



# PERIÓDICO OFICIAL

ÓRGANO DE DIFUSIÓN OFICIAL DEL GOBIERNO  
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO.



TABASCO

CARLOS MANUEL MERINO CAMPOS  
Gobernador Interino  
Del Estado Libre y Soberano de Tabasco

GUILLERMO ARTURO DEL RIVERO LEÓN  
Secretario de Gobierno

2 DE SEPTIEMBRE DE 2023



PUBLICADO BAJO LA RESPONSABILIDAD DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO  
Registrado como correspondencia de segunda clase con fecha  
17 de agosto de 1926 DGC Núm. 0010826 Características 11282816

No.- 9780

**ACUERDO****CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**MAESTRA YOLANDA DEL CARMEN OSUNA HUERTA, PRESIDENTA MUNICIPAL DE CENTRO, TABASCO; A SUS HABITANTES HAGO SABER:**

**QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO; EN SESIÓN DE CABILDO NÚMERO CUARENTA Y DOS, TIPO ORDINARIA, DE FECHA VEINTINUEVE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 64 Y 65 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO; 2, 29, 38, 39 Y 47 DE LA LEY ORGÁNICA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE TABASCO; 14 DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO; 3, 4, 7, Y 26 FRACCIÓN I DEL REGLAMENTO DEL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, APROBÓ EL SIGUIENTE:**

**ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE "HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA (H1-U) Y ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV)" A USO DE SUELO "HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4)", PARA EL PREDIO UBICADO EN EL LIBRAMIENTO CARRETERO VILLAHERMOSA Y CAMINO VECINAL, RANCHERÍA LÁZARO CÁRDENAS 2DA. SECCIÓN, DE ESTE MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON UNA SUPERFICIE DE 77,829.80 M<sup>2</sup>.**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que conforme los artículos 115, fracciones II y V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 64, fracción I y 65 fracción VIII, inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, el Municipio Libre, investido de personalidad jurídica, está facultado, en términos de las leyes federales y estatales relativas, para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

**SEGUNDO.** Que, en razón de lo anterior, la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco, en su numeral, 29 fracciones I, XXI, XXII y LIX, establece que los Ayuntamientos están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación territorial municipal, de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, así como para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia.



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**TERCERO.** Que en congruencia con tales disposiciones la citada Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, en su artículo 97 establece que, para los predios donde el Uso del Suelo o construcciones existentes no corresponda al señalado en los programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de estos se deriven, el propietario o poseedor solo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento. **Las modificaciones con el fin de cambiar el Uso del Suelo** deberán ajustarse a las disposiciones de la Ley, su Reglamento y demás normatividad aplicable.

**CUARTO.** Que el Ayuntamiento para el mejor y más expedito desahogo del estudio, vigilancia y atención de los asuntos de su competencia constitucional y legal, se organiza internamente en comisiones edilicias permanentes o temporales; quienes a su vez tienen el derecho de iniciar reglamentos, acuerdos y disposiciones administrativas de carácter general, de conformidad con los artículos 44, 46, fracción IV, y 47 fracción II de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco, 49 fracción II, 57, 90 fracción IV y 91 fracción IV del Reglamento del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco.

**QUINTO.** Que la Comisión de Obras y Asentamientos Humanos, tiene además de las facultades señaladas en el considerando anterior, la facultad para dictaminar en relación con Programas de Desarrollo Urbano y de reservas territoriales que incidan en el municipio; así como fomentar la creación de reservas ecológicas y territoriales necesarias para el adecuado desarrollo de los centros urbanos; de conformidad con lo establecido el artículo 91, fracción IV del Reglamento del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco.

**SEXTO.** Que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, en su artículo 97, especifica: *"Las modificaciones con el fin de cambiar el Uso del Suelo deberán ajustarse a las disposiciones de la Ley, su Reglamento y demás normatividad aplicable"*.

**SÉPTIMO.** En concurrencia, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, en su artículo 219, señala que la persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el Municipio en los cuales se haga necesaria la actualización al Programa de Desarrollo Urbano en el Municipio del cual se derive, **deberá presentar un Estudio de Factibilidad de Uso de Suelo**, que una vez calificado como positivo será turnado al Cabildo para su análisis y en su caso aprobación e integración y/o modificación al Programa Municipal de Desarrollo Urbano que corresponda. En consiguiente el artículo 220, del mismo ordenamiento indica que el Estudio Positivo de Factibilidad de Uso de Suelo, será calificado como positivo por IMPLAN, tomando en cuenta la disponibilidad para la prestación de los servicios públicos y otros elementos que resulten relevantes, para lo cual, será analizado en el seno del Comité de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana.



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**OCTAVO.** Que de conformidad con lo establecido en los artículos 282 fracción IV y 284 fracción II del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Centro, Tabasco, dentro de las atribuciones del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, Tabasco, se encuentra la de proponer al Ayuntamiento las medidas pertinentes para ordenar los asentamientos humanos y movilidad para establecer provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y planear y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; a través de la formulación de propuestas para la determinación y la vigilancia de aplicación del adecuado uso de suelo y zonificación.

**NOVENO.** Que en ejercicio de sus atribuciones conferidas, con oficio número IMPLAN/603/2023, de fecha 28 de julio 2023, la Dra. Aida López Cervantes, Directora del IMPLAN, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, el proyecto de Dictamen, así como el expediente soporte debidamente certificado del expediente 003/2023.- Cambio de Uso de Suelo de "Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) y Área de Valor Ambiental", a uso de suelo "Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4)", a nombre de Ventas e Inmobiliarias IST, S.A. de C.V., de un predio con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de este Municipio, para fraccionamiento de interés social, con la finalidad de que se realicen los trámites correspondientes para que sea sometido a la aprobación del Pleno del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco, mismo que se encuentra integrado con la siguiente documentación:

**1.- Estudio Positivo de Factibilidad de Uso de Suelo. (EPFUS),** mediante el cual se sustenta la Propuesta para Cambio de Uso de Suelo de "Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) y Área de Valor Ambiental", a uso de suelo "Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4)", a nombre de Ventas e Inmobiliarias IST, S.A. de C.V., de un predio con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de este Municipio, para fraccionamiento de interés social.

**2.- Formato de Factibilidad de Uso de Suelo. Validación Oficial. Folio 45558,** de fecha 6 de julio de 2022, emitido de la Dirección de Obras Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales de este H. Ayuntamiento Constitucional de Centro, que en su parte medular señala que: *"DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO XIII, LOMA DE CABALLO", VILLAHERMOSA, TABASCO. EL PREDIO SE UBICA EN ZONA DE USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MINIMA (H1-U) Y CON BASE EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, NO ES COMPATIBLE EL USO DE SUELO SOLICITADO, NO DEBERÁ REALIZAR CONSTRUCCIÓN ALGUNA HASTA CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN DE ESTE AYUNTAMIENTO."*



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**3.- Constancia de Alineamiento y Asignación de Número Oficial. Folio 50440**, de fecha 19 de febrero de 2023, emitido por la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, del predio ubicado en ubicado en S/N Ría Lázaro Cárdenas 2da Sección del Municipio de Centro, se emite la constancia de alineamiento y asignación de número oficial, la cual determina: *"SIN RESTRICCIÓN" por el Libramiento Carretero Villahermosa y "SIN RESTRICCIÓN" por el Camino Vecinal, Ría. Lázaro Cárdenas 2da. Sección, Centro, Tabasco.*

**4.- Ticket de Pago.** Factibilidad para Cambio de Uso de Suelo, emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Centro, Tabasco.

**5.- Formato de solicitud de cambio de uso de suelo**, ingresado a la Ventanilla Única de la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, de fecha 25 de agosto 2022, a nombre de Elisa del Rocío Aguilar Jiménez, para el predio ubicado en Lib. Carretero Vhsa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da Sección, propiedad del C. Oscar Rafael Garza Ravers.

**6.- Oficio número DOOTSM/SRYGU/5545/2022**, de fecha 31 de agosto 2022, firmado por el Arq. Narciso Alberto Pérez Nuila, Director de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, mediante el cual turna al IMPLAN el expediente técnico que contiene documentación con solicitud de cambio de uso de "Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) y Área de Valor Ambiental" a uso de suelo "Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4)", para el proyecto de Fraccionamiento de Interés Social, a nombre de Ventas e Inmobiliarias IST, S.A. de C.V., de un predio con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de este Municipio, para fraccionamiento de interés social, mismo para que sea sometido al Comité de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana del IMPLAN, para su análisis y dictamen o las consideraciones conducentes.

**7.- Ficha Técnica elaborada por el promovente, con base en el Estudio Positivo de Factibilidad de Uso de Suelo, para análisis del cambio de uso de suelo**, de fecha 19 de abril de 2023, relativa al expediente número 003/2023; del proyecto denominado Fraccionamiento de Interés Social, con uso de suelo actual "Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) y Área de Valor Ambiental" y uso de suelo solicitado: "Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4)"; del predio ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de este Municipio, con una superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, y en el que describe los elementos de Viabilidad de la Solicitud: *El crecimiento acelerado dentro de la ciudad de Villahermosa ha traído consigo problemas para conseguir viviendas modernas dentro de los primeros cuadros de la ciudad, ya que son muy pocos los predios que quedan para la realización de estos, es por eso que el proyecto consiste en expandir el sector a los alrededores del centro para tener un mayor aprovechamiento de las zonas y así poder ampliar más el desarrollo de las viviendas. El predio es un espacio que cuenta con las condiciones apropiadas para ofrecer un*



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

*servicio eficiente, por lo que se ha ubicado el proyecto en el sitio ya descrito por las siguientes ventajas: La cercanía con el núcleo poblacional; la existencia de vías de acceso; Hay cercanía de servicio eléctrico, agua potable y drenaje; La superficie es amplia; Hay pocos asentamientos humanos cerca; El impacto ambiental será mínimo por ser un proyecto sin riesgo; El establecimiento de las instalaciones en esta zona no presenta complicaciones técnicas de consideración para su realización. De igual forma en el análisis de riesgo manifiesta que es una zona fuera de peligro donde es factible la construcción del fraccionamiento.*

**8.- Escritura Pública Número 27,647**, de fecha 02 de febrero de 2022, volumen 917, pasada ante la Fe de la Licenciada Aura Estela Noverola Alcocer, Notario Público adscrita, actuado en el protocolo de la Notaría Pública número 28 y del Patrimonio Inmueble Federal, de la que es titular el Licenciado Guillermo Narváez Osorio, de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, que contiene el Contrato de Compraventa otorgada por el C. Jansel Carlos Pérez Méndez a favor de la Sociedad Mercantil "Ventas e Inmobiliaria IST" S.A de C.V., representado por el C. Oscar Rafael Garza Ravers, respecto del predio rustico con una superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de este Municipio, cuyas medidas y colindancias quedaron señaladas en dicho instrumento, teniéndose por reproducido en este acto como si a la letra se insertara íntegramente para todos los efectos legales, acreditándose con ello, la propiedad a favor de la Sociedad Mercantil "Ventas e Inmobiliaria IST" S.A de C.V.

**9.- Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen**, emitido por La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Oficina Registral de Villahermosa, Tabasco, de fecha 09 de enero de 2023, respecto del Folio Real electrónico 283764, que corresponde al predio rústico con una superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, del Municipio de Centro, Tabasco, con el que se acredita que **NO REPORTA GRAVÁMENES**.

**10.- Ticket de Cobro. Impuesto Predial**, emitido por el H. Ayuntamiento de Centro, del predio ubicado en S/N Ría Lázaro Cárdenas 2da Sección del Municipio de Centro, Tabasco, de fecha 08 de febrero 2023.

**11.- Escritura Pública Número 25,474**, de fecha 25 de junio de 2020, volumen 824, pasada ante la Fe de la Licenciada Aura Estela Noverola Alcocer, Notario Público adscrita de la Notaría Pública número 28 y del Patrimonio Inmueble Federal, de la que es titular el Licenciado Guillermo Narváez Osorio, de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, por el que se hace constar el acto de la constitución de una negociación mexicana que se denomina "VENTAS E INMOBILIARIA IST" S.A. de C.V., que realizaron los señores Oscar Rafael Garza Ravers y Yonathan Emir Guillen García; con domicilio en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, en la misma se nombra como administrador único al C. Oscar Rafael Garza Ravers.





## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**12.- Certificación de Predio por Ubicación en Zona de Riesgo.** Oficio número SOTOP/SDUOT/CPUZR/056/2022, de fecha 20 de septiembre de 2022, emitido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, en el cual emite lo siguiente: **I.- Uso de suelo actual del predio:** a) De acuerdo al Plano de Uso de Suelo del Programa de Desarrollo Urbano del Centro del Población de la Ciudad de Villahermosa y sus Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco. 2015-2030, vigente, el uso de suelo asignado al predio es Recursos Naturales (RN). b) De acuerdo al Visualizador Geográfico Espacial de Humedales de la República Mexicana del Inventario Nacional de Humedales elaborado por la Comisión Nacional del Agua, publicado el 02 de febrero de 2017 y actualizado en septiembre de 2020, el predio forma parte del Humedal No. 5,730 de clase Fluvial, ubicado dentro de la Cuenca No. 11 de la Frontera Sur; **II.- Identificación de Riesgos:** a) Por ubicación en zona sísmica: conforme al Sistema de Información sobre Riesgos del Visualizador del Atlas Nacional de Riesgos, CENAPRED 2015, el predio se encuentra en la Región Sísmica Zona B – Medio. b) Por inundación: de acuerdo a la capa de Susceptibilidad por Inundación del Sistema de Información sobre Riesgos del Visualizador del Atlas Nacional de Riesgos, CENAPRED 2015 (capa de información actualizada en septiembre del 2020), ubica al predio en cuestión bajo los siguientes Niveles de Susceptibilidad por Inundación: Muy Bajo (0%), Bajo (0%), Medio (0%), Alto (97%) y Muy Alto (3%); **III.- Observaciones de la Visita de Inspección:** Al momento de la visita de inspección, se observó que el predio se encuentra conformado en su interior por: una vivienda consolidada, área de caballerizas, mandas para el ganado, bodega y lienzo charro, así como superficies baldías con vegetación tipo zarza, pastizal y arbusto, de igual manera, presenta escurrimientos pluviales hacia el lado Sur y se encuentra por debajo del nivel de la vía de acceso principal, siendo esta, la carretera vecinal de terracería. Asimismo, el predio presenta las siguientes colindancias: al Sur, con la obra en proceso de relleno; al Sureste, con terrenos particulares baldíos con vegetación tipo zarza y pastizal; de Este al Noreste, con la zona federal del cuerpo de agua denominado "arroyo Colorado" mismo que se conecta con el río "El Arenal"; y al Noreste, con el Libramiento Carretero de la ciudad de Villahermosa; **IV.- Evaluación del uso de suelo pretendido para el predio:** Conforme a la información proporcionada en la solicitud, el uso pretendido para el predio en cuestión es: Habitacional- para la construcción de un Fraccionamiento. Con base en la evaluación cartográfica, visita de inspección e identificación de los riesgos señalados, así como por el uso pretendido para el predio en cuestión, esta Subsecretaría emite el siguiente: **V.- Resolutivo:** 1. El predio presenta dos afectaciones por redes de comunicación: por alineamiento en el tramo de la vía de acceso principal "carretera vecinal" de terracería y por derecho de vía específicamente en el Libramiento Carretero de la ciudad de Villahermosa, localizado hacia la colindancia Noroeste del predio en cuestión, misma que deberá solicitar ante el H. Ayuntamiento Constitucional de Centro. 2. Referente al uso de suelo actual que presenta el predio, se determina que el propietario deberá realizar el trámite correspondiente para el cambio de uso de suelo Humedal de clase Fluvial, así como solicitar las restricciones que guarda la SEMARNAT y/o Secretaría de Bienestar, Sustentabilidad y Cambio Climático. No omito señalar que, de acuerdo a uno de los usos actuales que presenta el predio en



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

cuestión (Recursos Naturales - RN) y con base al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Villahermosa y sus Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco 2015-2030, vigente la dosificación del Desarrollo Urbano en la Zona Urbana en el cuadro No. 37, establece dentro de los usos y destinos el de Preservación Ecológica en el cual se incluye Recursos Naturales (RN), por lo que se deberá considerar lo establecido en el Subtema III.3.1.6 Lineamientos para la aplicación en las zonas comprendidas dentro de la categoría de aprovechamiento de los recursos naturales, artículos 109 fracción I y artículo 110; de igual forma, lo estipulado en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, vigente, Capítulo II Usos y Destinos del Suelo, cuadro 3 CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS. 3. En relación del apartado II sobre la identificación de riesgos, se tiene que: Inciso a) por zona sísmica: se determina que esta asignación no representa una limitante para el desarrollo o construcción de un proyecto al interior del predio en cuestión, siempre y cuando se apeguen a los lineamientos de la Ley General de Protección Civil, vigente, en materia de sismos. Inciso b) por inundación: se determina que, por encontrar escurrimientos de aguas pluviales al interior del predio, así como, estar rodeado a distancias mínimas de cuerpos de agua y por colindar con zonas altas de susceptibilidad de riesgo por inundación, el propietario deberá considerar conforme a la Unidad de Gestión Territorial No. 162 de los Lineamientos del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Tabasco, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 6397, Suplemento "B", Edición No. 8303 de fecha 2 de abril de 2022, apartado 8. Modelo de Ordenamiento Territorial y Urbano, numeral 8.1.5. Política de Protección, Tabla 183. Lineamientos Estratégicos de la Política de Protección, ID: AM65, AM66, AM67, AM70, AM74, AM75, AM82 y AM97. De igual manera, se recomienda solicitar a la autoridad normativa correspondiente (Secretaría de Bienestar, Sustentabilidad y Cambio Climático o, a la Dirección de Protección Ambiental del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Centro), las condiciones de riesgo que los cuerpos de agua intermitentes y perennes impongan sobre el predio en cuestión, específicamente durante los escenarios de inundación y anegamientos provocados por el desbordamiento de los cauces y por las precipitaciones pluviales ordinarias y extraordinarias. Asimismo, se deberá presentar el Dictamen de Riesgo emitido por el Instituto de Protección Civil del Estado de Tabasco, con base en el artículo 84 de la Ley General de Protección Civil, vigente, en congruencia con el artículo 101 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco. 4. Referente al apartado IV, esta Subsecretaría determina que, una vez solventado y/o mitigado lo señalado en la certificación de predio y en caso de obtener la factibilidad de uso de suelo favorable para el proyecto pretendido "Fraccionamiento", por parte de la autoridad normativa correspondiente, así como, por ubicación, superficie y tipo de proyecto, deberá presentar Estudio de Impacto Urbano ante esta Subsecretaría para su validación, conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, artículos 3, fracc. XXXVII, y 13, fracciones XI, XV, XVLL y 206 fracc. X, así como los artículos del 89 al 100 del Reglamento de esta Ley, de conformidad con el artículo Quinto de los Transitorios de la Ley antes referida. Por lo antes expuesto y para evitar contravenir el marco legal vigente en el





**CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

*Estado en materia de resiliencia urbana, prevención y reducción de riesgos en los asentamientos humanos, el promovente deberá considerar lo establecido en los artículos 103 al 106, 109, 110, así como el 108 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, vigente, el cual menciona que: "En caso de que el desarrollador, propietario o constructor que realice obras o desarrollos, haya presentado acciones de mitigación y no las haya cumplido, o que a pesar de estas se haya provocado un daño a terceros, estos deberán reparar los daños causados." (sic). [...].*

**13.- Validación de Análisis de Vulnerabilidad.** Con número CPC/SPR/DD/02/2022, de fecha 20 de septiembre 2022, emitido por la Coordinación de Protección Civil del Municipio de Centro, Tabasco, a favor del Ing. Oscar Rafael Garza Ravers, representante legal de la empresa Ventas e Inmobiliarias IST, S.A. de C.V, en el que determina en su apartado SE HACE LA VALIDACIÓN DEL ANALISIS DE VULNERABILIDAD lo siguiente: *"De acuerdo a la verificación y consulta con el Atlas de Riesgo del Municipio de Centro Vigente, por personal técnico esta Coordinación Municipal de Protección Civil, de un predio rustico, para el desarrollo: "Cambio de Uso de Suelo, de un Predio con Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) a lotificación habitacional de interés social, (H-4)", ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, km 0+265.00, Margen Derecha, de la Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, Centro Tabasco, C.P. 86287; el documento cumple con lo establecido en la legislación vigente y se considera como FACTIBLE, en materia de protección civil; toda vez que, de ser positiva la aprobación del cambio de uso de suelo, el promovente deberá acudir a esta Coordinación Municipal para iniciar el trámite del Dictamen de Riesgo correspondiente."*

**14.- Reconocimiento de Bienes Nacionales y Opinión Técnica.** El primero, expedido por la Dirección Local Tabasco, Subgerencia Técnica de la Comisión Nacional del Agua, mediante Oficio número Oficio BOO.927.04.-030/2022; Opinión Técnica No. CA-OT-02/2022, de fecha 28 de enero de 2022, determinando que, *"conforme al predio con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de Centro, Tabasco; conforme a las coordenadas geográficas y vértices del predio aportadas a la dependencia federal, determinó que en dicho predio no se localizan cuerpo de agua de propiedad nacional, determinó que los cuerpos de agua que se localizan en el predio, no cumplen con los preceptos establecidos en el párrafo quinto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ser considerados como bien nacional a cargo de la federación."* El segundo, expedido por la Dirección Local Tabasco, Subgerencia Técnica de la Comisión Nacional del Agua, opinión técnica número CA-OT-02/2022, realizada mediante visita de campo de 20 de enero de 2022, para determinar la existencia o no existencia de humedales en el predio con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de Centro, Tabasco, determinándose que *"dicho predio no se encuentra dentro de un polígono de humedales."*



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**15.- Opinión Técnica con base en el Programa Ecológico Regional del Estado de Tabasco.** Opinión Técnica No. DPACC-OT-010-2023, de fecha 23 febrero 2023, emitida por la Secretaría de Bienestar, Sustentabilidad y Cambio Climático, quien determina que el proyecto "Relleno y Nivelación del Predio Albora", con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, con las coordenadas que se establecen en el escrito de opinión, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de Centro, Tabasco, propiedad de Ventas e Inmobiliaria IST S. A. de C. V., que el predio a ocupar, forma parte de una UGA CER-PHI con Política y Subpolítica Ambiental de Protección Hidrológica, la cual determina que *"la aptitud sectorial para asentamiento humano es condicionada con el POERET debiendo cumplir con los Criterios de Regulación Ecológica aplicables al proyecto."*

**16.- Dictamen de Estudio de Impacto Vial** contenido en el Oficio No. SSyPC/CPE/DGPEC/0379/2022, de fecha 22 de agosto del año 2022, expedido por la Dirección General de la Policía Estatal de Caminos del estado de Tabasco, informa que, derivado de la solicitud efectuada por el C. Oscar Rafael Garza Ravers, para la revisión y autorización del Estudio de Impacto Vial, para el proyecto "DESARROLLO HABITACIONAL" (ALBORA) ubicado en la carretera de terracería y Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de Centro, Tabasco, que *"cumple en materia vial con base en las normas y especificaciones que marca el Manual de Proyecto Geométrico de Carreteras, así como el Manual de Señalización Vial y Dispositivos de Seguridad."*

**17.- Delimitación para verificación de existencia de infraestructura de ductos o derecho de vía.** Oficio DGPL-ST-GTMSD-SRTDS-SDCA-688-2022, emitido por la Superintendencia General Sector Ductos de Cárdenas de Petróleos Mexicanos, con el que informa que el predio con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, con las coordenadas UTM que se establecen en dicho oficio, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de Centro, Tabasco, no existen ductos o infraestructura de PEMEX Logística, por lo que el predio no interfiere ningún derecho de vía del Sector de Ductos de PEMEX Logística.

**18.- Copias de Planos del proyecto y ubicación,** tamaño carta, en el que se observa el Plano de lotificación del Proyecto de Fraccionamiento "Albora", superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de Centro, Tabasco, emitidos por "Ventas e Inmobiliaria IST" S.A. de C.V.

**19.- Documentación Legal.** Carta responsiva de fecha 27 de octubre 2022, suscrito por el Arq. Arturo Esparza Rodríguez, como el responsable de la elaboración del Estudio Positivo de Factibilidad para cambio de Uso de Suelo del Fraccionamiento Unifamiliar Albora, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de Centro, Tabasco, en la que sostiene que



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

la información contenida en el citado estudio es verídica, así mismo adjunta las documentales CURP, RFC, Cédula Profesional y Número de DRO a nombre de quien suscribe la Carta Responsiva.

