lotes del fraccionamiento				250	
Total de viviendas				250	

El área de cesión de uso común excede lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, lo cual beneficia a los futuros habitantes del fraccionamiento.

V. LOTIFICACIÓN POR MANZANA



MANZANA - MZA-1

PRESENTA:

Superficie total de 18,156.21 m²

69 lotes Habitacionales Unifamiliares con una superficie total de 15,648.38 m².

07 lotes Habitacionales regulares con una superficie variable de 178.50 m² hasta 198.00 m² Con frente y fondos variables.

16 lotes Habitacionales irregulares con una superficie variable de 187.06 m² hasta 627.20 m² Con frente y fondos variables.

01 lote destinado a Equipamiento de Uso Común con una superficie de 2,324.11 m².

02 lotes destinados a servicios de intendencia y jardines de 71.43 m² y 112.29 m² respectivamente con frentes y fondos variables.

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m ²)	SUPERFICIE TOTAL (m ²)
1	1	1		X	Servicio (Intendencia)	71.43	71.43
1	1	2		X	Habitacional	195.56	195.56
1	9	3 AL 11	X		Habitacional	198.00	1,782.00
1	1	12		X	Habitacional	392.72	392.72
1	1	13		X	Habitacional	338.91	338.91
1	1	14		X	Habitacional	189.78	189.78
1	4	15 AL 18	X		Habitacional	189.00	756.00
1	2	19 AL 20	X		Habitacional	178.50	357.00
1	1	21		X	Habitacional	323.25	323.25
1	1	22		X	Habitacional	627.20	627.20
1	1	23		X	Habitacional	330.60	330.60
1	20	24 AL 43	X		Habitacional	198.00	3,960.00
1	3	44 AL 46	X		Habitacional	187.00	561.00
1	1	47		X	Habitacional	187.06	187.06
1	1	48		X	Habitacional	462.82	462.82
1	1	49		X	Habitacional	432.89	432.89
1	1	50		X	Habitacional	189.00	189.00
1	6	51 AL 56	X		Habitacional	189.00	1,134.00
1	1	57		X	Habitacional	189.84	189.84
1	1	58		X	Habitacional	525.63	525.63
1	1	59		X	Habitacional	504.98	504.98
1	1	60		X	Área Ajardinada	112.29	112.29

residencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
tel: (834) 318-7800

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
1	1	61		X	Habitacional	209.39	209.39
1	9	62 AL 70	X		Habitacional	198.00	1,782.00
1	1	71		X	Habitacional	216.75	216.75
1	1	72		X	Área de Equipamiento de Uso Común	2,324.11	2,324.11
Total							18,156.21

MANZANA - MZA-2

PRESENTA:

Superficie total de 1,710.69 m2.

01 lote destinado a área verde de uso común con una superficie de 1,710.69 m2

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
2	1	1		X	Área Verde de uso común	1,710.69	1,710.69
Total		1					1,710.69

MANZANA - MZA-3

PRESENTA:

Superficie total de 2,810.42 m2.

14 Lotes Habitacionales Unifamiliares con una superficie total de 2,810.42 m2

10 Lotes Habitacionales regulares con una superficie variable de 189.00 m2

04 Lotes Habitacionales irregulares con una superficie variable de 218.62 m2 a 236.60 m2 Con frente y fondo variables.

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
3	1	1		X	Habitacional	236.60	236.60
3	5	2 AL 6	X		Habitacional	189.00	945.00
3	1	7		X	Habitacional	230.73	230.73
3	1	8		X	Habitacional	234.47	234.47
3	5	9 AL 13	X		Habitacional	189.00	945.00
3	1	14		X	Habitacional	218.62	218.62
Total		14					2,810.42

MANZANA - MZA-4

PRESENTA:

Superficie total de 1,634.65 m2.

01 lote destinado a Área Verde de uso común, con una superficie de 1,634.65 m2

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
4	1	1		X	Área Verde de uso común	1,634.65	1,634.65
Total	1						1,634.65

MANZANA - MZA-5

PRESENTA:

Superficie total de 2,682.68m2.

12 Lotes Habitacionales con una superficie total de 2,682.68 m2.

08 Lotes habitacionales regulares con superficie variables de entre 210.00 m2.

04 Lotes habitacionales irregulares con superficie variables de entre 234.51 m2 y 259.80 m2 con frente y fondo variables.

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
5	1	1		X	Habitacional	248.67	248.67
5	4	2 AL 5	X		Habitacional	210.00	840.00
5	1	6		X	Habitacional	259.80	259.80
5	1	7		X	Habitacional	259.70	259.70
5	4	8 AL 11	X		Habitacional	210.00	840.00
5	1	14		X	Habitacional	234.51	234.51
Total	12						2,682.68



MANZANA - MZA-6

PRESENTA:

01 lote destinado a Área Verde de uso común con una superficie de 1,558.61 m2.

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
6	1	1		X	Área Verde de uso común	1,558.61	1,558.61
Total	1				1		1,558.61

MANZANA - MZA-7

PRESENTA:

Superficie total de 16,600.52 m2.

69 lotes habitacionales con una superficie total de 15,430.57 m2.

22 lotes habitacionales regulares con superficie de 178.50 m2 a 198.00 m2.

17 lotes habitacionales regulares con superficie de 178.50 m2 a 198.00 m2.

01 lote destinado a área de equipamiento de uso común con una superficie de 1,101.65 m2.

01 lote destinado a área de intendencia con una superficie de 68.30 m2.

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
11	1	1		X	Habitacional	284.88	284.88
11	1	2		X	Habitacional	267.35	267.35
11	1	3		X	Habitacional	223.81	223.81
11	8	4 AL 11	X		Habitacional	198.00	1,584.00
11	1	12	X		Habitacional	187.00	187.00
11	1	13		X	Habitacional	269.00	269.00
11	1	14		X	Habitacional	468.75	468.75
11	1	15		X	Habitacional	263.25	263.25
11	3	16 AL 18	X		Habitacional	178.50	535.50
11	1	19	X		Habitacional	189.00	189.00
11	1	20		X	Habitacional	189.05	189.05
11	1	21		X	Habitacional	354.98	354.98
11	1	22		X	Habitacional	734.21	734.21
11	1	23		X	Habitacional	366.09	366.09
11	25	24 AL 48			Habitacional	198.00	4,950.00
11	1	49		X	Habitacional	361.74	361.74
11	1	50		X	Habitacional	354.84	354.84

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
11	5	51 AL 55			Habitacional	189.00	945.00
11	1	56		X	Habitacional	189.79	189.79
11	1	57		X	Habitacional	260.61	260.61
11	1	58		X	Habitacional	277.29	277.29
11	1	59		X	Habitacional	198.03	198.03
11	9	60 AL 68	X		Habitacional	198.00	1,782.00
11	1	69		X	Habitacional	194.40	194.40
11	1	70		X	Servicio (Intendencia)	68.30	68.30
11	1	71		X	Área de Equipamiento de Uso Común	1,101.65	1,101.65
Total	71						16,600.52

MANZANA - MZA-8

PRESENTA:

01 lote destinado a área verde de uso común con una superficie de 1,303.61 m2.

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
8	1	1		X	Área Verde de uso común	1,303.61	1,303.61
Total	1						1,303.61

MANZANA - MZA-9

PRESENTA:

Superficie total de 1,882.47m2.

10 lotes habitacionales con una superficie total de 1,882.47 m2.

06 lotes habitacionales regulares con una superficie de 189.00 m2.

04 lotes habitacionales irregulares con una superficie de 185.31 m2 a 189.23 m2 con frente y fondos variables.

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
9	1	1		X	Habitacional	189.23	189.23
9	3	2 AL 4	X		Habitacional	189.00	567.00

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800



MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
9	2	5 AL 6		X	Habitacional	185.31	370.62
9	3	7 AL 9	X		Habitacional	189.00	567.00
9	1	10		X	Habitacional	188.62	188.62
Total	10						1,882.47

MANZANA - MZA-10

PRESENTA:

Superficie total de 1,468.44 m2.

01 lote destinado a área verde de uso común con una superficie total de 1,468.44 m2.

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
10	1	1		X	Área Verde de uso común	1,468.44	1,468.44
Total	1						1,468.44

MANZANA - MZA-11

PRESENTA:

Superficie total de 1,876.55 m2.

10 lote habitacionales con una superficie total de 1,876.55 m2

06 lotes habitacionales regulares de superficie de 189.00 m2.

04 lotes habitacionales irregulares de superficie de 184.68 m2 a 186.90 m2, con áreas y formas variables.



MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
11	1	1		X	Habitacional	186.90	186.90
11	3	2 AL 4	X		Habitacional	189.00	567.00
11	2	5 AL 6		X	Habitacional	184.68	369.36
11	3	7 AL 9	X		Habitacional	189.00	567.00
11	1	10		X	Habitacional	186.29	186.29
Total	10						1,876.55

MANZANA - MZA-12

PRESENTA:

Superficie total de 1,476.23 m².

01 lote destinado a área verde de uso común con superficie de 1,476.23 m²

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m ²)	SUPERFICIE TOTAL (m ²)
12	1	1		X	Área Verde de uso común	1,476.23	1,476.23
Total	1						1,476.23



MANZANA - MZA-13

PRESENTA:

Superficie total de 14,959.33 m².

57 lotes habitacionales con una superficie total de 14,836.20 m²

24 lotes habitacionales regulares de superficie de 187.00 m² a 225.00 m² con frentes y fondos variables.

23 lotes habitacionales irregulares de superficie de 178.52 m² a 719.00 m² con frentes y fondos variables.

02 lotes destinados a área de intendencia y jardines con superficie de 69.12 m² y 54.01 m² respectivamente con frentes y fondos variables.

