



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

JOSÉ ANTONIO PABLO DE LA VEGA ASMITIA
Secretario de Gobierno

16 DE MARZO DE 2024



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.- 11235

ACUERDO



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
 2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
 Benemérito del Proletariado, Revolucionario
 y Defensor del Mayab”

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 CINCUENTA Y UNO, TIPO ORDINARIA, DE FECHA VEINTINUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICUATRO, 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 “ACTIVIDADES AGROPECUARIAS (AG) A USO DE SUELO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4)”, PARA EL PREDIO UBICADO EN EL KILÓMETRO 2 + 200 DE LA CARRETERA VILLAHERMOSA-JALAPA, POBLADO SUBTENIENTE GARCÍA DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON UNA SUPERFICIE DE 107,394.53 M².

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.

(Handwritten signatures and initials on the right margin)





CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

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

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

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/0023/2024, de fecha 11 de enero 2024, la Dra. Aida López Cervantes, Directora del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, Tabasco, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento, el **expediente soporte número 004/2023 debidamente certificado, de la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de “Actividades Agropecuarias (AG) a Uso de Suelo Habitacional Densidad Alta (H4)”**, para el predio ubicado en el kilómetro 2 + 200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García del Municipio de Centro, Tabasco, con una superficie de 107,394.53 m², propiedad del C. Alejandro Juárez Pacheco, para el proyecto de Fraccionamiento denominado “La Guadalupana; 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), elaborado por el Arq. Juan Pablo Candelaria Ledesma, mediante el cual se sustenta la Propuesta para Cambio de Uso de Suelo de “Actividades Agropecuarias (AG) a uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4), a nombre del C. Alejandro Juárez Pacheco, de un predio con superficie de 107,394.53 m², ubicado en el Kilómetro 2+200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García, Municipio de Centro, Tabasco, para fraccionamiento denominado “La Guadalupana”.

2.- Formato de Factibilidad de Uso de Suelo. Validación Oficial. Folio 51710, de fecha 30 de marzo de 2023, 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 DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE VILAHERMOSA Y SUS CENTROS METROPOLITANOS DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO 2015-2030. EL PREDIO SE ÚBICA EN ZONA DE USOS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS (AG) 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

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

3.- Constancia de Alineamiento y Asignación de Número Oficial. Folio 51711, de fecha 04 de abril de 2023, emitido por la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, del predio ubicado en ubicado en el Poblado Subteniente García, Municipio de Centro, se emite la constancia de alineamiento y asignación de número oficial, la cual determina: **“SIN RESTRICCIÓN”** por la Carretera Estatal Villahermosa – Jalapa, Ría. Tumbulushal, Centro, Tabasco.

Nota: Deberá respetar 20.00 m de derecho de vía a partir del eje central de la Carretera Estatal al paramento, la cual está libre. Por el predio cruzan líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, por lo que deberá solicitar a la C.F.E. el dictamen correspondiente para determinar el derecho de vía de dichas líneas.

Nomenclatura oficial: Carretera Estatal Villahermosa – Jalapa, km. 2+215.50 Margen Derecha, Ría. Tumbulushal, Centro, Tabasco, C.P. 86290.

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 31 de julio 2023, a nombre del solicitante Ing. Diego Bocanegra Leal, para el predio ubicado en el Kilómetro 2+200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García, Municipio de Centro, Tabasco, propiedad del C. Alejandro Juárez Pacheco.

6.- Oficio número DOOTSM/SRYGU/7015/2023 de fecha 21 de septiembre 2023, mediante el cual la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, remite al Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, Tabasco el expediente técnico que contiene documentación con solicitud de cambio de uso de Actividades Agropecuarias (AG) a uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4), para el proyecto de Fraccionamiento denominado “La Guadalupana”, propiedad del C. Alejandro Juárez Pacheco, de un predio con superficie de 107,394.53 m², ubicado en el Kilómetro 2+200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García, Municipio de Centro, Tabasco, 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 18 de octubre de 2023, relativa al expediente número 004/2023; del proyecto denominado Fraccionamiento “La Guadalupana”, con uso de suelo actual Actividades Agropecuarias (AG) y uso de suelo solicitado: Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4); del predio ubicado en el Kilómetro 2+200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García, Municipio de Centro, Tabasco, con una superficie de 107,394.53 m², y en el que describe los elementos de Viabilidad de la Solicitud: Se trata de una lotificación la cual que cuenta con 401 lotes, dando un total de 3,609.00



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab"

m2 de área habitable, además de 38 unidades de casas tipo dúplex (342 m2), 144 unidades de departamentos (1,296 m2), en total 538 unidades habitables; Un área verde de 7,771.93 para el desarrollo de amenidades, parques lineales, albercas, terrazas, palapas, camastros (asoleaderos), áreas infantiles, áreas de descanso, cancha de usos múltiples, ciclovías; Servicios como tanques elevados, subestación eléctrica, planta de tratamiento, kínder, primaria, locales comerciales, casetas de policía, cárcamo, capilla y centro de salud; Todos estos servicios ayudaran a dar un plus a la zona, más inversión y principalmente a la creación de nuevos empleos directos e indirectos.

8.- Escritura Pública Número 10,569, de fecha 03 de diciembre de 2011, volumen 119, pasada ante la Fe del Licenciado Carlos Mario Ocaña Moscoso, Notario Público número dos del Patrimonio Inmueble Federal, de la Ciudad de Huimanguillo, Tabasco, que contiene el Contrato de Compraventa otorgada por la C. Cristel Pérez Hernández a favor del C. Alejandro Juárez Pacheco, respecto del predio rustico con una superficie de 107,394.53 m², ubicado en Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García, Municipio de Centro, Tabasco, cuyas medidas y colindancias quedaron señaladas en este 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 del C. Alejandro Juárez Pacheco.

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 19 de abril de 2023, respecto del Folio Real Electrónico 216127, que corresponde al predio rústico con una superficie de 10-73-94.53 hectáreas, ubicado en el Ejido Subteniente García 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 Poblado Subteniente García Municipio de Centro, de fecha 10 de enero 2024.

11.- Identificación Oficial emitida por el Instituto Nacional Electoral, del C. Alejandro Juárez Pacheco.