**20.- Minuta de Trabajo del Comité Consultivo de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana** Número **IMPLAN/ORD/CCCNIU/20/2023** de fecha 23 de mayo del año 2023, el cual contiene como Objetivo: **"Analizar el Expediente 003/2023: Cambio de uso de suelo de "Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) y Área de Valor Ambiental" a uso de suelo "Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4)".** Que en resumen indica: **"Una vez dado cumplimiento al acuerdo tomado en la sesión del Comité de Normas, de enviar la información correspondiente al expediente en análisis, se recibieron en el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano las observaciones, opiniones y/o dictámenes al expediente 003/2023, las cuales se describen en el contenido de la misma, que fueron validada por cada uno de los integrantes del Comité de Normas asistentes a la sesión extraordinaria.** Con base en las observaciones, opiniones emitidas por dicho Comité de Normas, y dictámenes contenidas en el citado expediente, se determinó la viabilidad del cambio de uso de suelo de Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) y Área de Valor Ambiental a uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4), para el proyecto de Fraccionamiento de Interés Social, a nombre de Ventas e Inmobiliarias IST, S.A. de C.V., de un predio con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de este Municipio, para fraccionamiento de interés social.

**20.- Dictamen Técnico** emitido por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano (IMPLAN), de fecha 26 de junio del año 2023 y signado por su Directora Dra. Aida López Cervantes. DICTAMEN TÉCNICO PARA LA FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO "HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA (H1-U) Y ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV)" A "HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4)", PARA EL PREDIO UBICADO EN EL LIBRAMIENTO CARRETERO VILLAHERMOSA Y CAMINO VECINAL, RANCHERÍA LÁZARO CÁRDENAS 2DA SECCIÓN, DE ESTE MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON UNA SUPERFICIE DE 77,829.80 M<sup>2</sup>. PARA EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL. Habiendo señalado sus atribuciones, ANTECEDENTES y CONSIDERANDOS, llega al siguiente: **DICTAMEN TÉCNICO. PRIMERO.-** Escuchadas y consideradas las opiniones de los integrantes del Comité de Normas; realizada la visita de reconocimiento al lugar y el análisis del sitio a través de la percepción remota, pudo observarse, que la movilidad en la zona donde se ubica el predio es limitada, tanto vehicular como para el peatón, las calles principales que delimitan el polígono son el Boulevard Bicentenario y el Libramiento de Villahermosa, teniendo como acceso principal un camino vecinal encontrándose con un puente de tubos en sección longitudinal, este recorrido tiene 329 metros de distancia entre el Boulevard Bicentenario y la ubicación de la propuesta de Fraccionamiento. **SEGUNDO.-** Con base en el diagnóstico del Programa de Trabajo del IMPLAN, se determinó que, **"la distribución de la población en el territorio está caracterizada por una alta**



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

dispersión de los asentamientos, teniendo como consecuencia la **dotación deficiente de servicios**", si bien, que algunas opiniones, sugerencias, observaciones, condicionantes y restricciones, emitidas por lo Integrantes del Comité Consultivo de Coordinación de Normas e Infraestructura Urbana, fueron en función de positivo el cambio de uso de suelo, con base en el análisis endógeno, este Instituto de Planeación realizó el análisis exógeno al predio en función de las atribuciones que establece el artículo 3 fracción VI del Reglamento Interior del IMPLAN, encontrándose que la zona en donde se ubica el predio no cuenta con alcantarillado sanitario y pluvial, y la dotación de infraestructura básica es limitada como: rutas de transporte público, las paradas de transporte, equipamiento público de salud, educativo, abastecimiento, cultura y recreación, requeridos para un desarrollo habitacional. De igual forma en cuanto a lo observado por la Coordinación de Limpia y Recolección de Residuos Sólidos, la zona en donde se ubica el predio no cuenta con una ruta de recolección y de ser favorable el cambio de uso de suelo, la Coordinación en mención, puntualiza en considerar el libre acceso y las dimensiones de las unidades recolectoras que puedan prestar el servicio, calles bien compactadas y sentidos de circulación para evitar mayores contratiempos a futuro ya que las unidades recolectoras tienen un peso promedio de 15 toneladas. **TERCERO.-** Que el artículo 4º párrafos 5 y 7 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece: párrafo 5, "Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar". Así también el párrafo 7 menciona que: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa". Entendiéndose al concepto integral del ambiente compuesto por elementos naturales y artificiales que conforman una ciudad y que garantizan la seguridad, el acceso a servicios, la integridad física y social del individuo, además de los elementos propios de la vivienda adecuada indicados por ONU-Hábitat, entre los cuales se encuentran la Habitabilidad y Accesibilidad, que son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes, y la ubicación, que esta debe estar fuera de zonas de riesgo o contaminadas, condiciones que permitan el uso equitativo del espacio. De igual forma en el tema de **"sustentabilidad ambiental y gestión del riesgo"**, se presenta en el territorio una ocupación ilegal de zonas de transición y un alto índice de cambio de uso de suelo **no aptos a uso habitacional**, comercial o industrial, lo que **resulta en transferencia de costos ambientales, deterioro de la calidad de vida y un exacerbado aumento del riesgo.** Situación que deberá atenderse desde la gestión de riesgo. **CUARTO.-** Asimismo atendiendo la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, que tiene entre sus propósitos: "Retomar la rectoría del Estado en la conducción de las políticas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, suelo, vivienda y desarrollo agrario impulsando que toda acción sobre el territorio sea factor de desarrollo de la sociedad, [...] "observando" el predominio del interés colectivo sobre el individual", se deben garantizar los derechos mencionados en el punto tercero, que permitan el bien común. **EFFECTOS DEL DICTAMEN. PRIMERO.-** Una vez revisada y analizada la documentación presentada por el promovente, que compone el Estudio Positivo de Factibilidad de Uso de Suelo, integrando la Ficha Técnica y Minuta de Trabajo del Comité de Normas número IMPLAN/ORD/CCNIU/020/2023 de la Vigésima Sesión Ordinaria del Comité de Normas, con fecha 23 de mayo del año 2023, la cual se encuentra debidamente



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

integrada y cuenta con las observaciones, condicionantes y restricciones de las dependencias relacionadas con la materia en cuanto a la prestación de servicios y sumado al análisis realizado por los integrantes del Comité de Normas, este Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano determina que, **ES FACTIBLE** el Cambio de Uso de Suelo de la fracción libre de la restricción que la da el Área de Valor Ambiental de "Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) y Área de Valor Ambiental (AV) a uso Habitacional Densidad Alta (H4), para el proyecto de fraccionamiento, a nombre de Ventas e Inmobiliaria IST S.A. de C.V., de un predio con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de este Municipio, para fraccionamiento. **SEGUNDO.-** En caso de proceder el cambio de uso de suelo, el interesado para desarrollar el fraccionamiento dentro del polígono definido como zonificación Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) y optar por la zonificación Habitacional Densidad Alta (H4), deberá observar lo siguiente: El área identificada como AV (Valor Ambiental) deberá delimitarse y mantener la zonificación actual, en razón que está asociada al trazo del Libramiento de Villahermosa y en consecuencia su valor está matizado por criterios de seguridad y otros aplicables a las vías de comunicación, de igual forma y con base en el Programa Parcial del Distrito XIII estas áreas tienen funciones ambientales, de contención de los excedentes de lluvia y de zonas o franjas de amortiguamiento entre usos de suelo compatibles, además de tratarse de usos de suelo no edificables para usos urbanos, que abarcan el área de influencia del Libramiento para asegurar el buen funcionamiento de este en términos de operación como tal, es decir, evitar que el desarrollo urbano induzca una transición de libramiento hacia una vialidad urbana, lo que entorpecería el nivel de servicio en el mediano y largo plazo y el flujo de tránsito pesado asociado a la actividad industrial propia del Distrito. Por otro lado, se debe considerar que, la fracción del predio mencionada, también se encuentra afectada por la zona de usos restringidos por afectación del corredor de ducto de PEMEX, lo que deberá observarse en el proyecto. **TERCERO.-** Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el resolutivo del estudio hidrológico, ante la dependencia correspondiente, considerando el mantenimiento de la capacidad de flujo hidráulico a fin de evitar riesgo de inundación dentro del área y en sus colindancias, en cuanto a la movilidad deberá presentar el dictamen de impacto vial correspondiente en razón de la ubicación del predio, el cual tiene como acceso principal limitado el camino vecinal. **CUARTO.-** Atendiendo la fragmentación actual que presenta el predio, se establece que para aquellos predios que colinden con espacio público, área de valor ambiental, área natural protegida, zona de transición y agropecuario, previo a cualquier acción urbanística, el interesado deberá presentar un levantamiento topográfico, firmado por un perito en la materia y dictaminado por la instancia que corresponda, así como lo establecido en el resolutivo hidrológico y la protección de humedales intermitentes y perennes y áreas de valor ambiental, con el objeto de delimitar con detalle la zonificación y el uso que le corresponda a cada fracción y así determinar el potencial constructivo del área factible de ser ocupada para el uso pretendido. **QUINTO.-** Este dictamen técnico queda sujeto a lo establecido en el artículo 17 del Reglamento Interior del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano, que establece que: "Las opiniones y dictámenes que emita el Director de

el  
H  
F  
D  
6





## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

*Instituto en el ámbito de su competencia, tendrá el carácter de recomendación y propuesta para el Ayuntamiento y las unidades y órganos de la Administración Pública Municipal", se deja en todo momento a salvo, las atribuciones y facultades legales que corresponde a la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, para su determinación definitiva y los trámites procedentes.*

**DÉCIMO.** Que mediante oficio número **SA/0910/2023**, el Lic. José Antonio Alejo Hernández, Secretario del Ayuntamiento, remitió a la Comisión Edilicia de Obras y Asentamientos Humanos el proyecto de Dictamen, así como el expediente soporte debidamente certificado del 003/20223.- Cambio de Uso de Suelo de "Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) y Área de Valor Ambiental (AV)" a uso de suelo "Habitacional Densidad Alta (H4)", para el proyecto de fraccionamiento de interés social, de un predio con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de este Municipio, para que previa revisión y análisis, emita el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 91 fracción IV del Reglamento del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco.

**DÉCIMO PRIMERO.** Que mediante oficio número **SA/0908/2023**, la Secretaría del Ayuntamiento de Centro, turnó a la Dirección de Asuntos Jurídicos, el proyecto de Dictamen, así como el expediente soporte debidamente certificado del 003/20223.- Cambio de Uso de Suelo de "Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) y Área de Valor Ambiental (AV)" a uso de suelo "Habitacional Densidad Alta (H4)", para el proyecto de fraccionamiento de interés social, de un predio con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de este Municipio, para su análisis, observación, opinión jurídica y en su caso validación, de conformidad con lo establecido en los artículos 93 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco, 205 y 207 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Centro, Tabasco.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Con oficio número **DAJ/1737/2023**, de fecha 17 de agosto de 2023, el Mtro. Gonzalo Hernán Ballinas Celorio, Director de Asuntos Jurídicos de este H. Ayuntamiento de Centro, emite opinión jurídica respecto al Dictamen y al expediente previamente citado; manifestando que el Dictamen y dicho expediente se encuentran integrados de acuerdo a la normatividad vigente, por lo que se valida su contenido y forma en todas y cada una de sus partes y que resulta pertinente, en su caso, tomar en consideración los dictámenes que para el caso emitieron las diferentes dependencias mismas que integran el cuerpo del mismo.

**DÉCIMO TERCERO.** Los integrantes de esta Comisión Edilicia de Obras y Asentamientos Humanos, en sesión procedieron a analizar el expediente 003/2023.- Cambio de Uso de Suelo de "Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) y Área de Valor Ambiental (AV)" a uso de suelo "Habitacional Densidad Alta (H4)", para el proyecto de fraccionamiento de interés social, a nombre de Ventas e Inmobiliaria IST





## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

S.A. de C.V., de un predio con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de este Municipio, consideraron que conforme al Dictamen Técnico del IMPLAN, Resolución del Comité de Normas y Opinión de la Dirección de Asuntos Jurídicos, existen elementos suficientes determinar que el expediente se encuentra debidamente integrado, y cumple con los requisitos de la normatividad aplicable.

**DÉCIMO CUARTO.** Que en razón de lo anterior y, de conformidad con los artículos 29 fracciones I, XVIII, XXI, XXII y LIX; 44, 45 y 46 fracción IV, de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco; 57, 90 fracción IV y 91 fracción IV del Reglamento del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco, se sometió a consideración del Honorable Cabildo, emitiéndose el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** El Honorable Cabildo de Centro, Tabasco, aprueba el CAMBIO DE USO DE SUELO DE "HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA (H1-U) Y ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV)" A USO DE SUELO "HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4)", PARA EL PREDIO UBICADO EN EL LIBRAMIENTO CARRETERO VILLAHERMOSA Y CAMINO VECINAL, RANCHERÍA LÁZARO CÁRDENAS 2DA SECCIÓN, DE ESTE MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON UNA SUPERFICIE DE 77,829.80 M<sup>2</sup>, PARA FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL.