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m ²)	SUPERFICIE TOTAL (m ²)
13	1	1		X	Servicio (Intendencia)	69.12	69.12
13	1	2		X	Habitacional	227.95	227.95
13	2	3 AL 4	X		Habitacional	220.00	440.00
13	2	5 AL 6	X		Habitacional	209.00	418.00
13	1	7		X	Habitacional	280.78	280.78
13	1	8		X	Área Ajardinada	54.01	54.01
13	1	9		X	Habitacional	502.74	502.74
13	1	10		X	Habitacional	278.56	278.56
13	6	11 AL 16	X		Habitacional	199.50	1,197.00
13	1	17		X	Habitacional	199.52	199.52
13	1	18		X	Habitacional	560.31	560.31
13	1	19		X	Habitacional	561.70	561.70
13	1	20		X	Habitacional	199.36	199.36
13	2	21 AL 22	X		Habitacional	198.00	396.00
13	1	23		X	Habitacional	259.26	259.26
13	1	24		X	Habitacional	289.43	289.43

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
13	1	25	X		Habitacional	212.50	212.50
13	17	26 AL 42	X		Habitacional	225.00	3,825.00
13	1	43		X	Habitacional	333.89	333.89
13	1	44		X	Habitacional	349.31	349.31
13	1	45		X	Habitacional	178.52	178.52
13	1	46		X	Habitacional	178.66	178.66
13	1	47		X	Habitacional	366.18	366.18
13	1	48		X	Habitacional	719.00	719.00
13	1	49		X	Habitacional	370.84	370.84
13	4	50 AL 53	X		Habitacional	187.00	748.00
13	1	54		X	Habitacional	187.03	187.03
13	1	55		X	Habitacional	233.04	233.04
13	1	56		X	Habitacional	352.91	352.91
13	1	57		X	Habitacional	359.60	359.60
13	1	58		X	Habitacional	351.18	351.18
13	1	59		X	Habitacional	259.93	259.93
Total	59						14,959.33

MANZANA - MZA-14

PRESENTA:

Superficie total de 2,432.73 m2.

01 lote destinado a área verde de uso común con una superficie de 1,918.13 m2

01 lote destinado a equipamiento de uso común con una superficie de 514.60 m2



MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
14	1	1		X	Área Verde de uso común	1,918.13	1,918.13
14	1	2		X	Área de Equipamiento de uso común	514.60	514.60
Total	2						2,432.73

MANZANA - MZA-15

PRESENTA:

Superficie total de 2,469.36 m2.

09 lotes habitacionales irregulares con una superficie de 207.00 a 422.84 m2 con frentes y fondos variables.

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
15	1	1		X	Habitacional	422.84	422.84
15	2	2 AL 3			Habitacional	207.00	414.00
15	1	4		X	Habitacional	245.35	245.35
15	1	5		X	Habitacional	312.22	312.22
15	3	6 AL 8			Habitacional	230.00	690.00
15	1	9		X	Habitacional	384.95	384.95
Total	9						2,469.36

MANZANA - MZA-16

PRESENTA:

Superficie total de 1,786.72 m2.

01 lote destinado a área verde de uso común con una superficie de 1,786.72 m2.

MANZANA	CANT	No. DE LOTE	REGULAR	IRREGULAR	USO	SUPERFICIE DE LOTE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
16	1	1		X	Área Verde de uso común	1,786.72	1,786.72
Total	1						1,786.72



RESUMEN TOTAL POR MANZANAS

MZA.	USO					M2 / MZA	RESUMEN DE LOTES				TOTAL DE LOTES
	HAB.	AREA VERDE	AREA DE EQUIP	AREA AJARD.	SERV.		LOTES HAB	LOTES DE DON	LOTES A. AJARD.	LOTES DE SERV	
1	15,648.38		2,324.11	112.29	71.43	18,156.21	69	1	1	1	72
2		1,710.69				1,710.69		1			1
3	2,810.42					2,810.42	14				14
4		1,634.65				1,634.65		1			1
5	2,682.68					2,682.68	12				12
6		1,558.61				1,558.61		1			1
7	15,430.57		1,101.65		68.30	16,600.52	69	1		1	71
8		1,303.61				1,303.61		1			1
9	1,882.47					1,882.47	10				10
10		1,468.44				1,468.44		1			1
11	1,876.55					1,876.55	10				10
12		1,476.23				1,476.23		1			1
13	14,836.20			54.01	69.12	14,959.33	57		1	1	59
14		1,918.13	514.60			2,432.73		2			2
15	2,469.36					2,469.36	9				9
16		1,786.72				1,786.72		1			1
TOTALES	57,636.63	12,857.08	3,940.36	166.30	208.85	74,809.22	250	11	2	3	266

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 Principal denominada Av. Amaranta, con una sección de 13.50 mts de ancho, de doble sentido de circulación vehicular, 2 banquetas de 3.00 mts del lado norte y de 1.50 mts del lado sur de ancho, de doble sentido de circulación vehicular.
- Vialidad local de 13.50 mts. de paramento a paramento, con banquetas de 2.25 mts y arroyo vehicular de 9.00 mts.

Las vialidades de este desarrollo suman una superficie de 45,270.93 m2. y se establecen según lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas en el artículo 146 que establece el derecho de vía para una vialidad terciaria en doble sentido de circulación vehicular un ancho mínimo de calzada de 11.00 metros y banquetas de 2.25 metros de ancho en ambos lados; y el artículo 156 fracción I.

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 de mismo fraccionamiento.

VII. ÁREA DE CESIÓN DE USO COMÚN

En cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, el fraccionamiento presenta un área vendible de 57,636.63 m², **siendo el área total de Cesión de Uso Común una superficie de 16,797.44 m²**; debiendo indicar el área total, medidas colindancias, así como el destino que ocupará cada una en función de área verde, equipamiento urbano y vialidades según el destino para el que fueron previstas; teniendo estas un destino de 12,857.08 m² de área verde y 3,940.36 m² para área de equipamiento urbano. Las áreas de cesión se presentan en las manzanas 1,2,4,6,7,8,0,12,14 y 16 del fraccionamiento.

Así mismo, para garantizar el uso adecuado de estas áreas, **se establece al desarrollador la construcción de una barda limítrofe en los lotes aledaños y que colindan con las áreas de donación** que pasarán a ser propiedad del condominio, lo anterior para evitar alguna posible afectación o uso inadecuado de quienes colindarán con estos espacios.

Quedan estrictamente prohibida la colocación de accesos y/o salidas de manera directa desde las propiedades colindantes a las áreas de donación, siendo obligación del desarrollador estar vigilante hasta su entrega al condominio, de que los futuros propietarios no abran este tipo de acceso desde sus lotes a las áreas de donación.

LA CONSTRUCCIÓN DE BANQUETAS EN ÁREAS VERDES, DE EQUIPAMIENTO URBANO Y DEMÁS INFRAESTRUCTURA DEL DESARROLLO, ES OBLIGACIÓN DEL FRACCIONADOR, y se deberán aplicar los criterios y normas de diseño para personas con discapacidad conforme a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas.

Las banquetas tendrán su estructura de concreto hidráulico con un espesor mínimo de 10 centímetros y una resistencia del concreto de $f'c=200$ kg/cm², pudiendo dejar solo los espacios para los servicios como postes y otros elementos que brinden un servicio de infraestructura del fraccionamiento, preferentemente se dejará un espacio de área ajardinada la cual podrá ocupar hasta un tercio del ancho de la banqueta, y en ningún caso se permitirá 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

1. El fraccionador deberá realizar trabajos que privilegien el paisaje urbano en el área de donación como lo establece el artículo 156 en su fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, **habilitadas para tal fin; las cuales estarán condicionadas a la construcción de una banqueta perimetral con rampas para discapacitados, andadores interiores en el caso del área verde, tendrán iluminación necesaria con tecnología sustentable que permita el ahorro de energía necesaria y suficiente incluso al interior del área verde, se habilitarán las áreas verdes con un árbol por cada 15.00 m² de superficie, estos árboles deberán tener una altura mínima de 1.50 m. y ser de especies nativas, así como servicios y mobiliario urbano complementario como son tomas de agua para riego, juegos infantiles, estacionamientos para bicicletas, andadores, gimnasio al aire**

- libre, bancas y basureros; para lo cual deberá presentar el plano del Proyecto y Especificaciones de Áreas Verdes, ante la Secretaría para su aprobación.
2. Las Áreas Verdes deberán ser arboladas y equipadas conforme el avance de la construcción de las viviendas, para que estas estén a disposición de los habitantes del fraccionamiento de manera inmediata conforme se habite.
 3. El área de equipamiento urbano también deberá ser habilitada con banquetta perimetral e iluminación necesaria y suficiente, así como la preparación para la conexión de los servicios públicos.
 4. Con la finalidad de reducir el impacto al medio ambiente en la construcción de viviendas y la urbanización de suelo, los fraccionadores deberán plantar por lo menos un árbol nativo de la región frente a cada lote destinado a la habitación, preferentemente en los espacios destinados para las banquetas, con independencia de las áreas verdes existentes en el asentamiento humano. Lo anterior en términos de lo dispuesto por la normatividad estatal y municipal de la materia, y con el fin de determinar las reglas específicas para su ubicación, altura y características del tipo de suelo y costos deberá presentar un plano tipo lotificación que contenga el sembrado general del árbol fuera del predio, indicando su ubicación a detalle, así como el sembrado, indicar la cantidad de árboles nativos a ceder al municipio de Victoria en estos espacios al frente de cada lote.
 5. El desarrollador deberá implementar en su proyecto de fraccionamiento un método alternativo de captación de agua de lluvia (tanque de almacenamiento) que permita dotar con esta acción el uso de agua racional para ser destinado a usos específicos como riego de áreas verdes, y que como acción promoverá la sustentabilidad del desarrollo, debiendo ser esta en el área de donación destinada como área verde; así mismo se sugiere considerar en la medida de lo posible y necesario, la instalación de pozos de absorción en diferentes puntos del fraccionamiento con la finalidad de infiltrar indirectamente los mantos freáticos del subsuelo, para lo cual deberá presentar la propuesta, diseño y cálculo de dichos pozos ante la Secretaría para su aprobación.
 6. Deberá colocar un MACROMEDIDOR en una estructura libre y de fácil acceso a la entrada del fraccionamiento y una válvula reguladora de presión.
 7. - Deberá colocar CELDAS FOTOVOLTAICAS para la operación de la red de alumbrado público.
 8. Deberá colocar contenedores para la separación de los residuos en la fuente de Generación.
 9. Colocar un hidrante en el área verde.
 10. En las viviendas deberá colocar calentadores de agua solares, tinacos y cisternas para agua potable y garantizar la disponibilidad de agua potable a los residentes del proyecto.
 11. Asumirá el desarrollador la responsabilidad de construir pavimentos, banquetas y el sistema de alumbrado público en el espacio exterior colindante con su fraccionamiento, por imagen del mismo desarrollo.
 12. En caso de ser fraccionamiento con acceso controlado, podrá construir caseta de vigilancia en terreno propiedad del fraccionador, con excepción de que cuando esta se construye en el camellón de la vialidad de acceso, en cuyo caso deberá tener cuando menos 2 (dos) metros de ancho en el sitio de edificación; en cuyo caso no podrá impedir el libre paso de personas y vehículos, salvo que el fraccionamiento se encuentre bajo el régimen de propiedad en condominio.
 13. Se sugiere al fraccionador considerar en la medida de lo posible, la instalación de un TANQUE ELEVADO para almacenamiento de agua, PUDIENDO PERMITIRSE SER SUBTERRÁNEO ubicándolo en áreas verdes, siempre que PRESENTE EL PROYECTO CORRESPONDIENTE para su validación y autorización de construcción ante la COMAPA y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, así como la finalidad de garantizar a los habitantes del nuevo desarrollo el suministro del agua potable.