12.- Certificación de Predio por Ubicación en Zona de Riesgo. Emitido mediante Oficio número SOTOP/SDUOT/CPUZR/020/2023, de fecha 08 de junio de 2023, 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 Mapa de Uso de Suelo Limite de Centro Metropolitano Parrilla-Playas del Rosario 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, vigente, **el uso de suelo asignado al predio es Actividades Agropecuarias (AG)**. 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 se**



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

encuentra dentro del Polígono del Humedal No. 5,612 de Clase Palustre, ubicado en la Cuenca No. 11 de la Frontera Sur; II. Identificación de Riesgos: a) **Por ubicación en Zonas Sísmica:** conforme al Sistema de Información sobre Riesgos del Visualizador del Atlas Nacional de Riesgo, CENAPRED 2015, el predio se encuentra en la Región Sísmica Zona B-Medio. b) **Por cuerpos de agua:** el predio al tener una topografía accidentada, forma zonas bajas que concentran los escurrimientos de las precipitaciones pluviales de la zona formando cuerpos de agua de tipo intermitentes que se conectan con otras escorrentías próximas al predio en cuestión. c) **Por redes de electrificación:** el predio presenta una afectación por el derecho de vía de la línea de electrificación de alta tensión de CFE en Estructuras Auto soportada (torre de acero), misma que atraviesa el predio en sentido transversal, Este – Oeste; **III. Observaciones de la Visita de Inspección:** Al momento de la visita de inspección, se observó que el predio se encuentra baldío, cubierto con vegetación tipo zarza, pastizal y arbórea, y presenta una topografía accidentada, la cual se ubica por debajo del nivel de la vía de acceso principal, siendo esta, la carretera estatal Villahermosa – Jalapa. Asimismo, se encontraron drenes de escurrimientos pluviales (formados por las depresiones naturales del terreno) y cuerpos de agua artificial (jagüey) para los semovientes. El predio tiene en su interior líneas de alta tensión de CFE en estructuras autosoportadas (torre de acero) y colinda con terrenos particulares baldíos de uso agropecuarios, cubiertos con vegetación tipo zarza y pastizal; **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: “Comercial – Habitacional: Conjunto Habitacional – Comercial”. 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 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 tramo Villahermosa – Jalapa, misma que deberán ser demarcada por la autoridad normativa correspondiente. 2. Derivado de la asignación del tipo de Humedal en el predio, se tiene que, con base al artículo 86 fracción I, 86 BIS I, fracciones I, II, III, 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: NO; 2. Criterio Botánico: NO y; 3. Criterio de Suelo Hidromórfico: NO. De lo anterior, y considerando que los tres criterios antes evaluados son de carácter obligatorios, 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 asignado conforme al visualizar, ante la SEMARNAT y/o Secretaría de Bienestar, Sustentabilidad y Cambio Climático, únicas instancias que tienen la facultad para emitir autorización en materia de terrenos forestales. 3. En relación del apartado II inciso a) sobre la ubicación del predio 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. 4. Del apartado II inciso b) por

4

M

el

X

A

X



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

cuerpos de agua, se determina que el predio al tener zonas bajas que durante las precipitaciones concentran los escurrimientos pluviales del lugar, representa un alto grado de vulnerabilidad a sufrir riesgo por anegamiento e inundación, por lo que, hago de su conocimiento que, en caso

de pretender modificar la topografía natural del predio en cuestión y que ésta impacte sobre los escurrimientos naturales de la zona; deberá considerar conforme a lo establecido en la Unidad de Gestión Territorial No. 61 de la Política de Aprovechamiento Sustentable de los Lineamientos del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Tabasco, apartado 8. Modelo de Ordenamiento Territorial y Urbano, numeral 8.1.6, Tabla 186, ID: AM66, AM68, AM69, AM71, AM74, AM75, AM82 y AM99. 5. En relación del apartado II inciso c) sobre la identificación de riesgos por redes de electrificación, el propietario deberá considerar lo establecido en la Especificación Técnica CFE L1000 – 10, correspondiente al Derecho de Vía para las líneas eléctricas de tensión 85, 115, 138, 161, 230 y 400 KV, para el derecho de vía en Estructuras Autosoportadas (torre de acero), [...] Por lo anterior, esta Subsecretaría recomienda solicitar ante la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el Dictamen Técnico en el que se demarque el Derecho de Vía de las líneas de alta tensión antes mencionadas. 6. Asimismo, tratándose de acciones, proyectos u obras pretendidas en el predio en cuestión, se recomienda solicitar a la autoridad normativa correspondiente (Secretaría de Bienestar, Sustentabilidad y Cambio Climático y/o la Dirección de Protección Ambiental del H. Ayuntamiento del Municipio de Centro, el Dictamen de Riesgo emitido por el Instituto de Protección Civil del Estado de Tabasco. Por lo que deberá considerar los artículos 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. 7. Referente al apartado IV, sobre el uso pretendido para el predio, comento a Usted que, en el caso de obtener la factibilidad de uso de suelo favorable por parte de la autoridad normativa correspondiente “Habitacional y Comercial” (conforme a datos proporcionados en la solicitud) y pretender construir o desarrollar un proyecto de “Conjunto Habitacional-Comercial”, se establece que, el propietario lleve a cabo los trámites correspondientes al proceso de lotificación, ante el H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Centro, conforme a lo establecido en los Artículos 15 fracciones I y XIII; 200, 201, 211, 212, 218, 219, 220, 222 y 229 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, con el fin de evitar contravenir el marco legal vigente en el Estado. 8. Asimismo, esta Subsecretaría determina que, una vez solventado y obtenido los permisos, autorizaciones y la factibilidad de uso de suelo favorable para el proyecto denominado “Conjunto Habitacional-Comercial”, por parte de la autoridad normativa correspondiente; comento a Usted que, por ubicación, superficie y tipo de proyecto, deberá presentar Estudio de Impacto Urbano ante esta Subsecretaría para su validación, conforme a la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento 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



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

humanos, el promovente deberá considerar lo establecido en ellos 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 refiere 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. Emitido con número CPC/SPR/DD/05/2023 de fecha 10 de julio 2023, por la Coordinación de Protección Civil del Municipio de Centro, Tabasco, a favor del C. Alejandro Juárez Pacheco, en el que se describen las siguientes observaciones: “[...]... el documento cumple con lo establecido en la legislación vigente y se considera 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, en el cual se deberán considerar las acciones preventivas ante la exposición al medio físico, de los peligros naturales y antropogénicos, correspondientes así como a los efectos causados por la actividad humana... Concluye que: “La VULNERABILIDAD es BAJA POR INUNDACIÓN, BAJA POR ANEGAMIENTO Y MEDIA POR FENOMENOS ANTROPICO, para la revisión de APTITUD DE USO DE SUELO en el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo.”