**SEGUNDO.** La Sociedad Mercantil denominada "Ventas e Inmobiliaria IST" S.A de C.V., así como a través de su Administrador Único el C. Oscar Rafael Garza Ravers o quien legalmente o represente, como propietario del predio ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da Sección, del Municipio de Centro, Tabasco, con una superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, en el cual se pretende desarrollar un fraccionamiento de interés social, queda obligado al cumplimiento de lo señalado en las recomendaciones, especificaciones, condicionantes y obligaciones establecidas en los diversos oficios, planos, estudios, dictámenes y autorizaciones emitidas por las distintas Dependencias citadas en incisos del CONSIDERANDO NOVENO del presente Dictamen, así como sujetarse a las Normas y Leyes que rigen en la materia.

**TERCERO.** La Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, deberá verificar al momento previo de realizar alguna autorización o permiso relacionado con la ejecución del PROYECTO DENOMINADO "FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL", a llevarse a cabo en el predio ubicado en Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da Sección, de este Municipio, superficie de terreno de 77,829.80 m<sup>2</sup>; hasta que el propietario o promovente cumpla con todas y cada una de las observaciones y condicionantes realizadas por las Dependencias, en alcance a lo señalado en el párrafo anterior.



## **CENTRO**

**HONESTIDAD Y RESULTADOS**  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**CUARTO.** Se instruye al Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, tome registro del presente Acuerdo, para que en el ámbito de su competencia realice los trámites correspondientes para su actualización, integración y/o modificación al Programa Municipal de Desarrollo que corresponda.

**QUINTO.** El presente Dictamen autoriza únicamente el Cambio de Uso de Suelo de "Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U) y Área de Valor Ambiental (AV)" a uso de suelo "Habitacional Densidad Alta (H4)", para el proyecto de fraccionamiento de interés social, de un predio con superficie de 77,829.80 m<sup>2</sup>, ubicado en el Libramiento Carretero Villahermosa y Camino Vecinal, Ranchería Lázaro Cárdenas 2da. Sección, de este Municipio de Centro, Tabasco. Por lo que, para trámites de autorización de licencias y/o permisos de construcción o cualquier otro requisito relativo al mismo, el promovente deberá realizarlo ante las autoridades e instituciones correspondientes, en estricto apego a sus lineamientos vigentes.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco.

**SEGUNDO.** A través de la Dirección de Asuntos Jurídicos, hágase la inscripción correspondiente en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Tabasco, en la sección de Programas de Desarrollo Urbano.

**TERCERO.** Notifíquese a las dependencias administrativas competentes, para efectos de que se realicen los trámites que en el ámbito de su competencia correspondan para el debido cumplimiento del presente Acuerdo.

**APROBADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO (SALÓN VILLAHERMOSA DEL PALACIO MUNICIPAL), A LOS 29 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2023.**

### **LOS REGIDORES**

  
**YOLANDA DEL CARMEN OSUNA HUERTA**  
**PRIMERA REGIDORA**



**CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

DANIEL CUBERO CABRALES  
SEGUNDO REGIDOR

KARLA VICTORIA DURÁN SÁNCHEZ  
TERCERA REGIDORA

TILA DEL ROSARIO HERNÁNDEZ JAVIER  
CUARTA REGIDORA

MAYRA CRISTHEL RODRÍGUEZ RAMOS  
QUINTA REGIDORA

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 65 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE TABASCO; 14 DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO Y 22 FRACCIÓN X DEL REGLAMENTO DEL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, EN LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, CAPITAL DEL ESTADO DE TABASCO, RESIDENCIA OFICIAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, PROMULGO EL PRESENTE ACUERDO A LOS 29 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2023, PARA SU PUBLICACIÓN.

YOLANDA DEL CARMEN OSUNA HUERTA  
PRESIDENTA MUNICIPAL

JOSÉ ANTONIO ADEJO HERNÁNDEZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

HOJA PROTOCOLARIA DE FIRMAS DEL ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE "HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA (H1-U) Y ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV)" A USO DE SUELO "HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4)", PARA EL PREDIO UBICADO EN EL LIBRAMIENTO CARRETERO VILLAHERMOSA Y CAMINO VECINAL, RANCHERÍA LÁZARO CÁRDENAS 2DA. SECCIÓN, DE ESTE MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON UNA SUPERFICIE DE 77,829.80 M<sup>2</sup>.

No.- 9781

**ACUERDO****CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**MAESTRA YOLANDA DEL CARMEN OSUNA HUERTA, PRESIDENTA MUNICIPAL DE CENTRO, TABASCO; A SUS HABITANTES HAGO SABER:**

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO; EN SESIÓN DE CABILDO NÚMERO CUARENTA Y DOS, TIPO ORDINARIA, DE FECHA VEINTINUEVE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 64 Y 65 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO; 2, 29, 38, 39 Y 47 DE LA LEY ORGÁNICA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE TABASCO; 14 DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO; 3, 4, 7, Y 26 FRACCIÓN I DEL REGLAMENTO DEL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, APROBÓ EL SIGUIENTE:

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE "ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV) Y PROTECCIÓN CONTRA INUNDACIONES (PI) CON FRENTE AL CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CD)", A USO DE SUELO "INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO (I2)", PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL AL EJIDO 21 DE MARZO, RANCHERÍA ANACLETO CANABAL 3RA. SECCIÓN, DE ESTE MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON UNA SUPERFICIE DE 194,273.10 M<sup>2</sup>.

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que conforme los artículos 115, fracciones II y V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 64, fracción I y 65 fracción VIII, inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, el Municipio Libre, investido de personalidad jurídica, está facultado, en términos de las leyes federales y estatales relativas, para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

**SEGUNDO.** Que, en razón de lo anterior, la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco, en su numeral, 29 fracciones I, XXI, XXII y LIX, establece que los Ayuntamientos están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación territorial municipal, de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, así como para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia.



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**TERCERO.** Que en congruencia con tales disposiciones la citada Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, en su artículo 97 establece que, para los predios donde el Uso del Suelo o construcciones existentes no corresponda al señalado en los programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de estos se deriven, el propietario o poseedor solo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento. **Las modificaciones con el fin de cambiar el Uso del Suelo** deberán ajustarse a las disposiciones de la Ley, su Reglamento y demás normatividad aplicable.

**CUARTO.** Que el Ayuntamiento para el mejor y más expedito desahogo del estudio, vigilancia y atención de los asuntos de su competencia constitucional y legal, se organiza internamente en comisiones edilicias permanentes o temporales; quienes a su vez tienen el derecho de iniciar reglamentos, acuerdos y disposiciones administrativas de carácter general, de conformidad con los artículos 44, 46, fracción IV, y 47 fracción II de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco, 49 fracción II, 57, 90 fracción IV y 91 fracción IV del Reglamento del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco.

**QUINTO.** Que la Comisión de Obras y Asentamientos Humanos, tiene además de las facultades señaladas en el considerando anterior, la facultad para dictaminar en relación con Programas de Desarrollo Urbano y de reservas territoriales que incidan en el municipio; así como fomentar la creación de reservas ecológicas y territoriales necesarias para el adecuado desarrollo de los centros urbanos; de conformidad con lo establecido el artículo 91, fracción IV del Reglamento del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco.

**SEXTO.** Que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, en su artículo 97, especifica: *"Las modificaciones con el fin de cambiar el Uso del Suelo deberán ajustarse a las disposiciones de la Ley, su Reglamento y demás normatividad aplicable"*.

**SÉPTIMO.** En concurrencia, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, en su artículo 219, señala que la persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el Municipio en los cuales se haga necesaria la actualización al Programa de Desarrollo Urbano en el Municipio del cual se derive, **deberá presentar un Estudio de Factibilidad de Uso de Suelo**, que una vez calificado como positivo será turnado al Cabildo para su análisis y en su caso aprobación e integración y/o modificación al Programa Municipal de Desarrollo Urbano que corresponda. En consiguiente el artículo 220, del mismo ordenamiento indica que el Estudio Positivo de Factibilidad de Uso de Suelo, será calificado como positivo por IMPLAN, tomando en cuenta la disponibilidad para la prestación de los servicios públicos y otros elementos que resulten relevantes, para lo cual, será analizado en el seno del Comité de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana.



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**OCTAVO.** Que de conformidad con lo establecido en los artículos 282 fracción IV y 284 fracción II del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Centro, Tabasco, dentro de las atribuciones del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, Tabasco, se encuentra la de proponer al Ayuntamiento las medidas pertinentes para ordenar los asentamientos humanos y movilidad para establecer provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y planear y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; a través de la formulación de propuestas para la determinación y la vigilancia de aplicación del adecuado uso de suelo y zonificación.

**NOVENO.** Que en ejercicio de sus atribuciones conferidas, con oficio número IMPLAN/601/2023, de fecha 27 de julio de 2023, la Dra. Aida López Cervantes, Directora del IMPLAN, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, el proyecto de Dictamen, así como el expediente soporte debidamente certificado del expediente 001/2023.- Cambio de Uso de Suelo de "Área de Valor Ambiental (AV) y Protección Contra Inundaciones (PI)" con frente al Corredor Comercial y de Servicios (CD), a uso de suelo Industria de Mediano Impacto y Riesgo (I2)", para el predio ubicado en la Carretera Estatal al Ejido 21 de Marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra. Sección, de este Municipio de Centro, Tabasco, con una superficie de 194,273.10 M<sup>2</sup>, para la Habilitación de Base de Operaciones Industriales y Resguardo de Vehículos, tanto del Sector Particular Industrial y de Servicios Comerciales como del Sector Hidrocarburos, con la finalidad de que se realicen los trámites correspondientes para que sea sometido a la aprobación del Pleno del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco, mismo que se encuentra integrado con la siguiente documentación.

**1.- Estudio Positivo de Factibilidad de Uso de Suelo. (EPFUS),** mediante el cual se sustenta la Propuesta para Cambio de Uso de Suelo de "Área de Valor Ambiental (AV) y Protección Contra Inundaciones (PI) con frente al Corredor Comercial y de Servicios (CD)" a uso de suelo "Industria de Mediano Impacto y Riesgo (I2)", para el proyecto de Habilitación de Base de Operaciones Industriales y Resguardo de Vehículos, tanto del Sector Particular Industrial y de Servicios Comerciales como del Sector Hidrocarburos, de un predio con superficie de 194,273.10 m<sup>2</sup>, ubicado en la Carretera Estatal al Ejido 21 de Marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra. Sección, de este Municipio de Centro, Tabasco.

**2.- Formato de Factibilidad de Uso de Suelo. Validación Oficial. Folio 46378,** de fecha 12 de agosto de 2022, emitido de la Dirección de Obras Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales de este H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Centro, que en su parte medular señala que: **"DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO XIII, LOMA DE CABALLO", VILLAHERMOSA, TABASCO. EL PREDIO SE UBICA EN ZONA DE USO ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL (AV) Y PROTECCIÓN CONTRA INUNDACIONES (PI), CON BASE EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE CENTRO,**





**CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**TABASCO, NO ES COMPATIBLE EL USO DE SUELO SOLICITADO, NO DEBERÁ REALIZAR CONSTRUCCIÓN ALGUNA HASTA CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN DE ESTE AYUNTAMIENTO."**

**3.- Constancia de Alineamiento y Asignación de Número Oficial. Folio 48810**, de fecha 02 de diciembre de 2022, emitido por la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, del predio ubicado en ubicado en la Carretera Estatal al Ejido 21 de marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra. Sección, de este Municipio de Centro, Tabasco, en la cual determina: *"CON RESTRICCIÓN" de 5.50 m a partir del límite del predio al paramento por la Carretera Principal, Ría Anacleto Canabal 3ª Sección, Centro, Tabasco. Deberá de respetar 10.00 m de derecho de vía a partir del eje central de la Carretera Principal al paramento, la cual está ocupada en 5.50 m con cerca de alambre de púas. Colindante al predio pasan ductos de PEMEX, por lo que deberán respetar un derecho de vía de 200.00 m a partir del eje y a ambos lados, prohibiéndose todo uso habitacional o que congrege a más de 50 personas de acuerdo a los Lineamientos para el Desarrollo Urbano publicado en el Periódico Oficial suplemento 6850 B con fecha 30 de abril de 008. Dentro del predio pasan líneas de C.F.E. Dentro del predio existe proyecto de vialidad."*

**4.- Ticket de Pago. Factibilidad para Cambio de Uso de Suelo**, emitido por el H. Ayuntamiento de Centro.

**5.- Formato de solicitud de cambio de uso de suelo**, ingresado a la Ventanilla Única de la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, de fecha 13 de septiembre 2022, a nombre de Juan Francisco Bustamante Yabur, para el predio ubicado en Carretera al Ejido 21 de Marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra. Sección, propiedad de la C. Teresa Brillante Yabur de Bustamante.