14. Se recomienda que para que el desarrollo cuente con el servicio de manera continua, llevar a cabo la perforación de un pozo profundo, debiendo realizar los trámites necesarios ante la CONAGUA.

IX. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, están obligados a realizar las siguientes obras de urbanización, como lo establece el artículo 157.

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

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

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

IV. **La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las que deberán ser SUBTERRÁNEAS.**

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, incluyendo en su diseño rampas para discapacitados.

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

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

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

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

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

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

XIV. 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 LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, establecidas en la autorización del fraccionamiento, conforme al artículo 159 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 Secretaría para tal acto y del constructor, la bitácora deberá ser abierta por ambas partes. Asimismo, la Secretaría 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 Secretaría elaborará un dictamen técnico sobre la ejecución de las mismas, previa solicitud por escrito de 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 Secretaría, 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 Secretaría, un nuevo dictamen.

Se le previene al propietario, QUE DEBERÁ VIGILAR QUE LAS COMPAÑÍAS O PERSONAL QUE SE CONTRATE para realizar las actividades de construcción y/o urbanizaciones mencionadas en el presente Dictamen, para que obedezcan los términos, las condiciones, las medidas de prevención, las medidas de mitigación y las medidas de compensación a los cuales queda sujeta la presente autorización.

Se le advierte al promovente de que, en cualquier momento, esta Autoridad podrá requerirle un Estudio adicional, si existieran circunstancias que lo motiven y que no hayan sido previstas en sus estudios.

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 154 en su fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas deberá previamente cumplirse con lo dispuesto en el artículo 154

fracción II y fracción III inciso de la "a" hasta "K", de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 179 de la Ley mencionada, referente a la urbanización que deberá efectuarse en el predio motivo de este dictamen.

La C. ISEL ALEJANDRA ALFARO IZAGUIRRE, en su calidad de Representante legal de la empresa TRES ARBOLES PROMOTORA INMOBILIARIA S.A. DE C.V., **será la responsable universal** de las implicaciones al desarrollo urbano, al medio ambiente, a terceros en sus personas, patrimonio y derechos que con motivo de la operación del presente proyecto se ocasionen y que deriven del riesgo que implica su desarrollo; y que de no cumplir con todas y cada una de las obligaciones impuestas, se hará acreedor a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que prevé el Título Vigésimo Segundo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

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 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, del uso del suelo autorizado, así como de su inscripción en el Sistema Estatal 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 de este, la autoridad municipal ordenará la suspensión, tanto de las ventas como de las 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 implicarán para el titular de la autorización correspondiente, la posibilidad de llevar a cabo las acciones siguientes:

I. CUANDO SE CONCLUYA LA ETAPA 2:

- a) Iniciar las obras relativas al trazo de calles, despalme y movimiento de tierras en general; y
- b) Iniciar trámites ante las demás dependencias de servicios públicos.

II. CUANDO SE CONCLUYA LA ETAPA 3:

- a) Iniciar las obras de urbanización autorizadas;
- b) Celebrar contratos o convenios con terceros con el propósito de enajenar la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y
- c) Obtener la liberación de la garantía 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.
- d)



Para efectos de obtener las licencias de construcción correspondientes, durante su proceso deberán de observar y cumplir las condiciones que establece el Reglamento de Construcciones para el Estado de Tamaulipas.

Para este fraccionamiento, si su condición pretendida a futuro sea de tipo Condominio, y si se tratará de establecer esta figura; deberá de elaborar u Reglamento Interno de Condominios, procediendo legalmente a su inscripción, y remitiendo copia a la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal, estableciendo os derechos y obligaciones a los cuales quedan sujetos los habitantes de este desarrollo.

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

XII. CONCLUSIONES

Esta Secretaría emite el presente Dictamen Técnico para su aprobación, independientemente de las responsabilidades en que incurran las autoridades o profesionales que actuaron en la expedición de documentos emitidos bajo su criterio relacionados con permisos, autorizaciones, factibilidades, licencias y estudios técnicos de diseño del proyecto habitacional Fraccionamiento tipo Habitacional denominado "AMARANTA RESIDENCIAL" de este Municipio.

Se considera procedente la autorización del Fraccionamiento tipo Habitacional denominado "AMARANTA RESIDENCIAL", por cumplirse lo señalado por los Artículos 152, 153 y 154 fracciones I y II, así como artículo 155, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, quedando sujeta esta autorización al cumplimiento de las etapas subsecuentes a que se refiere la ley antes referida.

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

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 enviarte un cordial saludo.

ATENTAMENTE



ARQ. MARIANA SIERRA BARRÓN
ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE
DEL R. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE VICTORIA, TAMAULIPAS



Revisó: J.B.G.C.
c.c.p.- archivo

Residencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°107

6-- SECRETARIO: COMO SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, TENEMOS LA PARTICIPACIÓN DEL REGIDOR, DANIEL ALEXANDRO PÉREZ VÁZQUEZ, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE **DESARROLLO URBANO, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y PANTEONES**, QUIEN PRESENTARÁ LA **PROPUESTA DE ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO TIPO HABITACIONAL "PASEO DE SALAMANCA"**.

REGIDOR, TIENE USTED EL USO DE LA VOZ.

--REGIDOR DANIEL ALEXANDRO PÉREZ VÁZQUEZ: MUCHAS GRACIAS, CON SU PERMISO SEÑOR PRESIDENTE, SECRETARIO, COMPAÑEROS DE ESTE CABILDO. EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y PANTEONES, TENGO A BIEN HACER DEL CONOCIMIENTO DE ESTE CABILDO, QUE EN REUNIÓN CELEBRADA EL DÍA DE 23 DEL PRESENTE MES Y AÑO, LOS MIEMBROS DEL CABILDO QUE INTEGRAMOS LA COMISIÓN, PRESIDENTE ALFREDO VANZZINI AGUIÑAGA, DANIEL ALEXANDRO PÉREZ VÁZQUEZ, HUMBERTO MARIN ESTRADA MEDINA, CARMEN MAGDALENA SERNA MERCADO Y RUY MATÍAS CANALES SALAZAR, CONJUNTAMENTE CON LA PRESENCIA DE FUNCIONARIOS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DE ESTE MUNICIPIO TUVIMOS A BIEN ANALIZAR LA DOCUMENTACIÓN INHERENTE A LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "PASEO DE SALAMANCA", ASÍ COMO EL PLANO DE LOTIFICACIÓN RESPECTIVO, PARA EL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR PARTE DE ESTE CABILDO

POR LO QUE HACE A SU INFRAESTRUCTURA CUENTA CON LAS CONSTANCIAS DE FACTIBILIDAD PARA LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO, ASÍ COMO DE ELECTRICIDAD, EMITIDOS POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES, ADEMÁS DEL ESTUDIO DE IMPACTO VIAL, ESTUDIO HIDROLÓGICO, ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS, DICTAMEN DE LA COORDINACIÓN ESTATAL DE PROTECCIÓN CIVIL, RESOLUTIVO DE MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, DICTAMEN DE IMPACTO URBANO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

ES ASÍ QUE TODA VEZ QUE ESTE PROYECTO INMOBILIARIO CUMPLE CON LOS REQUISITOS QUE DEBE ACREDITAR PARA LA FORMALIZACIÓN

DE SU AUTORIZACIÓN POR PARTE DE ESTE CABILDO, POR LO QUE ME PERMITO PROPONER PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA EL SIGUIENTE:

ACUERDO:

ÚNICO: SE AUTORIZA LA URBANIZACIÓN Y LOTIFICACIÓN CONFORME AL USO DE SUELO OTORGADO AL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "PASEO DE SALAMANCA", BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO UBICADO EN AVENIDA BICENTENARIO, ENTRE CARRETERA A MONTERREY Y CALLE NORBERTO TREVIÑO ZAPATA, AL NORTE DEL FRACCIONAMIENTO LOS LAGOS, AL NORTE DE ESTA CIUDAD. ES CUANTO.

--SECRETARIO: EN RELACIÓN A ESTA PROPUESTA, SE LES CONSULTA A LOS INTEGRANTES DE ESTE CABILDO QUE QUIERAN HACER USO DE LA VOZ PARA PROCEDER AL REGISTRO CORRESPONDIENTE.

A CONTINUACIÓN, SE CONSULTA A LOS INTEGRANTES DE ESTE CABILDO SI ES DE APROBARSE LA PROPUESTA DE ACUERDO QUE NOS OCUPA.

LOS QUE ESTÉN POR LA AFIRMATIVA, FAVOR DE MANIFESTARLO.

---SE APRUEBA POR: MAYORÍA.

(21) VOTOS A FAVOR.

(1) EN CONTRA. (ADRIANA BEJAR FLORES)

() ABSTENCIONES.

EN CONSECUENCIA, SE EMITE EL SIGUIENTE:

ACUERDO 50/24/01/2024-2027: SE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "PASEO DE SALAMANCA".