14.- Reconocimiento de Bienes Nacionales. Emitida por la Dirección Local Tabasco, Subgerencia Técnica de la Comisión Nacional del Agua, mediante Oficio número Oficio BOO.927.04.-303/2023 de fecha 29 de agosto de 2023, determinando que, “[...] se pudo observar que existen escurrimientos naturales dentro del predio en cuestión, sin embargo, no colinda directamente con infraestructura hidráulica o cuerpos de agua considerados propiedad de la Nación a cargo de la Comisión Nacional del Agua, por lo tanto, no es competencia de esta Autoridad del Agua, su administración, ya que dicho predio colinda al Oeste con la carretera Villahermosa-Jalapa. Cabe mencionar que el terreno se localiza dentro de los polígonos de los Humedales ID_HUM_RH30Di_HUM_P_5612 tipo palustre del inventario Nacional del Humedal, escala 1:250,000, que se emplea a nivel regional para Sistemas de Humedales, dichos humedales no son alimentados por aguas nacionales, de acuerdo a su escrito, en el terreno pretenden construir un fraccionamiento por lo que se recomienda conservar los escurrimientos naturales del predio, y realizar los estudios hidrológicos e hidráulicos para determinar el nivel máximo de inundación del terreno y la cuenca de aportación, así como los efectos por las modificaciones que se pudieran realizar, considerando las precipitaciones máximas registradas para un período de retorno de 100 años, y determinar la elevación máxima para desplante de construcciones, evitando riesgos de inundación futuras y daños a terceros. Por otro lado, se deberá de verificar si ese predio se encuentra en zona de riesgo de inundación de acuerdo a lo que establece la Ley de Protección Civil en sus Artículos 17, 41, 7 y 83. Por lo que respecta al desalojo aguas pluviales y aguas residuales de pretender verterlas al río de la Sierra, deberá contar con los permisos

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'M' and several other illegible marks.



CENTRO HONESTIDAD Y RESULTADOS 2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

correspondientes de descarga de aguas residuales, pluviales, ocupación de zona federal y permiso de obra para construir en terrenos propiedad de la federación, previos a los inicios de los trabajos, si las descargas se tienen planeadas verterlas a la Red municipal, dicho problema deberá ser resueltos por el H. Ayuntamiento de Centro, de acuerdo a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el artículo 115 fracción III, que establece las funciones y servicios públicos a cargo del municipio.”

15.- Opinión Técnica con base en el Programa Ecológico Regional del Estado de Tabasco. Opinión Técnica No. DPACC-OT-047-2023, de fecha 08 junio 2023, emitida por la Secretaría de Bienestar, Sustentabilidad y Cambio Climático, que a la letra dice: *“Respuesta de Opinión Técnica con respecto al POERET: De conformidad con lo establecido en los Artículos 55 de la Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco (LPAET) y 26, fracción XLV del Reglamento Interior de la Secretaría de Bienestar, Sustentabilidad y Cambio Climático, se emite la presente opinión técnica con respeto al POERET en el cual se establece que el predio a ocupar forma parte de una UGA CER-AMX-02 establecida con política ambiental de Aprovechamiento Sustentable, con subpolítica ambiental Mixta, la cual determina que la aptitud sectorial para industria es Predominante, por lo que este tipo de proyecto es Compatible con el POERET, debiendo cumplir con lo establecido en lo señalado en el Artículo 55, párrafo cuarto de la LPAET, específicamente a lo observado en las Estrategias Ecológicas Específicas y Generales: EE12, EE13, EE14, EE31 y EE39, así como a los Criterios de Regulación Ecológica: AI10, AH1, AH2, AH5, AH6, AH12, AH14, CA5, CN21, GN2, GN7, GN8, GN11, GN17. [...]”*

16.- Información de Factibilidad emitido por la Dirección General de la Junta Estatal de Caminos contenido en el Oficio No. JEC/DG/765/2023, de fecha 03 de julio del año 2023, expedido por la Dirección General de la Junta Estatal de Caminos, informa que, *“[...] en revisión a la información entregada es factible la incorporación de este proyecto a la Carretera en mención, para el trámite del acceso vial deberá cumplir con los requisitos que se mencionan <https://catalogonacional.gob.mx/Buscador> (permiso carretero).”*

17.- Delimitación de derecho de vía constituido de líneas de transmisión. Oficio No. ZTV-LT-615/2023, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, que menciona: *“Solicitud de Derecho de Vía Constituido de Líneas de Transmisión: “[...] de acuerdo a la visita técnica realizada por personal de la Zona de Transmisión Villahermosa, el derecho vía constituido de la Línea de Transmisión es de 26 metros, de acuerdo a la especificación CFE L1000-10 derecho de vía.”*

18- Copias de Planos del proyecto y ubicación, tamaño carta, en el que se observa el Plano de lotificación del Proyecto de Fraccionamiento “La Guadalupana”, superficie de 107,394.53 m², ubicado el Kilómetro 2+200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García, Municipio de Centro, Tabasco.



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

19.- Documentación Legal. Carta responsiva de fecha 13 de septiembre 2023, suscrito por el Arq. Juan Pablo Calendaria Ledesma, como el responsable de la elaboración del Estudio Positivo de Factibilidad para cambio de Uso de Suelo del Fraccionamiento “La Guadalupana”, ubicado en el Kilómetro 2+200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García, Municipio de Centro, Tabasco, en la que sostiene que la información contenida en el citado estudio es verídica, así mismo adjunta las documentales CURP y Cédula de Identificación Fiscal, 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/21/2023** de fecha 26 de octubre del año 2023, que tuvo como Objetivo: “Analizar el **Expediente 004/2023**: “cambio de uso de suelo de Actividades Agropecuarias (AG) a Habitacional Alta Densidad (H4) para el proyecto de Fraccionamiento de Interés Medio denominado “La Guadalupana”. Que en resumen se indica que se analizaron durante la sesión del Comité de Normas, la información integrada en el expediente las cuales fueron recepcionadas por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano, misma que contiene las opiniones, sugerencias y observaciones al proyecto de cambio de uso de suelo, emitidas por las diversas Dependencias y autoridades competentes en la materia, las cuales se describen en el contenido de la Minuta.

21.- Dictamen Técnico emitido por el **Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano (IMPLAN)**, de fecha 18 de diciembre del año 2023 y signado por la Dra. Aida López Cervantes, Directora del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, Tabasco. **DICTAMEN TÉCNICO PARA LA FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO “ACTIVIDADES AGROPECUARIAS (AG) A HABITACIONAL ALTA DENSIDAD (H4), PARA EL PREDIO UBICADO EN EL KILOMETRO 2+200 DE LA CARRETERA VILLAHERMOSA-JALAPA POBLADO SUBTENIENTE GARCÍA MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON UNA SUPERFICIE DE 107,394.53 M².** Habiendo señalado sus atribuciones, ANTECEDENTES y CONSIDERANDOS, llega al siguiente: **DICTAMEN TÉCNICO: “PRIMERO. – El predio se encuentra colindante al norte con la Carretera Playas del Rosario – Teapa (Ruta Estatal Villahermosa – Jalapa), de acuerdo con la normativa vigente la Carretera es a dos carriles de 4.00 m de ancho cada uno, con un Transito Promedio Diario Anual (TPDA) de 8154 vehículos y la cual accede por la Carretera Villahermosa – Escopetazo (Ruta Federal 195).**



Fuente: Carretera Playa del Rosario –
Teapa. Google Earth Pro 2023.
Consultado: octubre de 2023.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

En cuanto a la Carretera Villahermosa – Escopetazo (Ruta Federal 195), es de cuatro carriles 4.00 m de ancho cada uno, con un Transito Promedio Diario Anual de 25397 vehículos (Volúmenes de Tránsito en la Red Nacional de Carreteras Pavimentadas - TPDAs 2022).