**6.- Oficio número DOOTSM/SRYGU/6000/2022**, de fecha 15 de septiembre 2022, firmado por el Arq. Narciso Alberto Pérez Nuila, Director de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, mediante el cual turna al IMPLAN el expediente técnico que contiene la documentación con solicitud de cambio de uso de suelo, de fecha 13 de septiembre de 2022, promovido por la persona física C. Juan Francisco Bustamante Yabur, de "Área de Valor Ambiental (AV) y Protección Contra Inundaciones (PI) con Frente al Corredor Comercial y de Servicios (CD)", a uso de suelo Industrial, para el proyecto de Habilitación de Base de Operaciones Industriales y Resguardo de Vehículos, tanto del sector particular industrial y de servicios comerciales como del sector hidrocarburos, referente a un predio propiedad de Teresa Brillante Yabur de Bustamante, ubicado en la Carretera Estatal al Ejido 21 de Marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra. Sección, de este Municipio, de un predio con superficie de 194,273.10 m<sup>2</sup>, con la finalidad de que sea sometido al Comité de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana del IMPLAN, para su análisis y dictamen o las consideraciones conducentes.



**CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**7.- Ficha Técnica elaborada por el promovente, con base en el EPFUS, para análisis del cambio de uso de suelo, de fecha 19 de abril de 2023, relativa al expediente número 001/2023; del proyecto denominado Habilitación de Base de Operaciones Industriales y Resguardo de Vehículos, tanto del sector particular industrial y de servicios comerciales como del sector hidrocarburos, con uso de suelo actual "Área de Valor Ambiental (AV) y Protección Contra Inundaciones (PI) con Frente al Corredor Comercial y de Servicios (CD)", y uso de suelo solicitado: Industrial; del predio ubicado Carretera Estatal al Ejido 21 de Marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra. Sección, de este Municipio, con una superficie de 94,273.10 m<sup>2</sup>, y en el que describe que cuenta con observaciones y anuencias por parte de la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas (SOTOP), mediante la Certificación de Predio por Ubicación en Zona de Riesgo número SOTOP/SDUOT/CPUZR/003/2023, Constancia de Alineamiento y Numero Oficial Folio 48810 de fecha 02 de diciembre del año 2022; Elementos de Viabilidad de la Solicitud: "El promovente describirá los aspectos relevantes de su caso, que considere sean viables y ayuden a la solicitud de Aptitud del Uso del Suelo para resultar favorable. La zona del presente estudio, es en un sitio, donde la falta de elementos urbanos, hacen posible que se pueda obtener el cambio de Uso del Suelo a uso Industrial, lo cual, aunado a las características del proyecto, nos permiten garantizar que no habrá acciones que afecten al ambiente y a los recursos naturales de la zona. Es importante señalar que parte de este predio ya se encuentra clasificado como de uso industrial, que se ubica en una zona industrial donde se encuentran establecidas 2 de las principales empresas al servicio del sector petrolero, y varias empresas más, de menor rango, pero igual de importantes para el desarrollo del sector industrial de la entidad. La zona donde se ubica el predio fue clasificada como de conservación desde la década de los 40's, cuando era una zona inundable que funcionaba temporalmente como regladora de las crecientes de los ríos Samaria y Carrizal, pero que, debido a los drásticos cambios atmosféricos, por efectos del cambio climático global; que se han manifestado en las últimas décadas y que han sido causa de grandes lluvias y fuertes problemas de inundación de la ciudad de Villahermosa. Desde el Año de 1999, se iniciaron trabajos de protección de la ciudad, que indirectamente han sido obras de protección para el área de ubicación de nuestro proyecto, protección tan importante que fueron motivo para un rápido desarrollo habitacional de tipo residencial, en los últimos años, de tal manera que lo que originalmente fueron las áreas bajas que regularon las avenidas de agua por efecto de lluvias, actualmente constituyen una de las zonas con menos problemas de anegamiento, al grado que ahora es donde se han desarrollado tanto los conjuntos residenciales de la zona norte del distrito 13, como varias áreas, parques y corredores industriales en la parte central y sur del Distrito, y una de estas áreas industriales, es precisamente donde se ubica el predio del proyecto. Por lo anteriormente señalado y considerando que, durante algún tiempo el predio en cuestión, fue utilizado para la instalación de un polvorín de la empresa Weatherford y que contó con una clasificación de uso industrial, y que el predio formó parte de los que fue el campo petrolero Carrizo, mismo que opero por muchos años y, finalmente por las**



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

*características del proyecto que se pretende desarrollar, consideramos que no debería existir problemas para su reclasificación como de uso industrial de bajo o mediano impacto, consideramos como Factible el cambio de uso del suelo a fin de poder utilizar el predio en cuestión como patio de maniobras, base de operaciones y/o almacén de maquinaria y equipos de empresas del sector".*

**8.- El Testimonio de la Escritura Pública Número 2,278**, de fecha 16 de diciembre 1975, volumen XLVIII, pasada ante la Fe del Licenciado Roque Camelo Verduzco, titular de la Notaría Pública número 11 de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, que contiene el Contrato de Compraventa otorgada por el Doctor Juan José Márquez Sastré a favor de la Señora Teresa Brillante Yabur de Bustamante, respecto del predio rustico con una superficie de 194,273.10 m<sup>2</sup>, ubicada en la Ranchería Anacleto Canabal del Municipio de Centro, Tabasco, cuyas medidas y colindancias quedaron señaladas en dicho instrumento, teniéndose por reproducido en este acto como si a la letra se insertara íntegramente para todos los efectos legales, acreditándose con ello que la C. Teresa Brillante Yabur de Bustamante, es propietaria del inmueble.

**9.- Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravamen**, emitido por La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Oficina Registral de Villahermosa, Tabasco, de fecha 01 de febrero de 2023, respecto del Folio Real electrónico 103602, que corresponde a la fracción del predio rústico con superficie 19-42-73.00 hectáreas, ubicado en la Ranchería Anacleto Canabal del Municipio de Centro, Tabasco, con el que se acredita que **NO REPORTA GRAVÁMENES**.

**10.- Ticket de Cobro. Impuesto Predial**, emitido por el H. Ayuntamiento de Centro, del predio ubicado en Carretera Estatal al Ejido 21 de marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra. Sección, de este Municipio de Centro, Tabasco.

**11.- Escritura pública número 6,817**, de fecha 30 de mayo de 2016, pasada ante la Fe del Licenciado Ramón Hipólito Hernández Aguayo, Titular de la Notaría Pública Número 19 y del Patrimonio Inmueble Federal de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, que contiene el Poder Notarial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, y Actos de Administración en materia Laboral, que otorga la Señora Teresa Brillante Yabur Elías a favor de Teresa Bustamante Yabur y Juan Francisco Bustamante Yabur.

**12.- Identificación Oficial aportados en el procedimiento.** Credencial para Votar, expedido por el Instituto Nacional Electoral (INE) a favor de Juan Francisco Butamante Yabur, y Credencial para Votar, expedido por el Instituto Nacional Electoral (INE) a favor de Teresa Brillante Yabur Elías.

**13.- Certificación de Predio por Ubicación en Zona de Riesgo.** Oficio número SOTOP/SDUOT/CPUZR/003/2023, de fecha 17 de enero de 2023, emitido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, en el cual emite lo siguiente:  
**"1.- Uso de suelo actual del predio:** a) De acuerdo al Plano de Uso de Suelo del Programa de Desarrollo Urbano del Centro del Población de la Ciudad de



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

Villahermosa y sus Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco. 2015 - 2030, vigente, el uso de suelo asignado al predio es Recursos Naturales (RN) y se encuentra sobre el trayecto del Corredor Comercial y de Servicios (CD) - Acuerdo No. 8700. B) De acuerdo al Visualizador Geográfico Espacial de Humedales de la República Mexicana del Inventario Nacional de Humedales elaborado por la Comisión Nacional del Agua, publicado el 02 de febrero de 2017 y actualizado en septiembre de 2020, el predio forma parte del Humedal No. 5,736 de clase Palustre, ubicada dentro de la Cuenca No. 11 de la Frontera Sur. II.- **Identificación de Riesgos:** a) Por ubicación en zona sísmica: conforme al Sistema de Información sobre Riesgos del Visualizador del Atlas Nacional de Riesgos, CENAPRED 2015, el predio se encuentra en la Región Sísmica Zona B - Medio. b) Por cuerpos de agua: El predio tiene en su interior cuerpos de agua perennes e intermitentes, mismos que presentan vegetación hidrófila (popal y espadañal). c) Por infraestructura de hidrocarburos de Pemex: de acuerdo a la capa de información cartográfica de la Comisión Nacional de Hidrocarburos (CNH), actualizada con fecha 23 de febrero del año 2021, el predio presenta una afectación por el Pozo Petrolero denominado "Carrizo - 3". d) Por superficie de relleno con residuos de manejo especial tratado: De acuerdo a comentarios emitidos de manera verbal por parte del solicitante durante la visita de inspección y conforme a las características observadas en la tipología del suelo del predio, éste presenta montículos o bancos de material con residuos de manejo especial tratado, los cuales son utilizados para relleno y nivelación de las zonas bajas del predio en cuestión, así como para distribución fuera de éste. III.- **Observaciones de la Visita de Inspección:** Al momento de la visita de inspección, se observó que el predio se encuentra por debajo del nivel de la vía de acceso principal, siendo esta, la carretera estatal al ejido 21 de Marzo. Asimismo, se encontró infraestructura petrolera del pozo "Carrizo - 3" y fracciones de terreno con bancos de material de relleno con residuos de manejo especial tratado, el cual se utiliza para rellenar las zonas bajas y aquellas que contienen cuerpos de agua intermitentes y perennes; específicamente, hacia la zona de popales y parte del cuerpo de agua perenne localizado hacia el lado Este. El predio colinda hacia el lado Este, con zona de Polvorines (explosivos); al Noreste y Noroeste, con el Fraccionamiento "Valle del Jaguar"; al Noreste, con terrenos particulares baldíos; y hacia el lado Sureste, a una distancia aproximada de 20.00 metros, se encuentra el Centro de Distribución de Pemex - Logística. IV.- **Evaluación del uso de suelo pretendido para el predio:** Conforme a la información proporcionada en la solicitud y datos obtenidos en el acta de visita de inspección, el uso pretendido para el predio en cuestión es: "Industrial" para la construcción de "Patio de Maniobras de Maquinaria Pesada". Con base en la evaluación cartográfica, visita de inspección e identificación de los riesgos señalados; así como uso pretendido para el predio en cuestión, esta Subsecretaría emite el siguiente: V.- **Resolutivo:** 1. El predio presenta afectación por la restricción por derecho de vía en redes de comunicación específicamente en el tramo de la vía de acceso principal denominada "carretera estatal al ejido 21 de Marzo", misma que deberá ser demarcada por la autoridad normativa correspondiente (Junta Estatal de Caminos). 2. Referente al uso de suelo actual que presenta el predio, se determina que el propietario deberá realizar el trámite correspondiente para la factibilidad de uso de suelo para el proyecto