**DICTAMEN TÉCNICO
PARA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO
TIPO HABITACIONAL- REGIMEN DE CONDOMINIO**

LIC. HUGO A. RESENDEZ SILVA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
PRESENTE. –

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

Nombre:	FRACCIONAMIENTO "PASEO DE SALAMANCA"
Tipo de fraccionamiento:	Habitacional – Régimen de condominio
Propietario:	C. ELIUD ANTONIO VILLARREAL NELSON
Superficie Total:	62,486.50 m2.
Ubicación:	Av. Bicentenario, entre carretera a Monterrey y San Marcos, entre las calles Zapata (16) al norte del Fraccionamiento Los Lagos; al norte de la ciudad.



I. USOS Y DESTINOS

De Acuerdo al Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Victoria, Tam. (PMOT y DU), 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 Zona Habitacional de MEDIANA DENSIDAD (HMD-2-30)**, es decir de 14 hasta 30 Viv/Ha, siendo **compatible su clasificación como HABITACIONAL**, con un **Uso General como UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR**, en específico para **una vivienda cada 200 metros cuadrados** de lote, permitiéndose construir **máximo 2 niveles de altura**, y **debiendo dejar un 30% de área libre** de construcción por predio.

II. ANTECEDENTES

El solicitante acompaña al proyecto de fraccionamiento pretendido, la documentación legal que presenta el propietario, para acreditar la propiedad del inmueble de 106,925.00 metros cuadrados, correspondientes al desarrollo habitacional denominado "PASEO DE SALAMANCA" en el Municipio de Victoria, Tamaulipas; que contiene la documentación que expone el propietario del predio el C. Eliud Antonio Villarreal Nelson, para que conforme al artículo 154 fracción II Etapa 2 Lotificación, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Transporte formula 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,

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

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:

Copia Simple del **Contrato de compra venta**, con número de acta 891, Volumen XXIII- Veintitrés, de fecha 18 de diciembre de 2012, suscrito ante la Fe del Lic. Antonio Mercado Palacios, Notario Público número 137, con jurisdicción en el Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas con residencia en Ciudad Victoria; mediante la cual se hace constar el contrato de **COMPRA-VENTA DE UN BIEN INMUEBLE** con superficie de 106,925.00 m2, que celebran como parte **vendedora el C. José Rubén Medina Valdés y como parte compradora el C. Eliud Antonio Villarreal Nelson**, de acuerdo al instrumento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas según **Certificado de Registración con Entrada No.9062/2024** de fecha 20 de marzo de 2024, identificado como **Finca No.6785**, de un inmueble rústico identificado como Fracción del lote 2 de los Charcos, ubicada en 1.2 km. al norte del Libramiento Naciones Unidas. Siendo Titular al 100% de la propiedad el C. Eliud Antonio Villarreal Nelson.

Presenta copia simple de la Protocolización del Dictamen técnico de división del predio emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Victoria del **acta No.11,170** del Volumen 242, de fecha 18 de julio de 2024, suscrita ante el Lic. Rolando Aguilar Hernández, Notario Público No.220, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas con sede en Ciudad Victoria, Tam. El predio se dividirá en 10 fracciones, de las cuales forma parte la fracción 8 con superficie 62,486.503 m2.

Presenta Copia simple del **Certificado expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas** con fecha 20 de Noviembre de 2024, del terreno suburbano ubicado a 1.2 km. al norte del libramiento Naciones Unidas y 150.00 mts. al oriente de camino al Refugio. **Fracción 8 con superficie 62,486.503 m2**, identificado con el número de **finca 135643**. Se encuentra libre de gravámenes. Se otorga a Eliud Antonio Villarreal Nelson.

III. INFRAESTRUCTURA

Cuenta con la **Factibilidad de Agua Potable y Drenaje Sanitario**, emitida por el Organismo de Agua Potable y Alcantarillado según oficio Núm. GG/059/2024 de fecha 23 de mayo de 2024, por el Ing. Eliseo García Leal como Gerente General de dicho organismo, mediante el cual informa que **SI ES FACTIBLE** proporcionarle los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario para el predio identificado como finca 6785, en una fracción donde se pretende desarrollar el **Fraccionamiento Paseo de Salamanca con superficie de 67,646.868 metros cuadrados para un total de 139 lotes habitacionales**, toda vez que se encuentra dentro de la cobertura de infraestructura de ese organismo operador de los servicios, para lo cual deberá observar las condiciones que señalen en la misma factibilidad. Adicionalmente precisa las siguientes recomendaciones:

- Si es factible proporcionar el servicio de agua potable de forma intermitente, requiriendo ampliar la línea de 4" en aproximadamente 550.00 mts. desde el punto donde actualmente se construye la línea de 12" y el tramo correspondiente de aproximadamente 780.00 mts en su continuación con el Libramiento Naciones Unidas y cruce con Av. Treviño Zapata (Prol. Calle 16) hasta la interconexión con el acuaférico.
- Para el caso del drenaje sanitario, si es factible proporcionar este servicio, mediante la ampliación de la red sanitaria, demandando un colector sanitario de 12", hasta interconectarse a Pozo de visita de colector Norponiente de 21" (61 cm.), por lo que se requiere obtener la donación a favor de la COMAPA del predio de servidumbre de paso.
- Queda registrada la disponibilidad de acuerdo a la cobertura el otorgar los servicios de agua y drenaje requeridos al Organismo, así como la responsabilidad del solicitante de informar en tiempo y forma a

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800



COMAPA Victoria el inicio de las gestiones que demanden dichos servicios y realizar los trámites necesarios y pagos correspondientes a la factibilidad y los estudios que de esta solicitud se deriven.

- Para el inicio de las Obras será requisito indispensable apegarse a los proyectos de agua potable y drenaje sanitario que deberán entregar y ser aprobados, así como a las especificaciones de construcción que rigen al Organismo Operador, así mismo se le comunica que las ampliaciones de redes de agua potable y alcantarillado sanitario serán por cuenta del desarrollador.
- Deberá de cubrir los gastos relativos a la Factibilidad, a los derechos de Infraestructura e Interconexión, así como los demás trámites administrativos, previos a cualquier ejecución de obra de su desarrollo habitacional, de cuyos importes se anexan al presente.
- Deberá presentar al Organismo Operador los planos de urbanización actualizados y autorizados por el Municipio y su respectiva constancia de regularización.
- Deberá presentar los planos actualizados georreferenciados de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario para su revisión y/o aprobación tanto digitales como impresos para verificar los puntos de conexión a las redes municipales de la ciudad, así como la supervisión por parte del Organismo, una vez autorizados se le indicará el monto que por uso de infraestructura deberá pagar a la COMAPA.
- Deberá realizar los contratos de cada uno de los lotes y/o casa habitación de acuerdo a su solicitud y conforme el artículo 115 de la Ley de Aguas del Estado de Tamaulipas.
- Así mismo también estará obligado a solicitar por escrito al Organismo Operador el cambio de propietario correspondiente, amparándolo con un documento legal que sustenta la operación de compra-venta con el nombre del nuevo usuario, esto conforme al artículo 116 de la Ley de Aguas del Estado de Tamaulipas.
- Todas las tomas domiciliarias instaladas en predios edificados deberán tener instalado un aparato medidor de volúmenes de agua y una llave reguladora del servicio. Esta infraestructura deberá estar ubicada a la entrada del predio, con libre acceso para el personal autorizado del prestador de los servicios públicos Art. 132 Ley de aguas de Tamaulipas.
- El desarrollador será responsable de hacer las ampliaciones de red al punto de conexión, también se le solicita que en el punto de interconexión a la red hidráulica de acceso al desarrollo, deberá de colocar un macromedidor alojado en una caja de válvulas y válvula de control, medición y válvula reguladora de presión, con la finalidad de tener control sobre el gasto y de las presiones a suministrar.
- Una vez ejecutados los trabajos de introducción de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario deberá presentar ante la COMAPA el acta de entrega - recepción de los mismos, a fin de que puedan contar con el suministro de los servicios.
- Cada casa que se construya deberá contar con una cisterna y un fregadero con capacidad suficiente para cubrir la demanda.
- Para el caso del drenaje Pluvial, en caso de existir escurrimientos naturales deberá de presentar el punto de los mismos y diseñar las obras para tal fin.
- Se le informa que el costo de las obras de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial será por cuenta de los interesados.



Cuenta con oficio de **Factibilidad** emitido por C.F.E. número DU000-D010-D131/SUP/O/0470/2024 con fecha 17 de mayo de 2024, signado por el Ing. Loth Mendiola Ramírez, superintendente de zona CFE Distribución Ciudad Victoria, donde se notifica que **SI EXISTE LA FACTIBILIDAD** para proporcionar el suministro de energía eléctrica a este predio, toda vez que el organismo operador de este servicio, requiere para estar en posibilidad

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

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, con obligación y cargo al desarrollador.

Presenta **Estudio de Impacto Vial** del sector en desarrollo, elaborado por la empresa CONSINTRA, en donde el predio del Fraccionamiento "PASEO DE SALAMANCA" considera su conectividad principal por la vialidad en construcción al poniente del Fraccionamiento Verona, a la Prol. Norberto Treviño Zapata (Calle 16) y a la Carretera Victoria- Monterrey.

En su análisis el Estudio de Impacto Vial, el acceso que tiene el fraccionamiento no refleja ningún impacto significativo en su conectividad inmediata sin categorizar el nuevo desarrollo, sin embargo en ciertos periodos de media mañana y medio día, las condiciones operativas del sector son de alta a moderada intensidad, que en horas pico son aceptables para las condiciones del sector; ya con el fraccionamiento integrado a la red vial se determina un comportamiento similar, donde solo se incrementaría su nivel de servicio en los nodos principales que más adelante se describen, y donde el entronque principal no generaría impactos negativos viales; el estudio determina que no existen problemas viales si se considera la aplicación de acciones puntuales para el sector de estudio.

Se aforaron las siguientes intersecciones:

- Libramiento Naciones Unidas con Carretera a Monterrey.
- Carretera a Monterrey a la Altura del Nuevo Acceso al Fraccionamiento Paseo de Salamanca.