Fuente: Carretera Villahermosa – Escopetazo, Federal 195. Google Earth Pro 2023. Consultado: octubre de 2023.

Existe una condicionante en la movilidad peatonal, debido a que la vialidad con la que colinda el predio es una carretera y no cuenta con baquetas, solo maneja un acotamiento de 1.00 metro de cada lado. Sobre la carretera Villahermosa – Escopetazo se presenta la misma situación, con un acotamiento de 5.00 metros de cada lado. La movilidad se ve limitada por la falta de infraestructura que garantice la movilidad de personas, bienes y mercancías según los principios rectores establecidos en el artículo 7 de la Ley de Movilidad para el Estado de Tabasco, los cuales son la accesibilidad universal, la calidad, los derechos humanos, el desarrollo económico, la equidad e inclusión, la igualdad, la innovación tecnológica, la multimodalidad, la perspectiva de género, la resiliencia, la sostenibilidad, la sustentabilidad y la seguridad. Con base en el artículo 113 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, en cuanto a la movilidad, establece que, “Para la accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos; las políticas de Movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen sus Centros de Población.” De acuerdo con ONU-HABITAT (2022), dentro de los radios caminables, idealmente los peatones deberían poder llegar desde sus casas a todos los espacios públicos o instalaciones en cinco minutos de distancia a pie, para menores de 18 años y personas vulnerables se considera 300 metros de distancias y para adultos se considera 400 metros de distancia; teniendo en cuenta a las niñas y niños, personas con discapacidad y adultos mayores, quienes presentan mayor vulnerabilidad al momento

M

M

M

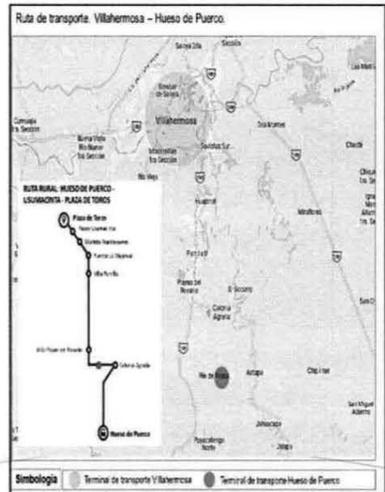
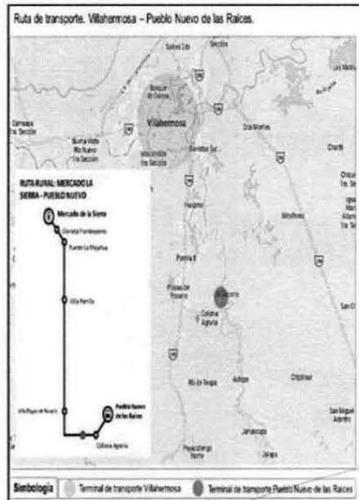
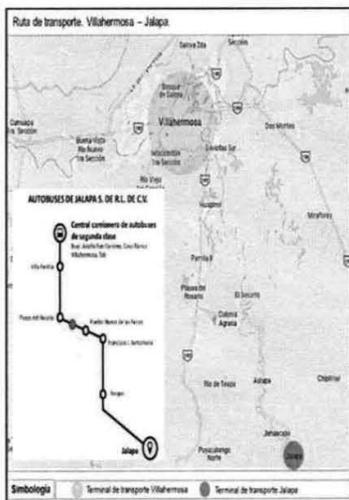
M

M



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
 2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
 Benemérito del Proletariado, Revolucionario
 y Defensor del Mayab”



Fuente: Subdirección de Movilidad Sustentable del IMPLAN, Centro. Octubre de 2023.

En cuanto a la infraestructura para acceso a telefonía e internet, con base en el artículo 152 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece que, “Las acciones relativas a las obras de urbanización, comprenden: II. La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, instalaciones especiales y obras de Infraestructura regional.” Dentro de la zona, la infraestructura más cerca de cableado de cobre o fibra, se encuentra en Playa del Rosario a 3.7 km y a 4.9 km en Pueblo Nuevo de las Raíces. Las zonas que no cuenta con cobertura por cableado, tienen la opción de recurrir a la cobertura satelital, en el caso de las redes, Telcel, movistar, AT&A – UNEFON y Altán Redes, que manejan coberturas 2G, 3G, 4G, 4G+ y 5G, no garantizan la red en la zona del predio, de acuerdo a los mapas de cobertura 3G / 4G / 5G, Redes móviles – México de la nPerf (plataforma a nivel mundial para medir la calidad de la conexión a Internet).

[Handwritten signatures and scribbles on the right side of the page]

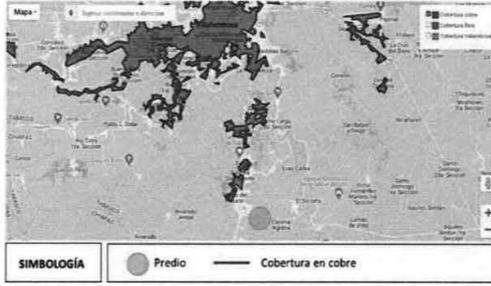


CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

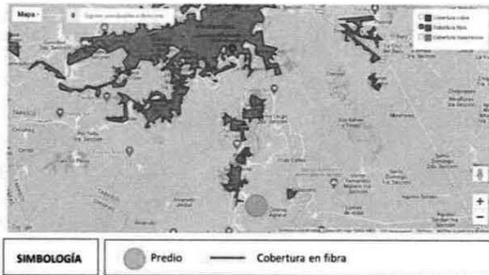
“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

Infraestructura para acceso a telefonía e internet por parte de
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (TELMEX)



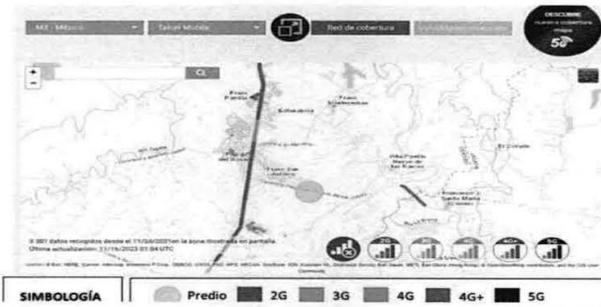
Fuente: Mapa de cobertura en cobre, para red de telefonía e internet por parte de Teléfonos de México S.A.B. de C.V. (TELMEX) . Noviembre de 2023. <https://telmex.com/web/acerca-de-telmex/mapas-de-cobertura#>