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

pretendido "Patio de Maniobras de Maquinaria Pesada", ante el H. Ayuntamiento del Municipio de Centro, esto, en congruencia con lo que establecen los artículos 109 y 110 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, 2012, vigente, para la asignación del uso "Recursos Naturales - RN". 3. Derivado de la asignación del tipo de Humedal en el predio, se tiene que, con base al artículo 86 fracción 1, 86 BIS I, fracciones 1, 11, 111, IV Y V de la Ley de Aguas Nacionales, y de conformidad con los Lineamientos para la delimitación hidrológica y establecer el perímetro de protección de los Humedales, se evaluó con los tres criterios para determinar si el referido predio cumple con las condiciones y características de un Humedal: 1. Criterio Hidrológico - ¿Pertenece a un cuerpo de agua a cargo de CONAGUA? No. 2.- Criterio Botánico - ¿Presenta vegetación hidrófila nativa del lugar sin alteración? No. 3.- Criterio de Suelo Hidromórfico - ¿El tipo de suelo es la zona es predominante de tipo Fluvisol? No. De lo anterior, y considerando que los tres criterios antes evaluados son de carácter obligatorio, se considera que el predio No es un Humedal en los términos de la Ley de Aguas Nacionales. Sin embargo, se recomienda solicitar las restricciones que guarda el uso de suelo Humedal de clase Palustre, ante la SEMARNAT y/o la Secretaría de Bienestar, Sustentabilidad y Cambio Climático, únicas instancias que tienen la facultad para emitir autorización en materia de terrenos forestales. 4. En relación del apartado II inciso a) sobre la ubicación en zona sísmica, se determina que, dicha asignación no es una limitante para el desarrollo o construcción del proyecto al interior del predio en cuestión, siempre y cuando se apeguen a los lineamientos, especificaciones y/o recomendaciones de la Ley General de Protección Civil, vigente, en materia de sismos. 5. Del apartado II inciso b) (y datos obtenidos de la visita de inspección) sobre la identificación de riesgos por cuerpos de agua, se determina que por contener en su interior una zona baja de captación de escurrimientos pluviales y un cuerpo de agua perenne con alta susceptibilidad a generar riesgo por inundación, el propietario deberá considerar conforme a la Unidad de Gestión Territorial No. 38 de la Política de Consolidación de los Lineamientos del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Tabasco, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 6397, Suplemento "B", Edición No. 8303 de fecha 2 de abril de 2022, apartado 8. Modelo de Ordenamiento Territorial y Urbano, numeral 8.1.1, Tabla 173. Lineamientos Estratégicos de la Política de Consolidación, ID: AH14, AH15, AH19, AH28, AH31, A H34, AH46, AH50, AH52, AH65 y AH69. De igual manera, deberá considerar las políticas públicas de la CONAGUA, que en oficio No. B00.927.04.-0054/0148/2016, establece; "sobre el estricto cumplimiento de la normatividad y legislación vigente en materia de permisos de obra a realizarse sobre bienes federales, tramites que deberán realizarse con antelación a cualquier construcción, señalando como recomendación a las autoridades locales no conceder permisos de construcción en áreas que colinden con bienes federales, tales como ríos, lagunas, arroyos y zonas federales y de ser el caso evaluar si los asentamientos se localizan en zonas de riesgo, independientemente que se ubiquen fuera de la zona federal, lo que redundará en conservar la integridad de la población". Por lo que deberá solicitar a la autoridad normativa correspondiente (CONAGUA, SEMARNAT y/o Secretaría de Bienestar, Sustentabilidad y Cambio Climático) la demarcación de los cuerpos de agua intermitentes y perennes, así como





## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

las condiciones de riesgo que estos impongan hacia el interior del referido predio y hacia los asentamientos humanos (fraccionamiento "Valle del Jaguar") próximos a éste. 6. Del apartado II inciso c) sobre la afectación por infraestructura de hidrocarburos de Pemex, el propietario deberá considerar lo establecido en los Lineamientos del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Tabasco, ID: AH75 fracción V. De igual manera, se recomienda solicitar ante la autoridad normativa correspondiente (PEMEX Exploración y Producción - Subdirección de Proyectos de Explotación Estratégicos de la Gerencia de Ingeniería de Proyectos de Infraestructura Estratégica y/o a la Comisión Nacional de Hidrocarburos - CNH), el estatus actual, así como la restricción correspondiente que guarda dicha infraestructura. 7. En relación del apartado II inciso d) superficie de relleno con residuos de manejo especial tratado, se determina que, en caso de continuar con las obras de relleno y compactación del terreno con el mismo material especial tratado al interior del predio, el propietario deberá solicitar ante la Secretaría de Bienestar, Sustentabilidad y Cambio Climático, una Validación de Autorización Favorable para la reutilización de relleno con residuos de manejo especial tratado. De igual manera, se recomienda considerar las restricciones y/o recomendaciones con base al artículo 112 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, 2012, inciso b) Usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de desechos que requieren emplazarse en el medio rural y que implican una incidencia en el medio, así como el numeral III. 3.1.6.- Lineamientos para la aplicación en las zonas comprendidas dentro de la categoría de aprovechamiento de los recursos naturales, del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Villahermosa y sus Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco. 2015 - 2030: "Se prohíbe de acuerdo a la autoridad correspondiente, la desecación, el dragado, o el relleno de los humedales; se evitará la modificación de los bordos, ni se verterán residuos de ninguna naturaleza en los cuerpos de agua; se requerirán a los promoventes implementación de estudios y justificantes técnicos para las obras que requieran realizar rellenos y/o nivelaciones de terreno, que no afecten a los asentamientos humanos y los escurrimientos superficiales ante la autoridad correspondiente". 8. Por lo anterior, y tratándose de acciones, proyectos u obras pretendidas en el predio en cuestión, el propietario deberá solicitar el Dictamen de Riesgo emitido por el Instituto de Protección Civil del Estado de Tabasco, quien determinará si el relleno existente en el predio es apto para el uso humano, o si éste daña o causa afectación alguna sobre los cuerpos de agua intermitentes y perennes al interior del mismo; esto con base en el artículo 84 y 87 de la Ley General de Protección Civil, vigente, en congruencia con los artículos 101, 109 y 110 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco. 9. Referente al apartado IV, esta Subsecretaría determina que, una vez solventado y/o mitigado los riesgos señalados en esta Certificación de Predio y, en caso de obtener los permisos, autorizaciones y la factibilidad de uso de suelo favorable por parte de la autoridad normativa correspondiente (Industrial - Patio de Maniobras de Maquinaria Pesada), por ubicación, superficie y tipo de proyecto, el propietario deberá presentar Estudio de Impacto Urbano ante esta Subsecretaría para su validación, conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento

el  
H  
D





**CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

*Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, artículos 3, fracc. XXXVII, y 13, fracciones XI, XV, XLII y 206 fracc. X, así como los artículos del 89 al 100 del Reglamento de esta Ley, de conformidad con el artículo Quinto de los Transitorios de la Ley antes referida. Por lo antes expuesto y para evitar contravenir el marco legal vigente en el Estado en materia de resiliencia urbana, prevención y reducción de riesgos en los asentamientos humanos, el promovente deberá considerar lo establecido en los artículos 103 al 106, así como el 108 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, vigente, el cual menciona que: "En caso de que el desarrollador, propietario o constructor que realice obras o desarrollos, haya presentado acciones de mitigación y no las haya cumplido, o que a pesar de estas se haya provocado un daño a terceros, estos deberán reparar los daños causados." (sic).*

**14.- Dictamen de Análisis de Riesgo.** Expedido por la Coordinación Municipal de Protección Civil de Centro, Tabasco, mediante oficio número CPC/SPR/DD/033/2023, de fecha 27 de enero 2023, en el cual, previa revisión documental, se considera factible el Dictamen de Análisis de Riesgo para el proyecto denominado "Relleno y Nivelación de un Predio Rústico, ubicado en la Ranchería Anacleto Canabal, 3ª Sección, Centro, Tabasco; con una superficie total propuesta de 194, 273.10 m<sup>2</sup>, que en su apartado SE HACE EL DICTAMEN DEL ANALISIS DE RIESGO, establece lo siguiente: "1.- Con respecto al análisis presentado por usted y de conformidad al Análisis Técnico de los datos obtenidos por esta Coordinación Municipal de Protección Civil, de los elementos encontrados en el lugar donde se desarrollará el proyecto, conforme a las normas vigentes en materia de protección civil y de acuerdo al Atlas de Riesgo del Municipio de Centro vigente, y atendiendo lo dispuesto en la Ley General de Protección Civil; Ley de Protección Civil del Estado de Tabasco y al Reglamento de Protección Civil para el Municipio de Centro, le informo que esta Coordinación Municipal de Protección Civil, CONSIDERA FACTIBLE de acuerdo a la revisión documental, las mitigaciones de riesgo y disminuciones de la vulnerabilidad para el proyecto denominado "Relleno y Nivelación de un Predio Rústico, ubicado en la Ranchería Anacleto Canabal 3ª. Sección, Centro, Tabasco, México; con una superficie total propuesta de 194,273.10 m<sup>2</sup>", por lo que, el documento cumple con lo establecido en la legislación vigente en materia de protección civil y de manera condicionada, se le exhorta a que se cuente con todos los permisos positivos, relacionados con el Uso de Suelo, Ambientales; así como lo concerniente al cumplimiento de las disposiciones federales, estatales y municipales en la materia, haciendo énfasis a no realizar construcción alguna, hasta contar con la autorización de la autoridad correspondiente. 2.- De acuerdo a la verificación y consulta del Atlas de Riesgos del Municipio de Centro vigente, y de la información presentada por la Ing. Dulce Mariana Castillo Galúe (tercer acreditado), con Cedula No. 12274865 y atendiendo lo dispuesto en la Ley de Protección Civil del Estado de Tabasco, se pudo constatar que el predio se ubica en Susceptibilidad Alta, según el indicador por Susceptibilidad a Inundaciones y en Peligro Bajo por exposición a Inundaciones; según el Atlas Nacional de Riesgo, mientras que, en el Mapa Urbano de Inundaciones y Mapa Distrito XIII, Lluvias extremas Anegamiento del Atlas de Riesgos para el Municipio del Centro 2015, del predio rústico ubicado en la Ra. Anacleto Canabal 3ª. Sección, municipio de Centro,



## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

Tabasco; se localiza fuera del polígono de inundaciones y fuera del polígono de Anegamiento por Lluvias extremas, en una zona de Riesgo Bajo por Inundaciones y en Riesgo Bajo por Lluvias Extremas para Anegamiento y/o Encharcamientos; y en Riesgo Medio por Sismicidad; en Riesgo Bajo por deslizamiento y derrumbes y en Riesgo Bajo por actividad volcánica respecto a los fenómenos naturales, así como, en Riesgo Medio por el paso de Líneas de ductos y gasoductos a cargo de PEMEX Gas y Petroquímica; PEMEX Refinación y PEMEX Exploración y Producción; en Riesgo Bajo por el paso de Líneas de Mediana y Alta Tensión a cargo de la CFE. 3.- Se deberá cumplir con las actividades definidas y de acuerdo a la información técnica y documental, proporcionada en el Análisis de Riesgo recibido por esta Coordinación Municipal. 4.- El Promovente deberá garantizar con Obras hidráulicas y Pluviales, necesarias para evitar las inundaciones, encharcamientos o anegaciones al realizar dicha obra, así como el amortiguamiento de los escurrimientos pluviales hacia las zonas bajas que se encuentren aledañas al proyecto. 5. Durante el Desarrollo del proyecto, el promovente deberá asegurar que todos los residuos generados, se canalicen de manera adecuada para garantizar la seguridad de los habitantes y colonias aledañas, así como para la reducción de riesgos en la zona. 6. Se deberá garantizar que todas las etapas del proyecto tendrán que cumplir con las restricciones de Uso de Suelo, Derecho de Vía, Acceso y Tiempo de Operación establecidos por las autoridades Federales, Estatales y Municipales. 7. En caso de existir dentro de la zona del proyecto algún cuerpo de agua, drenes, canales, arroyos, etc., se deberán respetar y solicitar la autoridad competente el límite de los mismos. 8.- En la fase de construcción y para que se autorice la operación del proyecto en referencia, el promovente deberá integrar EL PLAN DE CONTINGENCIAS, ya que, mediante el análisis y aprobación de dichos instrumentos, se garantiza de acuerdo con las Leyes correspondientes, la seguridad de las personas que confluyen en las instalaciones del proyecto referido, de acuerdo a la NOM-001-STPS-2008. Edificios, Locales, Instalaciones y Áreas en los Centros de Trabajo- Condiciones de Seguridad, NOM-002-STPS-2010 y cumplir con la NOM-003-SEGOB-2011, Señales y Avisos para Protección Civil. - Colores, formas y símbolos a utilizar. 9.- Se deberá promover que los empleados que integren la Unidad de Prevención de Riesgos, estén capacitados, para aplicar los planes y programas de Prevención y atención por medio de cursos de capacitación. 10. La C. Teresa Brillante Yabur y/o Juan Francisco Bustamante Yabur y/o el representante legal, con relación al proyecto, será responsable de garantizar la ejecución de acciones de mitigación, restauración y control de todas aquellas acciones atribuibles al desarrollo de la obra y sus actividades que no hayan sido consideradas dentro del presente Análisis de Riesgos. [...]."