De acuerdo con análisis de operación a futuro se determina que la intersección de la Rotonda que es parte de la ruta indirecta de acceso al nuevo Fraccionamiento operará bajo niveles de servicio deficientes a muy deficientes (nivel F y E). Los Indicadores de volumen sobre capacidad (v/c) se encuentra con un valor arriba de 1.0 y 2.0 que significa que la capacidad está rebasada a más del 100% de acuerdo a la demanda, por lo que NO solo está actualmente saturada, sino que NO existe capacidad para crecer y aumentar el número de vehículos. Las colas promedio máximas por intersección se observan arriba de 100 metros para la Rotonda. En lo que respecta a la nueva vialidad primaria de entrada y salida al nuevo Fraccionamiento se observa que operará bajo niveles de servicio muy aceptables (nivel A). Los indicadores de volumen sobre capacidad (v/c) se encuentra con un valor de 0.08 lo que significa que la capacidad está al 8% de acuerdo a la demanda, por lo que existe capacidad para crecer y aumentar el número de vehículos hasta en un 92%. Las colas máximas serán de 2.0 metros.

Finalmente, para el análisis del acceso directo desde la Carretera para entrar a la nueva vialidad primaria se observa que tendrá niveles de servicio muy aceptables (A). Los indicadores de volumen sobre capacidad (v/c) será igual a 0.19 que significa que existe capacidad para crecer y aumentar el número de vehículos hasta en un 81%. Las colas máximas son de 4.0 metros.

En su apartado de conclusiones y recomendaciones establece que se deben de implementar obras mitigación de impacto vial como la señalización y delimitación de movimientos internos del fraccionamiento:

ADECUACIÓN 1: Para señalar y delimitar los movimientos internos y sentidos de circulación del Fraccionamiento se deberá aplicar pintura de tráfico para líneas de separación de carriles, de estacionamiento, líneas de parada, pasos peatonales a las áreas verdes y dibujar flechas de dirección en carriles en el pavimento se recomienda llevarlo a cabo con pintura termoplástica para durar su duración por lo menos 6 años.

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800



ADECUACIÓN 2: En las vialidades interiores del Fraccionamiento se deberán instalar señalamiento vertical con señales de ALTO con la nomenclatura de calles, de límites de VELOCIDAD y de cruce de peatones de 71 x 71 con calidad grado ingeniería prismático como mínimo.

ADECUACIÓN 3: Las vialidades internas del nuevo fraccionamiento deberán de definirse claramente con señalamiento vertical y horizontal de preferencia auxiliadas por boyas reflejantes donde operan en un solo sentido de circulación y las que tienen restricción de paso vehicular, para facilitar la movilidad de los habitantes y la seguridad vial de los peatones y niños.

Por otra parte, es importante recalcar que, se requiere una especial atención de los servicios urbanos de transporte público en el sector, lo anterior para garantizar el uso y destino de paradas de transporte público a futuro, las cuales son esenciales para dar servicio a la demanda y condición del peatón, generando consigo la seguridad de movilidad para la población de ese sector que no tenga la capacidad de tener una unidad motriz particular. Lo anterior se recomienda para hacer conciencia sobre los derechos del peatón incluyendo en ello condiciones para favorecer a las personas con alguna discapacidad, para ello es importante establecer y evaluar posibles condiciones que en su demanda requiera en lo futuro el acceso o una posible ruta interna en el fraccionamiento para posibles paradas de transporte urbano para su ascenso y descenso de personas a este transporte, así como las posibles rutas de transporte que podrían dar servicio de movilidad en el sector al peatón para otorgar garantía de su desplazamiento a puntos esenciales de la ciudad.

Se concluye que el impacto vial que tiene la integración del fraccionamiento a la vía pública, no provocarán problemas viales en la zona de influencia a corto plazo, debiendo realizar las adecuaciones señaladas en el estudio, 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 VI de Vialidad de este Dictamen.

Cuenta con **Estudio Hidrológico** que presenta y sanciona toda la zona en referencia, genera consigo el análisis sobre escurrimientos que son generados en el sector, este se encuentra dentro del área tributaria de la cuenca Arroyo María que es afluente del Río Corona, el cual descarga sus aguas a la presa Vicente Guerrero.

No cuenta con área tributaria que contribuya al escurrimiento dentro del desarrollo, el área de contribución corresponde solamente al área del proyecto y los escurrimientos de esta se conducirán al arroyo María, el cual conduce sus aguas al Río Corona.

El estudio considera que la geometría de las vialidades que presenta el proyecto habitacional, es suficiente para dar salida al escurrimiento generado por el desarrollo. Para ello se considera un gasto de entrada resultado del análisis para un periodo de retorno Tr25 años un gasto de diseño de 0.654 m³/seg., y un Tr50 años de un gasto de diseño de 0.877 m³/seg; valores que solo se alcanzarán en sus salidas para las vialidades de diseño; estos resultados determinan que los tirantes que se alcanzan por lluvias y los volúmenes que se generan son manejables por las propias vialidades del desarrollo, 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 y diseño del fraccionamiento y que son tendientes hacia los propios escurrimientos que ya se están presentando en el sector.

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800



Las recomendaciones pertinentes se refieren a que la pendiente general del proyecto no deberá ser menor al 0.2%; el fraccionador deberá cumplir con las recomendaciones de obras hidráulicas y manejo de caudales que se derivan del estudio de estudio hidrológico, de no hacerlo puede causar afectaciones a terceros.

El estudio de fecha 07 de diciembre del 2024 fue desarrollado y evaluado por el ingeniero Miguel Ángel Román Castillo con Cedula Profesional 1788961, quien habiéndose apegado al diseño del fraccionamiento, así como considerando para el caso la topografía y curvas de nivel existentes, las rasantes de proyecto y la estructura de las vialidades proyectadas del mismo; 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 que se sigan las recomendaciones en su caso realizadas en el propio estudio.

Las pendientes mínimas recomendadas para las vialidades deben respetarse conforme al plano de rasantes para permitir el desalojo del agua pluvial del agua del fraccionamiento.

Este estudio que sanciona la zona en referencia es bajo las consideraciones y recomendaciones para un análisis basado en el modelo de lluvia-escorrentía 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.

Cuenta con **Estudio de Mecánica de Suelos**, elaborado por la empresa "Proyectos, Laboratorios y Asesorías S.A." con fecha 29 junio del 2023, mediante su Gerente Técnico el Ing. Guillermo Gutiérrez Sánchez, con cédula profesional 2004327, quien analizó y validó las condiciones de estructura del terreno, y puntualiza las acciones necesarias a realizar en el terreno, así como establece los métodos adecuados a ejecutar tendientes al desarrollo de infraestructura del predio; establece criterios que deberán de respetarse dentro del diseño de los procesos de la construcción en el sitio, tanto para la construcción de la vivienda como de la estructura de pavimentos; ya que el terreno en estudio en sus 8 sondeos generales presenta fragmentos de arcilla de alta plasticidad, arcilla de baja plasticidad y grava arcillosa, en su apartado de conclusiones y recomendaciones establece observaciones a atender como medidas de mejoramientos para los pavimentos y construcción donde se analiza la capacidad de carga admisible o de diseño, acción que recomienda el estudio en función de los propios sondeos realizados para el mejoramiento de los suelos para la estructura de pavimentos; por otra parte especifica el tipo de estructura de pavimento asfáltico la cual se describe en el corte esquemático que presenta; este estudio se determina en función de los propios sondeos realizados para las condiciones de los suelos tanto para la edificación como para la estructura de pavimentos.

Cimentación con zapatas:

Con base a los resultados del estudio de mecánica de suelos, la empresa recomienda despalmar en promedio 40 cm. del terreno natural capa vegetal en el área de construcción y desplazar la cimentación por medio de zapatas a una profundidad de 1.5 a 2.0 mts. contados a partir del terreno natural, las zapatas deberán ser corridas y unirlas con trabes de liga, o los firmes de concreto y contratrabes, sobre la estructura de material de banco como se muestra:

	Zapatas corridas
4 cm.	Plantilla de concreto pobre
50 cm.	Material de base hidráulica compactado al 09%.
	Terreno natural
	Compactado al 90%



Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

Cimentación por medio de plataformas y losas de cimentación:

	Piso de concreto armado
40 cm.	Material de banco, con trabes perimetrales.
30 cm.	Piedra bola

Cimentación por medio de pilas:

La profundidad de la pilas deben ser de 4 a 6 mts con diámetros de 0.4 a 1.2 m.

En caso de presencia de nivel freático, se podrá colar bajo el agua mediante el sistema Tremie cuidando no generar bolsas de agua en el concreto.

El concreto deberá tener revenimiento de mínimo 15 cm. durante el colado.

Se recomienda fumigar el terreno contra termita.

Diseño de pavimentos

La estructura recomendada del pavimento asfáltico en vialidades primarias:

6 cm.	Carpeta asfáltica compactada al 95%
15 cm.	Base hidráulica compactada al 100%
25 cm.	De sub rasante compactada al 100%
30 cm.	Piedra bola, de terreno natural con 5.0% de cal o material de banco, de sub yacente compactado al 95%
XX	Terraplén de acuerdo al proyecto, compactado al 90%
	Terreno Natural Compactado al 90%
	en un espesor de 20 cm.

La estructura recomendada del pavimento asfáltico en vialidades secundarias:

5 cm.	Carpeta asfáltica compactada al 95%
15 cm.	Base hidráulica compactada al 100%
20 cm.	De sub rasante compactada al 100%
30 cm.	Piedra bola, de terreno natural con 5.0% de cal o Material de banco, de sub yacente compactado al 95%
XX	Terraplén de acuerdo al proyecto, compactado al 90%
	Terreno Natural Compactado al 90%
	en un espesor de 20 cm.

La estructura recomendada del pavimento hidráulico en vialidades primarias:

16 cm.	Concreto hidráulico con MR de 45
20 cm.	Base hidráulica compactada al 100%
30 cm.	De sub rasante compactada al 100%
Xx	Variable terraplén compactado al 95% con calidad de sub yacente
20 cm.	Terreno natural con 5.0% de cal compactado al 90%
	Terreno Natural Compactado al 90%

La estructura recomendada del pavimento hidráulico en vialidades secundarias:

15 cm.	Concreto hidráulico con MR de 45
20 cm.	Base hidráulica compactada al 100%
30 cm.	De sub rasante compactada al 100%
Xx	Variable terraplén compactado al 95% con calidad de sub yacente
20 cm.	Terreno natural con 5.0% de cal compactado al 90%
	Terreno Natural Compactado al 90%

NOTA IMPORTANTE: Se ordena al área de supervisión de obras de urbanización de la Secretaría, 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 en cuanto a las pavimentaciones y en su caso para las construcciones de las casas habitación; 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, conforme al artículo 202 y 203 del Reglamento de Construcciones para el Estado de Tamaulipas.