Infraestructura para acceso a telefonía e internet por parte de
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (TELMEX)



Fuente: Mapa de cobertura en fibra, para red de telefonía e internet por parte de Teléfonos de México S.A.B. de C.V. (TELMEX) . Noviembre de 2023. <https://telmex.com/web/acerca-de-telmex/mapas-de-cobertura#>

Redes móviles – México, cobertura satelital



Fuente: Mapa de cobertura satelital o inalámbrica, coberturas 2G, 3G, 4G, 4G+ y 5G. Noviembre de 2023. <https://www.nperf.com/es/map/MX/-/2004799.Telcel-Mobile/signal/?ll=17.845446982925584&lg=-92.90468215942384&zoom=13>

Con base en la Norma Mexicana NMX-R-003-SCFI-2011 Escuelas - Selección del Terreno para Construcción –Requisitos, establece en su apartado 6.2.2 que la zona de influencia para la selección del predio debe tomar en consideración que los tiempos de recorrido del lugar de procedencia de los alumnos a la escuela sean razonables en relación a las condiciones particulares de cada terreno, tales como la topografía, vías de comunicación, climatología, etc., atendiendo a las recomendaciones de las áreas de planeación educativa en cada estado o municipio, de igual forma en el caso de terrenos para escuelas que beneficien a varias comunidades de la zona rural, debe procurarse que se ubiquen a distancias y/o tiempos de recorrido similares de cada una de ellas y en todos los casos deben evitarse terrenos tales que para llegar a ellos sea necesario que los estudiantes deban cruzar zonas peligrosas, como pueden ser corrientes de agua constante o esporádica. Se llevó a cabo la revisión de la ubicación de los centros educativos, considerando la movilidad a estos centros de enseñanza, las cuales tiene la siguiente clasificación Escuelas de Educación Prescolar, Básica y Media Superior. **Educación prescolar.** 1. Jardín de Niños Esperanza Iris en Revolución Mexicana a 2 km de distancia. 2. Jardín de Niños "Marcelo Javier Arias en

M

R

el

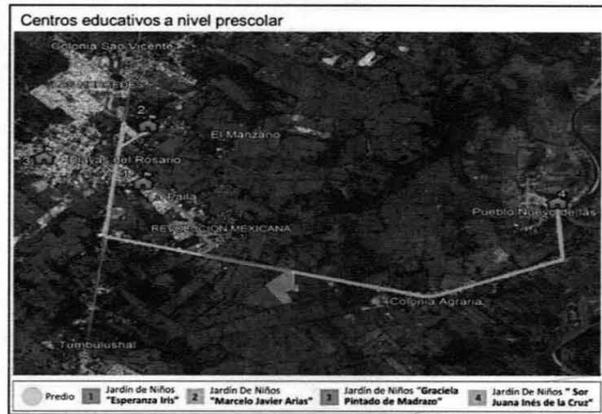
A



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

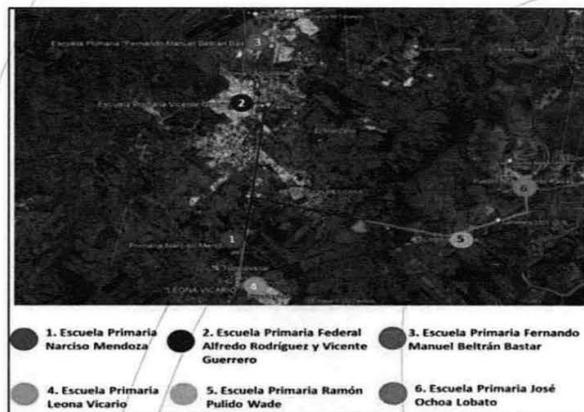
“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab”

La Paila de 4.3 km. 3. Jardín de Niños Graciela Pintado de Madrazo en Playas del Rosario a 3.8 km. 4. Jardín de Niños “Sor Juana Inés de la Cruz” en Pueblo Nuevo de las Raíces a 4.0 km. Existe transporte por el eje de la carretera, sin embargo, el desplazamiento hacia el Centro Educativo es por el acotamiento sin banquetas, lo que no garantiza la seguridad para las niñas y niños.



Fuente: Mapa de Escuelas de nivel preescolar. Noviembre de 2023. Google maps

Educación básica – Escuelas Primarias. 1. Primaria Narciso Mendoza, ubicada en Tumbulushal a 3.41 km. 2. Escuela Primaria Federal Alfredo Rodríguez y Vicente Guerrero, ubicada en Las Mercedes a 4.3 km. 3. Escuela Primaria Fernando Manuel Beltrán Bastar, ubicada en Parilla II a 6.44 km. 4. Escuela Primaria Leona Vicario, ubicada en Tumbulushal a 4.63 km. 5. Escuela Primaria Ramón Pulido Wade, ubicado en la Colonia Agraria a 1.88 km. 6. Escuela Primaria José Ochoa Lobato, ubicada en Pueblo Nuevo de las Raíces a 4.00 km.



Fuente: Mapa de Escuelas Primarias. Noviembre de 2023. Google maps

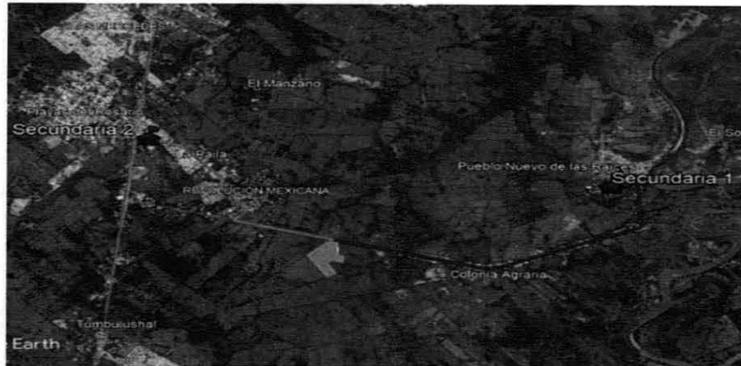
Handwritten signatures and marks on the right side of the page, including a large signature that appears to be 'R. D. el' and several other scribbles.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab”