**15.- Delimitación de Zona Federal y Reconocimiento de Bienes Federales.** El primero, expedido por la Dirección Local Tabasco, Subgerencia Técnica de la Comisión Nacional del Agua, mediante Oficio número BOO.927.04.-043/2021, de fecha 15 de febrero de 2021, determinando que, "conforme a la ubicación del predio ubicado en la Ranchería Anacleto Canabal, 3ª Sección, Centro, Tabasco; con una superficie total propuesta de 194, 273.10 m<sup>2</sup>, con las con las coordenadas geográficas que en ella se establecen, determinó que en dicho predio no se localizan cuerpo de agua de propiedad nacional y la Subgerencia Técnica valora técnicamente que es viable el análisis



**CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

*hidrológico de la forma propuesta". El segundo, expedido por la Dirección Local Tabasco, Subgerencia Técnica de la Comisión Nacional del Agua, mediante Oficio número BOO.927.04.-366/2021, de fecha 5 de octubre de 2021, determinando que "en el predio ubicado en la Ranchería Anacleto Canabal, 3ª Sección, Centro, Tabasco; con una superficie total propuesta de 194, 273.10 m<sup>2</sup>, con las con las coordenadas geográficas que en ella se establecen, se localiza el arroyo El Aguacero como bien nacional a cargo de la federación, así como una poza, al perecer producto de extracción de material pétreo, sin características de bien nacional, por lo que la Subgerencia Técnica de la Comisión Nacional del Agua valora técnicamente que es viable el análisis hidrológico de la forma propuesta".*

**16.- Opinión Técnica con base en el Programa Ecológico Regional del Estado de Tabasco.** Opinión Técnica No. DPACC-OT-06-202, de fecha 02 febrero 2021, emitida por la Secretaría de Bienestar, Sustentabilidad y Cambio Climático, quien determina que, *"el proyecto "habilitación de Base de Operaciones Industriales y Resguardo de Vehículos, tanto del Sector Particular Industrial y de Servicios Comerciales como del Sector Hidrocarburo", con superficie total a ocupar de 48-44-18 ha., ubicado en la carretera Estatal al Ejido 21 de marzo, Ranchería Anacleto Canabal, 3ª. Sección del Municipio de Centro, Tabasco, es compatible con el Programa Ecológico Regional del Estado de Tabasco".*

**17.- Copias de Planos arquitectónicos del proyecto y ubicación,** Plano topográfico con curvas de nivel, ilustra el cruce natural de Arroyo el Aguacero, la zona federal de Arroyo, la propuesta de relleno, a partir de la Zona Federal del Arroyo El Aguacero, el proyector de relleno, así como el plano de curvas de nivel que ilustra la ubicación de alcantarillas sobre el predio con superficie de 19-42-73.10 hectáreas, ubicado en la carretera Estatal al Ejido 21 de marzo, Ranchería Anacleto Canabal, 3ª. Sección del Municipio de Centro, Tabasco.

**18.- Documentación Legal.** Carta responsiva firmada por el Biol. Manuel Mora Collado, como responsable de la elaboración del Estudio Positivo de Factibilidad de Uso de Suelo y de la documentación que lo integra de fecha 24 de enero 2023. Cedula profesional emitido a favor del Biol. Manuel Mora Collado, por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública. La CURP expedida a favor del C. Manuel Mora Collado, por la Secretaría de Gobernación. Cedula de Identificación Fiscal emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a favor del C. Manuel Mora Collado, así como la Credencial para Votar emitido por el Instituto Nacional Electoral a su favor.

**19.- Minuta de Trabajo del Comité Consultivo de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana Número IMPLAN/ORD/CCCNUIU/20/2023** de fecha 23 de mayo del año 2023, el cual tiene como Objetivo: *"Analizar el Expediente 001/2023: Cambio de uso de suelo de "Área de Valor Ambiental (AV), Protección contra inundaciones (PI), Mixto Central Intensidad Media (MC-2) a Industria de Medio Impacto y Riesgo (I2)".* Que en resumen indica: *"Una vez dado cumplimiento al acuerdo tomado en la sesión del Comité de Normas, de enviar la información correspondiente al expediente*



**CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

en análisis, se recibieron en el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano las observaciones, opiniones y/o dictámenes al expediente 001/2023, las cuales se describen en el contenido de la misma, validada por cada uno de los integrantes del Comité de Normas asistentes a la sesión ordinaria". Con base en las observaciones, opiniones emitidas por dicho Comité de Normas, y dictámenes contenidas en el citado expediente, se determinó la viabilidad del cambio de uso de suelo de Área de Valor Ambiental (AV), Protección contra Inundaciones (PI), Mixto Central Intensidad Media (MC-2) a Industria de Medio Impacto (I2), sobre el predio con superficie de 194,273.10 m<sup>2</sup>, ubicado en la carretera Estatal al Ejido 21 de marzo, Ranchería Anacleto Canabal, 3<sup>a</sup>. Sección del Municipio de Centro, Tabasco.

**20.- Dictamen Técnico** emitido por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano (IMPLAN), de fecha 26 de junio del año 2023 y signado por su Directora, Dra. Aida López Cervantes. DICTAMEN TÉCNICO PARA LA FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO "ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV) Y PROTECCIÓN CONTRA INUNDACIONES (PI) CON FRENTE AL CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CD)" A USO DE SUELO "INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO (I2)", PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL AL EJIDO 21 DE MARZO, RANCHERÍA ANACLETO CANABAL 3RA. SECCIÓN, DE ESTE MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON UNA SUPERFICIE DE 194,273.10 M<sup>2</sup>. PARA LA HABILITACIÓN DE BASE DE OPERACIONES INDUSTRIALES Y RESGUARDO DE VEHÍCULOS, TANTO DEL SECTOR PARTICULAR INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS COMERCIALES COMO DEL SECTOR HIDROCARBUROS. Habiendo señalado sus atribuciones, ANTECEDENTES y CONSIDERANDOS, llega al siguiente: **"DICTAMEN TÉCNICO. PRIMERO.-** Escuchadas y consideradas las opiniones de los integrantes del Comité de Normas; realizada la visita de reconocimiento al lugar y el análisis del sitio a través de la percepción remota, pudo observarse, que el interesado deberá observar la normatividad en materia ambiental y urbana, en razón que el predio se encuentra rodeado por infraestructura de tipo industrial y habitacional, lo cual limita su función ambiental; y el uso de Valor Ambiental del predio se ve demeritado por el entorno que se ha venido modificando, de igual forma y de importancia es considerar el mantenimiento de la capacidad de flujo hidráulico a fin de evitar riesgo de inundación dentro del área y sus colindancias. En cuanto a la identificación del Humedal No. 5,736 de clase palustre, enunciado en la certificación de predio por ubicación en zona de riesgo, emitido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, entre su resolutivo, con base en la Ley de Aguas Nacionales y de conformidad con los Lineamientos para delimitación hidrológica y el establecimiento del perímetro de protección de Humedales, fue evaluado con los tres criterios para determinar si el referido predio cumple con la condiciones y características de un humedal que son de carácter obligatorio, considerando que el predio No es un Humedal en los términos de la Ley de Aguas Nacionales. **SEGUNDO.-** Ante la actual demanda de dicho sector por el crecimiento de la actividad asociada a la extracción petrolera en el Estado, habrá de observarse la no afectación a los cuerpos de agua superficiales y subterráneos por desechos industriales, así como el sistema hidrológico formado por: drenes, cunetas, corrientes



**CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

arroyos, y microcuencas, conforme a lo que determine el Estudio Hidrológico de la cuenca a la cual pertenece el predio en cuestión, así como la protección de los posibles peligros y riesgos que genera la industria, y las restricciones correspondientes observando en todo momento la Ley General de Protección Civil, aunado a la Política de Consolidación determinada en la Unidad de Gestión Territorial número 38 del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Tabasco vigente, que busca consolidar y fortalecer las áreas urbanas existentes fomentando un mejor aprovechamiento del suelo intraurbano: aumentando la densidad e intensidad de construcción; promoviendo la ocupación de espacios vacantes y predios subutilizados. Las zonas de consolidación son aquellas que cuentan con infraestructura y equipamiento, por ende, al tener una mejor gestión del suelo se potencializa su uso. **TERCERO.-** De las condiciones físicas del predio, observadas en recorridos y las fotografías con las que este Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano cuenta, se identificó que, en las inmediaciones del predio y específicamente en la sección suroeste, se observa el depósito de residuos sólidos, que se extienden hacia el interior del predio, invadiendo zonas con presencia de agua y vegetación y, subsecuentemente, provocando contaminación de los mismos. Este fenómeno, asociado al desuso del predio, también está presente en los predios colindantes, con una extensión mayor en los predios al sur. Es importante hacer mención que se identificaron residuos de manejo especial tratados los cuales son utilizados para relleno y nivelación de las zonas bajas del predio, y que atendiendo la Certificación de predio relleno que deberá contar con el Dictamen de Riesgo correspondiente que, determine si el residuo de manejo especial que se pretende utilizar para relleno es apto para el uso humano, o si este daña o causa afectación a los cuerpos de agua intermitentes y perennes que se ubican en el interior del predio, de igual forma estos cuerpos de agua no podrán afectarse para evitar las condiciones de riesgo que estos impongan hacia el interior del predio y hacia los asentamientos humanos próximos a este. **CUARTO.-** Con base en la normatividad vigente, este Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano, dejando libre el área que corresponde a la laguna artificial que se formó por la extracción de material para la generación de una franja perimetral de aislamiento dentro del mismo predio de acuerdo con los análisis de normas oficiales mexicanas y normas técnicas ecológicas municipales, delimitación del canal de escorrentías de sur a norte que atraviesa el predio, así mismo realizar los trámites correspondientes para delimitar dentro del predio la zona que los vecinos colindantes al mismo, están utilizando actualmente como un basurero a cielo abierto, generando con esto un deterioro ambiental y riesgos a la salud a los pobladores de la zona. **EFFECTOS DEL DICTAMEN. PRIMERO.-** Una vez revisada y analizada la documentación presentada por el promovente, que compone el Estudio Positivo de Factibilidad de Uso de Suelo, integrando la Ficha Técnica y Minuta de Trabajo del Comité de Normas número IMPLAN/ORD/CCNIU/020/2023 de la Vigésima Sesión Ordinaria del Comité de Normas, con fecha 23 de mayo del año 2023, la cual se encuentran debidamente integrada y cuenta con las observaciones, condicionantes y restricciones de las dependencias relacionadas con la materia en cuanto a la prestación de servicios, sumado al análisis realizado por los integrantes del Comité de Normas en la Vigésima Sesión Ordinaria del Comité Consultivo

Handwritten signatures and initials on the right margin.





## CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana, este Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano con base en lo descrito en este dictamen determina, **FACTIBLE** el Cambio de Uso de Suelo de Área de Valor Ambiental (AV) y Protección Contra Inundaciones (PI) a uso Industria de Mediano Impacto y Riesgo (I2), para el proyecto de habilitación de base de operaciones industriales y resguardo de vehículos, tanto del sector particular industrial y de servicios comerciales como del sector hidrocarburos, a nombre de la C. Teresa Brillante Yabur Ellas, de un predio con superficie de 194,273.10 m<sup>2</sup>, ubicado en la Carretera Estatal al Ejido 21 de Marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra. Sección, de este Municipio, el predio deberá delimitar la superficie que se encuentre fuera de la laguna artificial que fue generada por extracción de material, y para el resto del predio dar cumplimiento a lo establecido en el resolutivo del estudio hidrológico, ante la dependencia correspondiente, considerando el mantenimiento de la capacidad de flujo hidráulico a fin de evita riesgo de inundación dentro del área y en sus colindancias. **SEGUNDO.** – Atendiendo la fragmentación actual que presenta el predio, se establece que para aquellos predios que colinden con espacio público, área de valor ambiental, área natural protegida, zona de transición y agropecuario, previo a la autorización del aprovechamiento del predio, el interesado deberá presentar un levantamiento topográfico, firmado por un perito en la materia, con el objeto de delimitar con detalle la zonificación y el uso que le corresponda a cada fracción y así determinar el potencial constructivo. **TERCERO.** - Este dictamen técnico queda sujeto a lo establecido en el artículo 17 del Reglamento Interior del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano, que establece que: "Las opiniones y dictámenes que emita el Director del Instituto en el ámbito de su competencia, tendrá el carácter de recomendación y propuesta para el Ayuntamiento y las unidades y órganos de la Administración Pública Municipal", se deja en todo momento a salvo, las atribuciones y facultades legales que corresponde a la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, para su determinación definitiva y los trámites procedentes.