Cuenta con **Dictamen de la Coordinación Municipal de Protección Civil**, mediante el oficio CMPC/DR/08/2024, de fecha 14 de febrero de 2024, firmado por Juan José Perales Jaramillo en su calidad de Coordinador Municipal de Protección Civil, mediante el cual se menciona que se comisionó al C. Roberto Javier Martínez Rocha verificador de protección civil para efecto de realizar la valoración, el cual determinó que el predio donde se realizará el fraccionamiento "Paseo de Salamanca" **no se ubica en una zona de alto riesgo, por lo que es factible para ser habitado.**

Se recomienda que el particular, en el desarrollo del proyecto ejecute las medidas necesarias de prevención y mitigación ante cualquier situación de peligro y riesgo de encharcamientos e inundación, por la vulnerabilidad de los escurrimientos naturales en las inmediaciones del proyecto. Y demás medidas que apliquen para mitigar y prevenir cualquier situación de riesgo.

Esta Secretaría establece que se deberá instalar un hidrante en el área verde del proyecto.

Cuenta con **Resolutivo De Manifestación de Impacto Ambiental**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Tamaulipas con número SEDUMA/SP/22-28/2024/005899 de fecha 02 de diciembre de 2024, mediante el cual resuelve que el proyecto denominado Fraccionamiento "**PASEO DE SALAMANCA**" objeto de evaluación que se dictamina resulta ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto autorizar la manifestación del Impacto ambiental de manera condicionada, y sujeta al cumplimiento de los términos y condicionantes que deberán cumplir en los tiempos establecidos en el mismo.

Cuenta con **Dictamen de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Tamaulipas** como lo establece el artículo 155 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, según oficio SEDUMA/SP/22-28/2024/005808, de fecha 27 de noviembre de 2024.



Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

IV. LOTIFICACIÓN

Que una vez evaluada y revisada la propuesta del desarrollo del **Fraccionamiento tipo Habitacional** denominado **"PASEO DE SALAMANCA"**, **es factible su procedencia** en términos de diseño y factibilidades, y se **CONDICIONA** a cubrir las obligaciones que la Ley de la materia estipula, así como las observaciones previstas en el cuerpo de este dictamen, y que se detallan más adelante, comprometiéndose al mismo tiempo a cubrir estas condiciones.

El proyecto de Fraccionamiento **tipo Habitacional** denominado **"PASEO DE SALAMANCA"** cuenta con un total de **139 lotes habitacionales** con superficie mínima de 207.905 m2. y máxima de 470.31 m2, con frente mínimo 7.46 m. y fondos variables; así mismo presenta 4 (cuatro) lotes de cesión de uso común con destino de área verde y equipamiento urbano.

Acompaña con el Plano de Lotificación el cual incluye el cuadro de construcción para el posicionamiento del predio en la traza urbana, el cuadro de áreas generales, cuadro de áreas por manzana, lote tipo, detalle de corte de vialidades; así mismo acompaña el plano de rasantes y funcionamiento pluvial, el plano del polígono georreferenciado con curvas de nivel y el plano de señalamientos y nomenclaturas; quedando el cuadro de áreas de la siguiente manera:

USOS Y DESTINOS GENERALES	SUPERF.	PORC.
Área total del polígono	62,486.50	
Franja para mantenimiento de canal	342.10	
Área Polígono del Fraccionamiento a desarrollar:	62,144.41	100%
Área de Vialidad:	16,115.18	25.93%
Área Lotificable	46,029.23	
Área de Vendible (Privativa):	35,614.94	57.31%
Área de Cesión de Uso Común:	9,749.21	
Área verde de Uso Común (60% del área de donación)	7,599.31	
Área de equipamiento (40% del área de donación)	2,149.90	
Lotes habitacionales	139	
Lotes comerciales	0	
Lotes de áreas verdes de uso común	3	
Lotes de equipamiento urbano de uso común	1	
Total de lotes del fraccionamiento	143	
Total de viviendas	143	

El área de cesión de uso común excede lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, lo cual beneficia a los futuros habitantes del fraccionamiento.



Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

V. LOTIFICACIÓN POR MANZANA

MANZANA - MZA-1

PRESENTA:

53 Lotes Habitacionales Unifamiliares con una superficie total de 231.00 m2.

5 Lotes Habitacionales Unifamiliares con una superficie total de 207.90 m2.

3 Lotes Habitacionales Unifamiliares con una superficie total de 243.22 m2.

38 Lotes Habitacionales irregulares con una superficie variable de 209.91 m2.

fondo variables.



MANZANA - MZA-1					
LOTE	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	ÁREA POR LOTE	SUPERFICIE TOTAL (M2)	USO/DESTINO
1		X	288.41	288.41	HABITACIONAL
2		X	288.27	228.27	HABITACIONAL
3		X	209.91	209.91	HABITACIONAL
4		X	228.40	228.40	HABITACIONAL
5		X	335.31	335.31	HABITACIONAL
6		X	330.46	330.46	HABITACIONAL
7		X	253.70	253.70	HABITACIONAL
8		X	236.66	236.66	HABITACIONAL
9		X	256.33	256.33	HABITACIONAL
10		X	243.58	243.58	HABITACIONAL
11		X	224.24	224.24	HABITACIONAL
12		X	238.32	238.32	HABITACIONAL
13		X	304.10	304.10	HABITACIONAL
14		X	449.94	449.94	HABITACIONAL
15		X	335.41	335.41	HABITACIONAL
16		X	248.29	248.29	HABITACIONAL
17 al 32	16(10.00x23.10m2)		231.00	3,696.00	HABITACIONAL
33		X	223.03	223.03	HABITACIONAL
34		X	286.61	286.61	HABITACIONAL
35		X	394.58	394.58	HABITACIONAL
36		X	255.72	255.72	HABITACIONAL
37		X	230.89	230.89	HABITACIONAL
38 al 47	10(10.00x23.10m2)		231.00	2,310.00	HABITACIONAL
48		X	223.73	223.73	HABITACIONAL
49		X	251.20	251.20	HABITACIONAL
50		X	470.31	470.31	HABITACIONAL
51		X	262.21	262.21	HABITACIONAL
52		X	230.41	230.41	HABITACIONAL
53 al 72	20(10.00x23.10m2)		231.00	4,620.00	HABITACIONAL

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

MANZANA - MZA-1					
LOTE	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	ÁREA POR LOTE	SUPERFICIE TOTAL (M2)	USO/DESTINO
73		X	226.38	226.38	HABITACIONAL
74 al 75	2(9.00x23.10m2)		207.90	415.80	HABITACIONAL
76		X	271.56	271.56	HABITACIONAL
77		X	414.52	414.52	HABITACIONAL
78		X	291.26	291.26	HABITACIONAL
79		X	297.94	297.94	HABITACIONAL
80 al 82	3(9.00x23.10m2)		207.90	623.70	HABITACIONAL
83 al 89	7(10.00x23.10m2)		231.00	1,617.00	HABITACIONAL
90		X	243.94	243.94	HABITACIONAL
91		X	230.81	230.81	HABITACIONAL
92		X	318.99	318.99	HABITACIONAL
93		X	466.63	466.63	HABITACIONAL
94		X	267.93	267.93	HABITACIONAL
95		X	253.99	253.99	HABITACIONAL
96 al 98		X	243.22	729.66	HABITACIONAL
99		X	319.84	319.84	HABITACIONAL
TOTAL SUPERFICIE DE MANZANA - M-1				24,855.97	

MANZANA - MZA-2

PRESENTA:

2 áreas de cesión de uso común, una de ellas con una superficie de 1,298.34 m2 con destino de área verde; y otra con superficie de 2,149.90 m2 con destino de equipamiento urbano.

MANZANA - MZA-2					
LOTE	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	ÁREA POR LOTE	SUPERFICIE TOTAL (M2)	USO/DESTINO
1		X	2,149.90	2,149.90	EQUIPAMIENTO USO COMÚN
2		X	1,298.34	1,298.34	ÁREA VERDE USO COMÚN
TOTAL SUPERFICIE DE MANZANA - M-2				3,448.24	

MANZANA - MZA-3

PRESENTA:

8 Lotes Habitacionales Unifamiliares con una superficie total de 262.83 m2

9 Lotes Habitacionales Unifamiliares con una superficie total de 2,122.69 m2.

6 Lotes Habitacionales irregulares con una superficie variable de 136.46 m2 hasta 289.05 m2 con frente y fondo variables.



Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

MANZANA - MZA-3					
LOTE	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	ÁREA POR LOTE	SUPERFICIE TOTAL (M2)	USO/DESTINO
1		X	360.04	360.04	HABITACIONAL
2		X	236.46	236.46	HABITACIONAL
3 al 4		X	262.83	525.66	HABITACIONAL
5		X	262.85	262.85	HABITACIONAL
6 al 11		X	262.83	1,576.98	HABITACIONAL
12		X	289.05	289.05	HABITACIONAL
13		X	267.35	267.35	HABITACIONAL
14 al 22		X	262.52	2,364.21	HABITACIONAL
23		X	282.52	282.52	HABITACIONAL
TOTAL SUPERFICIE DE MANZANA - M-3				6,165.12	

MANZANA - MZA-4

PRESENTA:

1 áreas de cesión de uso común, con una superficie de 3,304.10 m2 con destino de área verde

MANZANA - MZA-4					
LOTE	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	ÁREA POR LOTE	SUPERFICIE TOTAL (M2)	USO/DESTINO
1		X	3,304.10	3,304.10	ÁREA VERDE USO COMÚN
TOTAL SUPERFICIE DE MANZANA - M-4				3,304.10	

MANZANA - MZA-5

PRESENTA:

2 Lotes Habitacionales con una superficie total de 221.44 m2.

5 Lotes Habitacionales con una superficie total de 249.75 m2.

2 Lotes Habitacionales con una superficie total de 291.08 m2.

8 Lotes habitacionales irregulares con superficie variables de entre 208.75 m2 hasta 370.95 m2, dando variables.



MANZANA - MZA-5					
LOTE	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	ÁREA POR LOTE	SUPERFICIE TOTAL (M2)	USO/DESTINO
1		X	310.05	310.05	HABITACIONAL
2 AL 3		X	221.44	442.88	HABITACIONAL
4		X	208.75	208.75	HABITACIONAL
5 al 9		X	249.75	1,248.75	
10		X	339.85	339.85	
11		X	370.95	370.95	
12 al 13		X	291.08	582.16	
14		X	252.89	252.89	