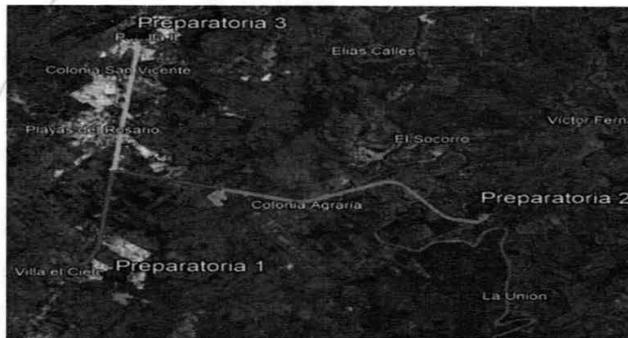
Educación básica – Escuelas Secundarias. 1. Telesecundaria José María Pino Suárez, ubicada en Pueblo Nuevo de Las Raíces a una distancia de 4.69 km. 2. Secundaria Técnica No.5, ubicada en Playas del Rosario a una distancia de 2.3 km



- 1. Telesecundaria José María Pino Suárez
- 2. Secundaria Técnica No.5

Fuente: Mapa de Escuelas Secundarias. Noviembre de 2023. Google maps

Educación media superior – Bachilleratos. 1. CECyTE 19, ubicado en Villa El Cielo a 6.88 km. 2. CECyTE 17, ubicado en Francisco J. Santa María a 7.1 km. 3. COBATAB 24, ubicado en Parrilla II a 6.60 km



- 1. CECyTE 19
- 2. CECyTE 17
- 3. COBATAB 24

Fuente: Mapa de Escuelas Preparatorias. Noviembre de 2023. Google maps

Abasto. Los Centros de Abasto y los servicios básicos próximos al predio son: 1. Mercado Público de “Playa de Rosario” a 4.2 km. 2. Abarrotes – 1.72 km en Revolución Mexicana. 3. Carnicería – 1.77 km en Revolución Mexicana. 4. Farmacia – 2.24 km en Revolución Mexicana. 5. Pollería (asados) – 2.22 km en la intercesión de la carretera 195 Escopetazo y la carretera Playa del Rosario – Teapa. 6. Tiendas de Conveniencia – 3.26 km en La Paila.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



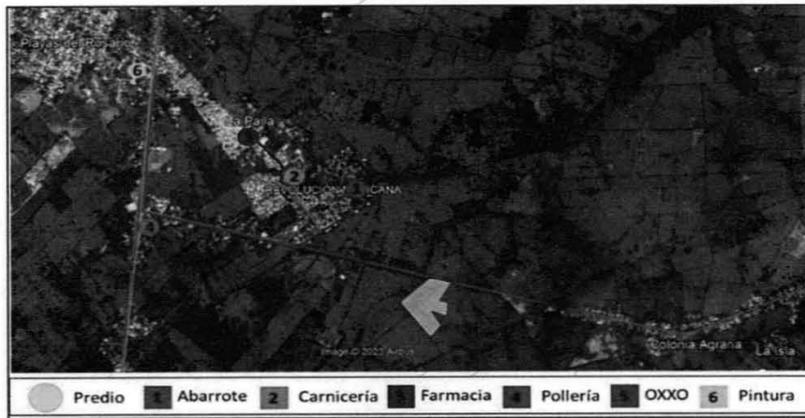


CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab”



Fuente: Mapa del Mercado público de “Playa del Rosario”. Noviembre de 2023. Google maps



Fuente: Mapa de Comercio. Noviembre de 2023. Google maps

Los espacios recreativos son Parques y áreas de juego: 1. Parque Central Pueblo Nuevo. Ubicación: Pueblo Nuevo. 2. Distancia: 5 km. 3. Parque Recreativo de Playas de Rosario. Ubicación: Playas del Rosario. 4. Distancia: 5.1 km. 5. Parque Playas del Rosario. Ubicación: Playas de Rosario. 6. Distancia: 5.93 km.

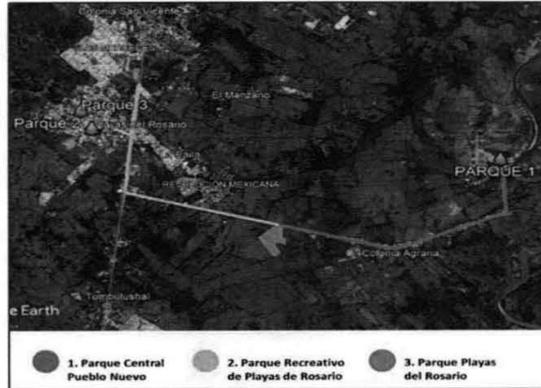
[Handwritten signatures and marks on the right side of the page]





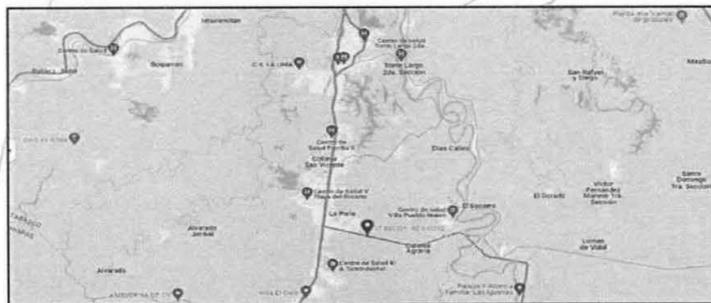
CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
 2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
 Benemérito del Proletariado, Revolucionario
 y Defensor del Mayab”



Fuente: Mapa de Centros Recreativos. Noviembre de 2023. Google maps

Salud. En materia de equipamiento de salud, el predio en cuestión se encuentra a una distancia a pie de 3.9 km del centro de salud más cercano en Villa Playas del Rosario; le siguen el Centro de salud Villa Pueblo Nuevo (4.4 km), el Centro de salud Parrilla (6.1 km) y el Centro de Salud Ranchería Tumulushal (6.1 km); después de los referidos, los siguientes Centros de salud se encuentran a distancias mayores a los 10 km, en las localidades de Torno Largo, La Lima, Villa Parrilla, entre otros. Cabe mencionar que, debido a la configuración vial de la carretera 195 en cuanto a retornos, las distancias en vehículo a los Centros de salud más cercanos pueden variar, siendo el encontrado en la Ranchería Tumulushal el más representativo de esta condición, encontrándose a 12.4 km de distancia en vehículo debido a la distancia que se debe recorrer para llegar al retorno que permita la incorporación vehicular al carril de acceso al Fraccionamiento Bicentenario, mismo donde se encuentra el Centro de salud.