**DÉCIMO.** Que mediante oficio número **SA/0909/2023**, el Lic. José Antonio Alejo Hernández, Secretario del Ayuntamiento, remitió a la Comisión Edilicia de Obras y Asentamientos Humanos el proyecto de Dictamen, así como el expediente soporte debidamente certificado del 001/20223.- Cambio de Uso de Suelo de "Área de Valor Ambiental (AV) y Protección Contra Inundaciones (PI) con Frente al Corredor Comercial y de Servicios (CD)", a uso de suelo "Industria de Mediano Impacto y Riesgo (I2)", para el proyecto de habilitación de base de operaciones industriales y resguardo de vehículos, tanto del sector particular industrial y de servicios comerciales como del sector hidrocarburos, de un predio con superficie de 194,273.10 m<sup>2</sup>, ubicado en la Carretera Estatal al Ejido 21 de Marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra. Sección, de este Municipio de centro, para que previa revisión y análisis, emita el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 91 fracción IV del Reglamento del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco.





**CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

**DÉCIMO PRIMERO.** Que mediante oficio número **SA/0907/2023**, el Lic. José Antonio Alejo Hernández, Secretario del Ayuntamiento, remitió a la Dirección de Asuntos Jurídicos, el proyecto de Dictamen, así como el expediente soporte debidamente certificado del 001/20223.- Cambio de Uso de Suelo de "Área de Valor Ambiental (AV) y Protección Contra Inundaciones (PI) con Frente al Corredor Comercial y de Servicios (CD)", a uso de suelo "Industria de Mediano Impacto y Riesgo (I2)", para el proyecto de habilitación de base de operaciones industriales y resguardo de vehículos, tanto del sector particular industrial y de servicios comerciales como del sector hidrocarburos, de un predio con superficie de 194,273.10 m<sup>2</sup>, ubicado en la Carretera Estatal al Ejido 21 de Marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra. Sección, de este Municipio de Centro, para su análisis, observación, opinión jurídica y en su caso validación, de conformidad con lo establecido en los artículos 93 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco, 205 y 207 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Centro, Tabasco.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Que con oficio número **DAJ/1736/2023**, de fecha 17 de agosto de 2023, el Mtro. Gonzalo Hernán Ballinas Celorio, Director de Asuntos Jurídicos de este H. Ayuntamiento de Centro, emite opinión jurídica respecto al Dictamen y al expediente previamente citado; manifestando que el Dictamen y dicho expediente se encuentran integrados de acuerdo a la normatividad vigente, por lo que se valida su contenido y forma en todas y cada una de sus partes y que resulta pertinente, en su caso, tomar en consideración los dictámenes que para el caso emitieron las diferentes dependencias mismas que integran el cuerpo del mismo.

**DÉCIMO TERCERO.** Los integrantes de esta Comisión Edilicia de Obras y Asentamientos Humanos, en sesión procedimos a analizar el expediente 001/2023.- Cambio de Uso de Suelo de "Área de Valor Ambiental (AV) y Protección Contra Inundaciones (PI) con Frente al Corredor Comercial y de Servicios (CD)", a uso de suelo "Industria de Mediano Impacto y Riesgo (I2)", para el proyecto de habilitación de base de operaciones industriales y resguardo de vehículos, tanto del sector particular industrial y de servicios comerciales como del sector hidrocarburos, de un predio con superficie de 194,273.10 m<sup>2</sup>, ubicado en la Carretera Estatal al Ejido 21 de Marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra. Sección, de este Municipio, mismo que tomando en cuenta el Dictamen Técnico del IMPLAN, Resolución del Comité de Normas y Opinión de la Dirección de Asuntos Jurídicos, se considera que el expediente se encuentra debidamente integrado, y cumple con los requisitos de la normatividad aplicable.

**DÉCIMO CUARTO.** Que en razón de lo anterior y, de conformidad con lo establecido en los artículos 29 fracciones I, XVIII, XXI, XXII y LIX; 44, 45 y 46 fracción IV, de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco; 57, 90 fracción IV y 91 fracción IV del Reglamento del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco, se sometió a consideración del Honorable Cabildo, emitiéndose el siguiente:



**CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

### ACUERDO

**PRIMERO.** EL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE "ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV) Y PROTECCIÓN CONTRA INUNDACIONES (PI) CON FRENTE AL CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CD)", A USO DE SUELO "INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO (I2)", PARA EL PROYECTO DE HABILITACIÓN DE BASE DE OPERACIONES INDUSTRIALES Y RESGUARDO DE VEHÍCULOS, TANTO DEL SECTOR PARTICULAR INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS COMERCIALES COMO DEL SECTOR HIDROCARBUROS, DE UN PREDIO CON SUPERFICIE DE 194,273.10 M<sup>2</sup>, UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL AL EJIDO 21 DE MARZO, RANCHERÍA ANACLETO CANABAL 3RA. SECCIÓN, DE ESTE MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO.

**SEGUNDO.** La C. Teresa Brillante Yabur, propietaria del predio ubicado en Carretera Estatal al Ejido 21 de Marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra, Sección, de este Municipio de Centro, con una superficie de 194,273.10 m<sup>2</sup> y/o el C. Juan Francisco Bustamante Yabur, promovente en el presente expediente, quedan obligados a dar cumplimiento a lo señalado en las recomendaciones, especificaciones, condicionantes y obligaciones establecidas en los diversos oficios, planos, estudios, dictámenes y autorizaciones emitidas por las distintas Dependencias citadas en incisos del **CONSIDERANDO NOVENO** del presente Dictamen, así como sujetarse a las Normas y Leyes que rigen en la materia.

**TERCERO.** La Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, deberá verificar al momento previo de realizar alguna autorización o permiso relacionado con la ejecución del **PROYECTO DENOMINADO "HABILITACIÓN DE BASE DE OPERACIONES INDUSTRIALES Y RESGUARDO DE VEHÍCULOS, TANTO DEL SECTOR PARTICULAR INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS COMERCIALES COMO DEL SECTOR HIDROCARBUROS"**, a llevarse a cabo en el; hasta que el propietario o promovente cumpla con todas y cada una de las observaciones y condicionantes realizadas por las Dependencias, en alcance a lo señalado en el párrafo anterior.

**CUARTO.** Se instruye al Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, tome registro del presente Acuerdo, para que en el ámbito de su competencia realice los trámites correspondientes para su actualización, integración y/o modificación al Programa Municipal de Desarrollo que corresponda.

**QUINTO.** El presente Dictamen autoriza únicamente el Cambio de Uso de Suelo de "Área de Valor Ambiental (AV) y Protección Contra Inundaciones (PI) con Frente al Corredor Comercial y de Servicios (CD)", a uso de suelo "Industria de Mediano Impacto y Riesgo (I2)", para el proyecto de habilitación de base de operaciones industriales y resguardo de vehículos, tanto del sector particular industrial y de servicios comerciales como del sector hidrocarburos, de un predio con superficie de 194,273.10 m<sup>2</sup>, ubicado en la Carretera Estatal al Ejido 21 de Marzo, Ranchería Anacleto Canabal 3ra. Sección,



**CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

de este Municipio de Centro, Tabasco. Por lo que, para trámites de autorización de licencias y/o permisos de construcción o cualquier otro requisito relativo al mismo, el promovente deberá realizarlo ante las autoridades e instituciones correspondientes, en estricto apego a sus lineamientos vigentes.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco.

**SEGUNDO.** A través de la Dirección de Asuntos Jurídicos, hágase la inscripción correspondiente en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Tabasco, en la sección de Programas de Desarrollo Urbano.


**TERCERO.** Notifíquese a las dependencias administrativas competentes, para efectos de que se realicen los trámites que en el ámbito de su competencia correspondan para el debido cumplimiento del presente Acuerdo.

**APROBADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO (SALÓN VILLAHERMOSA DEL PALACIO MUNICIPAL), A LOS 29 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2023.**

#### LOS REGIDORES



YOLANDA DEL CARMEN OSUNA HUERTA  
PRIMERA REGIDORA



DANIEL CUBERO CABRALES  
SEGUNDO REGIDOR



KARLA VICTORIA DURÁN SÁNCHEZ  
TERCERA REGIDORA



**CENTRO**  
HONESTIDAD Y RESULTADOS  
2021-2024

"2023: Año de Francisco Villa  
El Revolucionario del Pueblo"

  
TILA DEL ROSARIO HERNÁNDEZ JAVIER  
CUARTA REGIDORA


MAYRA CRISTHEL RODRÍGUEZ RAMOS  
QUINTA REGIDORA

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 65 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE TABASCO; 14 DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO Y 22 FRACCIÓN X DEL REGLAMENTO DEL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, EN LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, CAPITAL DEL ESTADO DE TABASCO, RESIDENCIA OFICIAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, PROMULGO EL PRESENTE ACUERDO A LOS 29 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2023, PARA SU PUBLICACIÓN.

  
YOLANDA DEL CARMEN OSUNA HUERTA  
PRESIDENTA MUNICIPAL

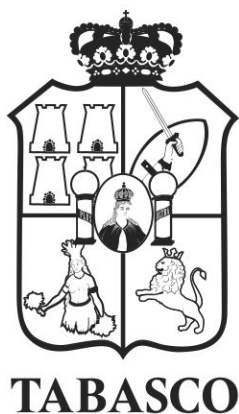
  
JOSÉ ANTONIO ALEJO HERNÁNDEZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

HOJA PROTOCOLARIA DE FIRMAS DEL ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE "ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV) Y PROTECCIÓN CONTRA INUNDACIONES (PI) CON FRENTE AL CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CD)", A USO DE SUELO "INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO (I2)", PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL AL EJIDO 21 DE MARZO, RANCHERÍA ANACLETO CANABAL 3RA. SECCIÓN, DE ESTE MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON UNA SUPERFICIE DE 194,273.10 M<sup>2</sup>.



INDICE TEMATICO

No. Pub.	Contenido	Página
No.- 9780	ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE “HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA (H1-U) Y ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV)” A USO DE SUELO “HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4)”, PARA EL PREDIO UBICADO EN EL LIBRAMIENTO CARRETERO VILLAHERMOSA Y CAMINO VECINAL, RANCHERÍA LÁZARO CÁRDENAS 2DA. SECCIÓN, DE ESTE MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON UNA SUPERFICIE DE 77,829.80 M².....	2
No.- 9781	ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE “ÁREA DE VALOR AMBIENTAL (AV) Y PROTECCIÓN CONTRA INUNDACIONES (PI) CON FRENTE AL CORREDOR COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CD)”, A USO DE SUELO “INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO (I2)”, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL AL EJIDO 21 DE MARZO, RANCHERÍA ANACLETO CANABAL 3RA. SECCIÓN DE ESTE MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON UNA SUPERFICIE DE 194,273.10 M².....	18
	INDICE.....	37



**TABASCO**

Impreso en la Dirección de Talleres Gráficos de la Secretaría de Administración e Innovación Gubernamental, bajo la Coordinación de la Secretaría de Gobierno.

Las leyes, decretos y demás disposiciones superiores son obligatorias por el hecho de ser publicadas en este periódico.

**Para cualquier aclaración acerca de los documentos publicados en el mismo, favor de dirigirse al inmueble ubicado en la calle Nicolás Bravo Esq. José N. Rovirosa # 359, 1er. piso zona Centro o a los teléfonos 131-37-32, 312-72-78 de Villahermosa, Tabasco.**

Cadena Original: |00001000000506252927|

Firma Electrónica: PbggyqDbrMQmrBXctciQ5bBWJS+2VbEOa+YAZEx5lUnxib/2Al74BkzysaNUq3//QZxooLtc09eBQTgSC33EbstEpW0JsOxUDXc3DRtlORm71a7/n0YmResbpryAd+eoTYU8nvnd81ZiErih1Ymf3z/9Cu5bqbRZMk2H58HHf99Qbszfx9l4BviKxj4UZuBkYKFzcNvWx45ZzPNAshlNpQtizlzzFyzPy67aWIK0mjY3tgjRHK+2+uXh7ZYysHX70ElGpsgxE52xP56eb+KeDzP+wYgzVCMgj8KUyDWKI85OgGReS1gaCA65510YVSHnsTngvPp4Cc+NeM5cf01oLw==