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

MANZANA - MZA-5					
LOTE	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	ÁREA POR LOTE	SUPERFICIE TOTAL (M2)	USO/DESTINO
15		X	247.07	247.07	
16		X	247.49	247.49	
17		X	343.03	343.03	
TOTAL SUPERFICIE DE MANZANA - M-5				4,593.87	

MANZANA - MZA-6

PRESENTA:

1 áreas de cesión de uso común, con una superficie de 2,996.87 m2 con destino de área verde

MANZANA - MZA-6					
LOTE	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	ÁREA POR LOTE	SUPERFICIE TOTAL (M2)	USO/DESTINO
1		X	2,996.87	2,996.87	ÁREA VERDE USO COMÚN
TOTAL SUPERFICIE DE MANZANA - M-6				2,996.87	

RESUMEN TOTAL POR MANZANAS

MZA	M2 VENDIBLES HAB. UNIFAMILIAR	M2 ÁREAS VERDES	M2 EQUIPAMIENTO URBANO	LOTES HABITACIONALES	LOTES DE CESIÓN DE USO COMÚN	LOTES TOTAL POR MZA.
1	24,855.97	0	0	99	0	99
2	0	1,298.34	2,149.90	0	2	2
3	6,165.12	0	0	23	0	23
4	0	3,304.10	0	0	1	1
5	4,593.87	0	0	17	0	17
6	0	2,996.87	0	0	1	1
TOTAL	35,614.94	7,599.31	2,149.90	139	3	143

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 Principal denominada Av. Serrano, con una sección de 17.70 mts. de paramento a paramento, 2 banquetas de 2.25 mts de ancho, de doble sentido de circulación vehicular.
- Vialidad local de 15.50 mts. de paramento a paramento, con banquetas de 2.25 mts y arroyo vehicular de 9.00 mts.
- Vialidad local de 13.50 mts. de paramento a paramento, con arroyo vehicular de 9.00 mts y banquetas de 2.25 mts. en un solo sentido vehicular.

Las vialidades de este desarrollo suman una superficie de 16,115.18 m2. y se establecen según lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800



en el artículo 146 que establece el derecho de vía para una vialidad terciaria en doble sentido de circulación vehicular un ancho mínimo de calzada de 11.00 metros y banquetas de 2.25 metros de ancho en ambos lados; y el artículo 156 fracción I.

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 "PASEO DE SALAMANCA", 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 a Monterrey, El cruce del libramiento con carretera a Monterrey, por lo que **SE DETERMINA QUE ES NECESARIO REALIZAR LAS SIGUIENTES OBRAS DE MITIGACIÓN:**

ADECUACIÓN 1: Para señalar y delimitar los movimientos internos y sentidos de circulación del Fraccionamiento se deberá aplicar pintura de tráfico para líneas de separación de carriles, de estacionamiento, líneas de parada, pasos peatonales a las áreas verdes 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.

ADECUACIÓN 2: En las vialidades interiores del Fraccionamiento se deberán instalar señalamiento vertical con señales de ALTO con la nomenclatura de calles, de límites de VELOCIDAD y de cruce de peatones de 71 x 71 con calidad grado ingeniería prismático como mínimo.

ADECUACIÓN 3: Las vialidades internas del nuevo fraccionamiento deberán de definirse claramente con señalamiento vertical y horizontal de preferencia auxiliadas por boyas reflejantes donde operan en un solo sentido de circulación y las que tienen restricción de paso vehicular, para facilitar la movilidad de los habitantes y la seguridad vial de los peatones y niños.

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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente Municipal 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 de mismo fraccionamiento.

VII. ÁREA DE CESIÓN DE USO COMÚN

En cumplimiento a lo señalado en el artículo 156, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, el fraccionamiento presenta un área vendible de 35,614.94 m²., **siendo el área total de Cesión de Uso Común una superficie de 9,749.21 m²;** debiendo indicar el área total, medidas colindancias, así como el destino que tendrá cada una en función de área verde, equipamiento urbano y vialidades según el destino para el que fueron previstos, teniendo estas un destino de 7,599.31 m² de área verde y 2,149.90 m² para área de equipamiento urbano. Las áreas de cesión se presentan en las manzanas 5 y 12 del fraccionamiento.

Residencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800



Así mismo, para garantizar el uso adecuado de estas áreas, **se establece al desarrollador la construcción de una barda limítrofe en los lotes aledaños y que colindan con las áreas de donación** que pasarán a ser propiedad del condominio, lo anterior para evitar alguna posible afectación o uso inadecuado de quienes colindarán con estos espacios.

Quedan estrictamente prohibida la colocación de accesos y/o salidas de manera directa desde las propiedades colindantes a las áreas de donación, siendo obligación del desarrollador estar vigilante hasta su entrega al Municipio, de que los futuros propietarios no abran este tipo de acceso desde sus lotes a las áreas de donación.

LA CONSTRUCCIÓN DE BANQUETAS EN ÁREAS VERDES, DE EQUIPAMIENTO URBANO Y DEMÁS INFRAESTRUCTURA DEL DESARROLLO, ES OBLIGACIÓN DEL FRACCIONADOR, y se deberán aplicar los criterios y normas de diseño para personas con discapacidad conforme a lo establecido en el artículo 153 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas.

Las banquetas tendrán su estructura de concreto hidráulico con un espesor mínimo de 10 centímetros y una resistencia del concreto de $f'c=200 \text{ kg/cm}^2$, pudiendo dejar solo los espacios para los servicios como postes y otros elementos que brinden un servicio de infraestructura del fraccionamiento, preferentemente se dejará un espacio de área ajardinada la cual podrá ocupar hasta un tercio del ancho de la banqueta; y en ningún caso se permitirá 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

1. El fraccionador deberá realizar trabajos que privilegien el paisaje urbano, lo que establece el artículo 156 en su fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, **habilitadas para tal fin; las cuales estarán condicionadas a la construcción de una banqueta perimetral con rampas para discapacitados, andadores interiores en el caso del área verde, tendrán iluminación necesaria con tecnología sustentable que permita el ahorro de energía necesaria y suficiente incluso al interior del área verde, se habilitarán las áreas verdes con un árbol por cada 15.00 m² de superficie, estos árboles deberán tener una altura mínima de 1.50 m. y ser de especies nativas, así como servicios y mobiliario urbano complementario como son tomas de agua para riego, juegos infantiles, estacionamientos para bicicletas, andadores, gimnasio al aire libre, bancas y basureros; para lo cual deberá presentar el plano del Proyecto y Especificaciones de Áreas Verdes, ante la Secretaría para su aprobación.**
2. **Las Áreas Verdes deberán ser arboladas y equipadas conforme el avance de la construcción de las viviendas, para que estas estén a disposición de los habitantes del fraccionamiento de manera inmediata conforme se habite.**
3. **El área de equipamiento urbano también deberá ser habilitada con banqueta perimetral e iluminación necesaria y suficiente, así como la preparación para la conexión de los servicios públicos.**
4. Con la finalidad de reducir el impacto al medio ambiente en la construcción de viviendas y la urbanización de suelo, **los fraccionadores deberán plantar por lo menos un árbol nativo de la región frente a cada lote destinado a la habitación, preferentemente en los espacios destinados para las banquetas, con independencia de las áreas verdes existentes en el asentamiento humano.** Lo anterior en términos de lo dispuesto por la normatividad estatal y municipal de la materia, y con el fin de determinar las reglas específicas para su ubicación, altura y características del tipo de suelo y costos deberá presentar un plano

tipo lotificación que contenga el sembrado general del árbol fuera del predio, indicando su ubicación a detalle, así como el sembrado, indicar la cantidad de árboles nativos a ceder al municipio de Victoria en estos espacios al frente de cada lote.

5. El desarrollador deberá implementar en su proyecto de fraccionamiento un **método alternativo de captación de agua de lluvia (tanque de almacenamiento) que permita dotar con esta acción el uso de agua racional para ser destinado a usos específicos como riego de áreas verdes**, y que como acción promoverá la sustentabilidad del desarrollo, debiendo ser esta en el área de donación destinada como área verde; así mismo se sugiere considerar en la medida de lo posible y necesario, la instalación de pozos de absorción en diferentes puntos del fraccionamiento con la finalidad de infiltrar indirectamente los mantos freáticos del subsuelo, para lo cual deberá presentar la propuesta, diseño y cálculo de dichos pozos ante la Secretaría para su aprobación
6. Deberá **colocar un MACROMEDIDOR** en una estructura libre y de fácil acceso a la entrada del fraccionamiento y una válvula reguladora de presión.
7. - Deberá colocar **CELDS FOTOVOLTAICAS** para la operación de la red de alumbrado público.
8. Deberá colocar **contenedores para la separación de los residuos** en la fuente de Generación.
9. Colocar un hidrante en el área verde.
10. En las viviendas deberá colocar **calentadores de agua solares, tinacos y cisternas para agua potable** y garantizar la disponibilidad de agua potable a los residentes del proyecto.
11. Asumirá el desarrollador la responsabilidad de **construir pavimentos, banquetas y el sistema de alumbrado público en el espacio exterior** colindante con su fraccionamiento, por imagen del mismo desarrollo.
12. - En caso de ser fraccionamiento con **acceso controlado, podrá construir caseta de vigilancia en terreno propiedad del fraccionador**, con excepción de que cuando esta se construye en el camellón de la vialidad de acceso, en cuyo caso deberá tener cuando menos 2 (dos) metros de ancho en el sitio de edificación; en cuyo caso no podrá impedir el libre paso de personas y vehículos, salvo que el fraccionamiento se encuentre bajo el régimen de propiedad en condominio.
13. - Se sugiere al fraccionador considerar en la medida de lo posible, la instalación de un TANQUE ELEVADO para almacenamiento de agua, PUDIENDO PERMITIRSE SER SUBTERRÁNEO ubicándolo en áreas verdes, siempre que PRESENTE EL PROYECTO CORRESPONDIENTE para su validación y autorización de construcción ante la COMAPA y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; esto con la finalidad de garantizar a los habitantes del nuevo desarrollo el suministro del agua potable.
14. Se recomienda que para que el desarrollo cuente con el servicio de manera continua, llevar a cabo la perforación de un pozo profundo, debiendo realizar los trámites necesarios ante la COMAPA.