Fuente: Mapa de relieve que ubica los centros de salud más cercanos. Noviembre de 2023. Google maps

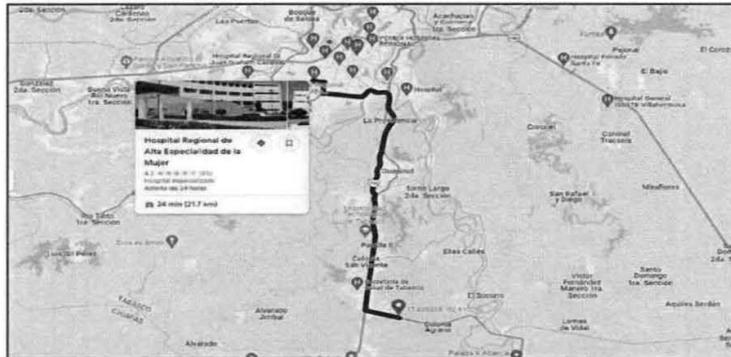
[Handwritten signatures and scribbles on the right margin]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
 2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
 Benemérito del Proletariado, Revolucionario
 y Defensor del Mayab”

Además de lo anterior, los hospitales más cercanos al predio se encuentran a una distancia superior a los 18 km.; como ejemplo de esto, el Hospital Regional de Alta Especialidad de la Mujer se encuentra a 21.7 km.



Fuente: Mapa de relieve que ubica Hospital Regional más cercano. Noviembre de 2023. Google maps

Densidad. Con base en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, se realizó el análisis de la densidad propuesta del proyecto que contempla la construcción de 820 viviendas en una superficie de terreno de 107,394.53 m² (10.73 hectáreas), lo que equivale a 82 viviendas por hectárea de terreno, y de acuerdo al cuadro 5: Cuadro de Control de Intensidad de la Edificación del Reglamento mencionado la densidad alta para vivienda corresponde a 52 viviendas por hectárea en su modalidad de unifamiliar y 104 viviendas por hectárea en su modalidad de vertical, por lo que la densidad solicitada por el interesado excede las viviendas por hectárea que le corresponderían al proyecto. **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 dispersión de los asentamientos, teniendo como consecuencia la dotación deficiente de servicios”,** si bien, que algunas opiniones, sugerencias, observaciones, condicionantes y restricciones, emitidas por 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 fracciones VI, XII y XVII del Reglamento Interior del IMPLAN, encontrándose que la zona en donde se ubica el predio no cuenta con infraestructura de alcantarillado sanitario y pluvial, de agua potable y la dotación de servicios básicos 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 que cubra el servicio para el fraccionamiento pretendido ni unidades recolectoras disponibles para tal efecto. **TERCERO.** - Que el artículo 4º párrafos 4, 6 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece: párrafo

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab"

4, "Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar". Así también el párrafo 6 menciona que: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa". De igual forma el párrafo 17 menciona que: "Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad." Entendiéndose al concepto integral del ambiente compuesto por elementos naturales y artificiales que conforman una ciudad y que garanticen 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, Accesibilidad, Asequibilidad y Ubicación que son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes. Que el artículo 27 de la misma Constitución manifiesta que, deberá impulsarse la defensa del interés público por encima del interés particular, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de aprobación. **CUARTO.-** 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. **QUINTO.** – Que el artículo 4 fracción III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece como principio el derecho a la propiedad urbana, con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, y reafirma también, que el interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio. Asimismo, en su artículo 77 fracción III plantea reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios mediante la oferta de suelo con infraestructura y servicio, terminados o progresivos, que atienda preferentemente las necesidades de los grupos de bajos ingresos. Si bien los desarrollos habitacionales y las acciones que conduzcan a la fundación de villas pueden ser progresivas, deberá garantizarse que las decisiones e intervención en materia urbana no pondrán en riesgo el derecho a una vida digna ni al patrimonio de los mexicanos y los pobladores de Centro. **SEXTO.** – Que el artículo 2 de la Ley de Vivienda, establece que, "Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos." **SEPTIMO.** – Que el artículo 25 de la **Declaración Universal de Derechos Humanos**, así como el artículo 11.1 del **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, y el **Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas** han hecho hincapié en que el derecho a una vivienda adecuada, se entiende como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Las características del derecho a una vivienda adecuada están

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'R' and 'D'.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

definidas principalmente en las observaciones generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas N.º 4, relativa al derecho a una vivienda digna y adecuada en el que puedan vivir en paz y dignidad, gozando de un espacio, seguridad, iluminación y ventilación, **una infraestructura básica y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios mínimos**, todo ello a un costo razonable. El Estado Mexicano, en sus diversos órdenes de gobierno, según corresponda, deberá garantizar el ejercicio de este derecho humano. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas considera que, es posible identificar algunos aspectos del derecho que deben ser tenidos en cuenta, entre estos aspectos figura la **ubicación o lugar de la vivienda, la cual debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas, abasto y otros servicios sociales**. De igual forma, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes. **OCTAVO.** – Que para alcanzar una de las metas del Objetivo de Desarrollo Sustentable número 11, los esfuerzos deben centrarse en aplicar políticas y prácticas de desarrollo urbano inclusivo, resiliente y sostenible que den prioridad al acceso a los servicios básicos, a la vivienda a precios asequibles, al transporte eficiente y a los espacios verdes para todo el mundo, asegurando el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales. **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/021/2023 de la Vigésima Primer Sesión Ordinaria del Comité de Normas, con fecha 26 de octubre 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 Primer Sesión Ordinaria del Comité Consultivo de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana, este Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano con base en lo descrito en este dictamen determina que **considera factible** el cambio de uso de Actividades Agropecuarias (AG) a Habitacional Alta Densidad (H4) **condicionado**, previo a cualquier autorización de intervención, a la ejecución de **un Plan maestro** ante la autoridad competente, conforme al Principio Precautorio, para el proyecto de Fraccionamiento de Interés Medio que deberá ajustarse a la densidad establecida por el Reglamento de Zonificación, en el predio a nombre del C. Alejandro Juárez Pacheco, con superficie de 107,394.53 m², ubicado en la Carretera Villahermosa-Jalapa km 2+200 Margen Derecha, Poblado Subteniente García, de este Municipio. El proyecto de Plan maestro deberá garantizar el cumplimiento de los derechos establecidos en el artículo 4to de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de acuerdo a lo manifestado en el presente dictamen técnico. **SEGUNDO.** – Con base en la facultad que le otorga 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