IX. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados por el presente Dictamen, tanto Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, están obligados a realizar las siguientes obras de urbanización, como lo establece el artículo 157.

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

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

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

IV. **La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las que deberán ser SUBTERRÁNEAS.**

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, incluyendo en su diseño rampas para discapacitados.

VII. **La habilitación de las vías públicas** conforme a las especificaciones de las Normas Oficiales Mexicanas y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas

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

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

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

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

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

XIV. **Las obras de urbanización** mencionadas anteriormente **deberán efectuarse conforme al proyecto y calendario de obra** que se acuerde con la autoridad municipal, **NO PODRÁ EXCEDER DE 2 (DOS) AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE AUTORIZACIÓN**, pudiéndose solicitar prórroga por un periodo de un año.



X. SUPERVISIÓN DE OBRAS

EL AYUNTAMIENTO EN EL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA, SUPERVISARÁ LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, establecidas en la autorización del fraccionamiento, conforme al artículo 159 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 Secretaría para tal acto y del constructor, la bitácora deberá ser abierta por ambas partes. Asimismo, la Secretaría supervisará la obra cuando lo estime conveniente, haciendo las observaciones pertinentes en la bitácora.

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, la Secretaría elaborará un dictamen técnico sobre la ejecución de las mismas, previa solicitud por escrito de 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 Secretaría, 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 Secretaría, un nuevo dictamen.

Se le previene al propietario, QUE DEBERÁ VIGILAR QUE LAS COMPAÑÍAS O PERSONAL QUE SE CONTRATE para realizar las actividades de construcción y/o urbanización mencionadas en el presente Dictamen, para que obedezcan los términos, las condiciones, las medidas de prevención, las medidas de mitigación y las medidas de compensación a los cuales queda sujeta la presente autorización.

Se le advierte al promovente de que, en cualquier momento, esta Autoridad podrá requerir un Estudio adicional, si existieran circunstancias que lo motiven y que no hayan sido previstas en sus estudios.

XI. CONDICIONANTES

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



Para la asignación de claves catastrales y **para la expedición de la AUTORIZACION DE VENTAS** que indica el artículo 154 en su fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas deberá previamente cumplirse con lo dispuesto en el artículo 154 fracción II y fracción III inciso de la "a" hasta "K", de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 179 de la Ley mencionada, referente a la urbanización que deberá efectuarse en el predio motivo de este dictamen.

El C. Eliud Antonio Villarreal Nelson, en su calidad de Propietario, **será la responsable universal** de las implicaciones al desarrollo urbano, al medio ambiente, a terceros en sus personas, patrimonio y derechos que con motivo de la operación del presente proyecto se ocasionen y que deriven del riesgo que implica su desarrollo; y que de no cumplir con todas y cada una de las obligaciones impuestas, se hará acreedor a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que prevé el Título Vigésimo Segundo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

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 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, del uso del suelo autorizado, así como de su inscripción en el Sistema Estatal 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 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:

- a) Iniciar las obras relativas al trazo de calles, despalme y movimiento de tierras en general; y
- b) Iniciar trámites ante las demás dependencias de servicios públicos;

II. CUANDO SE CONCLUYA LA ETAPA 3:

- a) Iniciar las obras de urbanización autorizadas;
- b) Celebrar contratos o convenios con terceros con el propósito de enajenar la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y
- c) Obtener la liberación de la garantía 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.
- d)

El fraccionador se obliga a asentar en las escrituras públicas las restricciones a que quedaron sujetos algunos lotes.

Para efectos de obtener las licencias de construcción correspondientes, durante su proceso deberán de observar y cumplir las condiciones que establece el Reglamento de Construcciones para el Estado de Tamaulipas.

Para este fraccionamiento, si su condición pretendida a futuro sea de tipo Condominio, y si se tratará de establecer esta figura; deberá de elaborar u Reglamento Interno de Condominios, procediendo legalmente a su inscripción, y remitiendo copia a la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal, estableciendo os derechos y obligaciones a los cuales quedan sujetos los habitantes de este desarrollo.

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

XII. CONCLUSIONES

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y MEDIO AMBIENTE

Esta Secretaría emite el presente Dictamen Técnico para su aprobación, independientemente de las responsabilidades en que incurran las autoridades o profesionales que actuaron en la expedición de documentos emitidos bajo su criterio relacionados con permisos, autorizaciones, factibilidades, licencias y

estudios técnicos de diseño del proyecto habitacional Fraccionamiento tipo Habitacional denominado "PASEO DE SALAMANCA" de este Municipio.

Se considera procedente la autorización del Fraccionamiento tipo Habitacional denominado "PASEO DE SALAMANCA", por cumplirse lo señalado por los Artículos 152, 153 y 154 fracciones I y II, así como artículo 155, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, quedando sujeta esta autorización al cumplimiento de las etapas subsecuentes a que se refiere la ley antes referida.

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

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 enviarte un cordial saludo

ATENTAMENTE



ARQ. MARIANA SIERRA BARRERA
ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE
DEL R. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE VICTORIA, TAMAULIPAS



Revisto, J.P.G.C.
c.c.p. archivo

Presidencia Municipal de Victoria, Francisco I. Madero N°102,
Zona Centro, Victoria, Tamaulipas.
Tel: (834) 318-7800

7-- SECRETARIO: COMO SÉPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, SE INFORMA AL PLENO QUE CONFORME A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 25 INCISO H Y ÚLTIMO PÁRRAFO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE VICTORIA NO HUBO REGISTRO DE ASUNTOS PREVIOS POR LO QUE SE DA POR AGOTADO EL PRESENTE PUNTO.

--SECRETARIO: PARA CONCLUIR ESTA SESIÓN SE LE CEDE EL USO DE LA VOZ AL PRESIDENTE MUNICIPAL PARA QUE PROCEDA A SU FORMAL CLAUSURA, ADELANTE SEÑOR PRESIDENTE.

--REGIDOR DANIEL ALEXANDRO PÉREZ VÁZQUEZ: HACE UN RATO EN LA MAÑANA TUVIMOS UNA PREVIA MUY FRUCTÍFERA CON TRABAJO DE LOS DIFERENTES REGIDORES DE LAS FRACCIONES, TUVO UNA PARTICIPACIÓN LA REGIDORA BEJAR DONDE MI COMPAÑERA MELISSA MIRELES AUNADO A LA PARTICIPACIÓN QUE TUVO PEDIMOS QUE SE TURNARA LA CORRESPONDENCIA A LA COMISIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA POR EL TEMA DEL PRESUPUESTO PARTICIPATIVO DEL PLAN DE OBRAS, NADAMAS DE UNA MANERA DE RECORDARLO SI PUDIERAMOS EN LA SIGUIENTE SESIÓN PODER ATENDERLO.

--SECRETARIO: SE TOMA NOTA Y SE ACUERDA.

8.-- PRESIDENTE: PROCEDEREMOS A DESAHOGAR EL OCTAVO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, CORRESPONDIENTE A LA CLAUSURA DE LA SESIÓN. HABIÉNDOSE AGOTADO TODOS LOS TEMAS DEL ORDEN DEL DÍA PROPUESTO PARA LA CELEBRACIÓN DE ESTA SESIÓN, Y SIENDO LAS (DIECIOCHO) HORAS CON (VEINTICUATRO) MINUTOS, SE DECLARA CLAUSURADA LA SESIÓN Y VÁLIDOS LOS ACUERDOS AQUÍ TOMADOS. MUCHAS GRACUAS, Y BUENAS TARDES. FIRMAN AL CALCE LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON. -----

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

_____ EDUARDO ABRAHAM GATTÁS BÁEZ PRESIDENTE MUNICIPAL	_____ LIC. HUGO ARAEL RESÉNDEZ SILVA SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
--	--

LILI GARCÍA FUENTES
PRIMER SÍNDICO

ERNESTO AVALOS BUSTOS
SEGUNDO SÍNDICO

GUADALUPE PEREA ALMANZA
PRIMER REGIDOR

OSCAR ALBERTO NARVÁEZ RAMOS
SEGUNDO REGIDOR

ROSA BELIA RUIZ MARTÍNEZ
TERCER REGIDOR

MARIO ALBERTO CHÁVEZ HERRERA
CUARTO REGIDOR

ADRIANA BEJAR FLORES
QUINTO REGIDOR

JOSÉ MANUEL HINOJOSA HACES
SEXTO REGIDOR

ALEXIA XUNAXI GAMUNDI VILLARREAL
SÉPTIMO REGIDOR

RUY MATÍAS CANALES SALAZAR
OCTAVO REGIDOR

MA. DE LA LUZ MARTÍNEZ COVARRUBIAS
NOVENO REGIDOR

HUMBERTO MARÍN ESTRADA MEDINA
DÉCIMO REGIDOR

NORA CYNTHIA BARRIOS CONSTANTE
DÉCIMO PRIMER REGIDOR

ENRIQUE ALEJANDRO SILVA HERNÁNDEZ
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

JOSEFA EDITH MATA GRACIA
DÉCIMO TERCER REGIDOR

KENIA LIZBETH ZAPATA MEDINA
DÉCIMO CUARTO REGIDOR

MAYRA ELIZABETH SÁNCHEZ PACHECO
DÉCIMO QUINTO REGIDOR

MELISSA JAYTZEL MIRELES ESCOBEDO
DÉCIMO SEXTO REGIDOR

JOSÉ MERCEDES BENITES RODRÍGUEZ
DÉCIMO SÉPTIMO REGIDOR

ALFREDO VANZZINI AGUIÑAGA
DÉCIMO OCTAVO REGIDOR

CARMEN MAGDALENA SERNA MERCADO
DÉCIMO NOVENO REGIDOR

DANIEL ALEXANDRO PÉREZ VÁZQUEZ
VIGÉSIMO REGIDOR

NORA MARIANELA GARCÍA RODRÍGUEZ
VIGÉSIMO PRIMER REGIDOR