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

competencia, tendrá el **carácter de recomendación y propuesta para el Ayuntamiento** y las unidades y órganos de la Administración Pública Municipal”, este Instituto de Planeación **propone la ejecución de un Plan maestro** para la zona, previo a la expedición de cualquier autorización de intervención, con el objetivo de integrar en el proyecto de Fraccionamiento soluciones a las necesidades y déficits identificados en el presente dictamen técnico a fin de garantizar la calidad de vida, acceso a los servicios, infraestructura, espacios públicos y demás elementos necesarios para el adecuado desarrollo de los habitantes, dejando 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/0034/2024**, el Lic. José Antonio Alejo Hernández, Secretario del Ayuntamiento, remitió a la Comisión Edilicia de Obras y Asentamientos Humanos el proyecto de **Dictamen de la Comisión Edilicia de Obras y Asentamientos Humanos**, mediante el cual se autoriza el **Cambio de Uso de Suelo de “Actividades Agropecuarias (AG) a Uso de Suelo Habitacional Densidad Alta (H4)”**, para el predio ubicado en el kilómetro 2 + 200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García del Municipio de Centro, Tabasco, con una superficie de **107,394.53 m²**, así como el expediente soporte, para que previa revisión y análisis, valide 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/0033/2024**, la Secretaría del Ayuntamiento de Centro, turnó a la Dirección de Asuntos Jurídicos, el proyecto de **Dictamen de la Comisión Edilicia de Obras y Asentamientos Humanos**, mediante el cual se autoriza el **Cambio de Uso de Suelo de “Actividades Agropecuarias (AG) a Uso de Suelo Habitacional Densidad Alta (H4)”**, para el predio ubicado en el kilómetro 2 + 200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García del Municipio de Centro, Tabasco, con una superficie de **107,394.53 m²**, así como el expediente soporte, 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/0349/2024**, el Mtro. Gonzalo Hernán Ballinas Celorio, Director de Asuntos Jurídicos de este H. Ayuntamiento de Centro, emite opinión jurídica respecto al **Dictamen de la Comisión Edilicia de Obras y Asentamientos Humanos**, mediante el cual se autoriza el **Cambio de Uso de Suelo de “Actividades Agropecuarias (AG) a Uso de Suelo Habitacional Densidad Alta (H4)”**, para el predio ubicado en el kilómetro 2 + 200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García del Municipio de Centro, Tabasco, con una superficie de **107,394.53 m²**, así como el expediente soporte; manifestando que previo análisis al proyecto de Dictamen y su expediente, estos se encuentra integrados de acuerdo a la normatividad vigente, por lo que se



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

valida su contenido de fondo y de forma, en todas y cada una de sus partes; manifestando además que se deberán tomar en consideración los dictámenes que para el asunto, emitieron las dependencias y colegios, los cuales obran en el expediente en análisis.

DÉCIMO TERCERO. Los integrantes de esta Comisión Edilicia de Obras y Asentamientos Humanos, en sesión procedieron a analizar el expediente 004/2023.- Cambio de Uso de Suelo de “Actividades Agropecuarias (AG) a uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4), de un predio ubicado en el Kilómetro 2+200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García, Municipio de Centro, Tabasco, con superficie de 107,394.53 m², propiedad del C. Alejandro Juárez Pacheco, para fraccionamiento denominado “La Guadalupana”, mismo que tomando en cuenta el Dictamen Técnico del IMPLAN, la 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 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, los integrantes de la Comisión Edilicia de Obras y Asentamientos Humanos, lo sometieron a la consideración del Honorable Cabildo, emitiéndose el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. El Honorable Cabildo de Centro, con base en la documentación integrada en el expediente y al Dictamen Técnico emitido por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, autoriza el **Cambio de Uso de Suelo de “Actividades Agropecuarias (AG) a Uso de Suelo Habitacional Densidad Alta (H4)”**, para el predio ubicado en el kilómetro 2 + 200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García del Municipio de Centro, Tabasco, con una superficie de 107,394.53 m².

SEGUNDO. El C. Alejandro Juárez Pacheco, propietario del predio ubicado en el Kilómetro 2+200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García, Municipio de Centro, Tabasco, con una superficie de 107,394.53 m², para fraccionamiento denominado “La Guadalupana”, deberá 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 Acuerdo, así como sujetarse a las Normas y Leyes que rigen en la materia.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

“2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab”

TERCERO. La Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, no deberá emitir autorización o permiso relacionado con la ejecución del PROYECTO DENOMINADO “FRACCIONAMIENTO LA GUADALUPANA”, a llevarse a cabo en el predio ubicado en el Kilómetro 2+200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García, Municipio de Centro, Tabasco, superficie de terreno de 107,394.53 m²; hasta que verifique que el propietario o promovente haya cumplido con todas y cada una de las observaciones y condicionantes emitidas por las dependencias que se describen en el **CONSIDERANDO NOVENO**, del presente Acuerdo y 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 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** del predio con superficie de 107,394.53 m², ubicado en el Kilómetro 2+200 de la Carretera Villahermosa-Jalapa, Poblado Subteniente García, 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 normas y lineamientos vigentes.

TRANSITORIOS

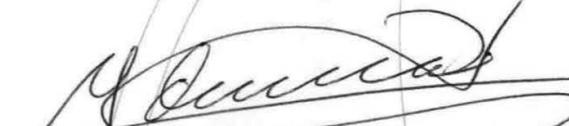
PRIMERO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco.

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 FEBRERO DEL AÑO 2024.

LOS REGIDORES


YOLANDA DEL CARMEN OSUNA HUERTA
PRIMERA REGIDORA



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2021-2024

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario
y Defensor del Mayab"



DANIEL CUBERO CEBRALES
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 FEBRERO DEL AÑO 2024, PARA SU PUBLICACIÓN.

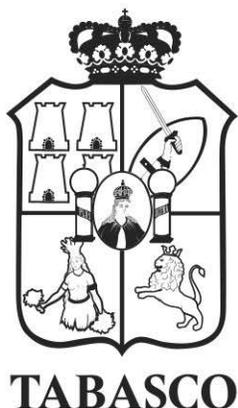


YOLANDA DEL CARMEN OSUNA HUERTA
PRESIDENTA MUNICIPAL



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 "ACTIVIDADES AGROPECUARIAS (AG) A USO DE SUELO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4)", PARA EL PREDIO UBICADO EN EL KILÓMETRO 2 + 200 DE LA CARRETERA VILLAHERMOSA-JALAPA, POBLADO SUBTENIENTE GARCÍA DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON UNA SUPERFICIE DE 107,394.53 M².



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: luKjMSIUdTWy7dErzl8/1H8RcVGq9kYDA8fRvBHyWRjBQF/dsxTyO0b5+JZybn6J72PtQAYJ4Bc
a4/lpO/IJiLe7DkaNgSo+WfCCIPBe1SjvaCnGTNdKb73inudlVXON/imbOCrY57J+igtqFU4m6D5f3vitno7Myvojz/sl
NhirQvWXdlZPajEcZQENPBoQkSLS09NvuUoL5k1JuW75gsgBwJT7ul+KK1NLNFI60SzSnPmeenOqgmqaTkOSfL
ThRABQSRMVuZAF5cYpqViPI+nGorB3EaBmudiMtD9ki+HyICgBDf8RuSPjLjsN/pz4fXKyoiKDt27IMKCKMqyXQ==