



AYUNTAMIENTO DE REYNOSA
ACTA NÚMERO 43
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
11 DE JULIO DE 2025

En la Ciudad de Reynosa, Estado de Tamaulipas, Estados Unidos Mexicanos, siendo las diecisiete horas del día once de julio del año dos mil veinticinco; reunidos en la Sala de Cabildo, ubicada en el primer piso de la Presidencia Municipal, los integrantes del Ayuntamiento Constitucional para el período 2024-2027, con objeto de llevar a cabo la CUADRAGÉSIMA TERCERA SESIÓN DE CABILDO, CONVOCADA DE FORMA EXTRAORDINARIA, en atención a lo dispuesto por los artículos 42, 43, 44 y 55 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas en vigor, en concordancia con los diversos 1, 27, inciso b; 33, inciso b; y demás relativos del Reglamento Interior del Ayuntamiento, siendo ésta convocada por el PRESIDENTE MUNICIPAL DE REYNOSA, LICENCIADO CARLOS VÍCTOR PEÑA ORTIZ, por conducto del Lic. Antonio Joaquín de León Villarreal, Secretario del Ayuntamiento.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Buenas tardes Síndicos y Regidores. Para dar inicio a la Cuadragésima Tercera Sesión de Cabildo, celebrada de forma Extraordinaria, del Republicano Ayuntamiento de Reynosa; para el periodo 2024-2027, solicito al Secretario del Ayuntamiento tome lista de asistencia y dé cuenta de la misma.

I. LISTA DE ASISTENCIA.

__Secretario del Ayuntamiento, Lic. Antonio Joaquín de León Villarreal: Con su permiso, Señor Presidente, se procede al pase de lista.

Presidente Municipal	Carlos Víctor Peña Ortiz	Presente
Primer Síndico	Zita del Carmen Guadarrama Alemán	Presente
Segundo Síndico	Hugo Felipe Chávez Herrera	Presente
Primer Regidor	Oralia Cantú Cantú	Presente
Segundo Regidor	Ramiro Garza Treviño	Presente
Tercer Regidor	Karla Paola Luna González	Presente
Cuarto Regidor	Arnoldo Treviño Azuela	Presente
Quinto Regidor	Olalla Yadira Delgadillo Chapa	Presente
Sexto Regidor	Jorge Alfredo Santa Ana Castro	Presente
Séptimo Regidor	María Anselma Herrera Rodríguez	Presente
Octavo Regidor	Teófilo Rubio Maldonado	Presente
Noveno Regidor	Silvia Carmina Rodríguez Treviño	Presente
Décimo Regidor	Alan Efrén Domínguez Jiménez	Presente
Décimo Primer Regidor	Magdalena Berenice Campos Téllez	Presente
Décimo Segundo Regidor		Licencia
Décimo Tercer Regidor	Elisheva Saraí Guadarrama Hernández	Presente
Décimo Cuarto Regidor	Brayan Nicolás Vicente Salinas	Presente
Décimo Quinto Regidor	Sofía García Gómez	Presente
Décimo Sexto Regidor	Marycarmen Palma Navarro	Presente
Décimo Séptimo Regidor	Armando Benito de Jesús Sáenz Barella	Presente
Décimo Octavo Regidor	Vianey Azeneth Escobedo Prado	Presente
Décimo Noveno Regidor	Juan Joaquín Ramírez Martínez	Presente
Vigésimo Regidor	Jorge Eduardo Gómez Flores	Presente
Vigésimo Primer Regidor	Juana Alicia Sánchez Jiménez	Presente

II. DECLARATORIA DE INSTALACIÓN LEGAL Y APERTURA DE LA SESIÓN.

__Secretario del Ayuntamiento, Lic. Antonio Joaquín de León Villarreal: Le informo, Presidente, que con la asistencia de 23 miembros de este Cabildo, **EXISTE QUÓRUM LEGAL PARA SESIONAR**; en los términos que establecen los artículos 44 del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas y 7º del Reglamento Interior del Ayuntamiento; por ende se proclama la apertura de esta Sesión y los acuerdos que emanen tienen plena validez. Les informo a todos ustedes que se encuentran en la sala contigua la Arq. Nohemí Alemán Hernández, Secretaria de Desarrollo Urbano y Media Ambiente; el Ing. José Guadalupe Cantú Viera, Gerente Técnico Operativo de la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado; el Arq. Honorio Cortázar Salazar, Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado; y el Ing. Felipe de Jesús Chiw Vega, Gerente General de la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Siendo las 17 horas con 18 minutos, del 11 de julio de 2025, declaro abierta la Sesión Extraordinaria de Cabildo. Continúe con la Sesión, Secretario.

__Secretario del Ayuntamiento, Lic. Antonio Joaquín de León Villarreal: Gracias, Presidente, se les da a conocer el Orden del día.

III. LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA.

ORDEN DEL DÍA

- I. **Lista de asistencia de los integrantes del Republicano Ayuntamiento.**
- II. **Declaratoria de instalación legal y apertura de la Sesión.**
- III. **Lectura del Orden del Día.**
- IV. **INFORME DE COMISIONES.**
 COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS
 PRIMERO: Propuesta, análisis, discusión y, en su caso, aprobación del dictamen referente a la Fusión y Subdivisión de las Etapas 1, 3, 4 y 5; y el Rediseño de la Etapa 5, del Fraccionamiento Almendros III, ubicado en Av. Miguel Ángel 200, en esta ciudad, solicitado por una persona moral.

 SEGUNDO: Propuesta, análisis, discusión y, en su caso, aprobación del dictamen referente al Rediseño del Fraccionamiento Sendas Residencial, ubicado en Carretera a Monterrey-Reynosa, en esta ciudad, solicitado por una persona moral.
- V. **Clausura de la Sesión.**

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Inaudible.

IV. INFORME DE COMISIONES.
COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS
PRIMERO: PROPUESTA, ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL DICTAMEN REFERENTE A LA FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE LAS ETAPAS 1, 3, 4 Y 5; Y EL REDISEÑO DE LA ETAPA 5, DEL FRACCIONAMIENTO ALMENDROS III, UBICADO EN AV. MIGUEL ÁNGEL 200, DE ESTA CIUDAD, SOLICITADO POR UNA PERSONA MORAL.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Le concedo el uso de la voz a la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, para que nos dé a conocer los puntos resolutivos del dictamen correspondiente.

__Regidora Silvia Carmina Rodríguez Treviño: Con su permiso, Alcalde, con su permiso, compañeros.

Número de oficio: REG/7617/2025
Asunto: FUSION Y SUBDIVISION ETAPA
1, 2, 3 Y 5 Y REDISEÑO ETAPA 5

Reynosa, Tamaulipas, a 10 de julio de 2025

La Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas se permite emitir DICTAMEN sobre el estudio realizado al expediente integrado para autorización de FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE LAS ETAPAS 1, 2, 3 Y 5 Y REDISEÑO DE LA ETAPA 5, DEL FRACCIONAMIENTO LOS ALMENDROS III, solicitado por la empresa BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. de C.V.

CONSIDERANDO

---PRIMERO: Que de acuerdo al oficio SEDUMA-1540-2025, enviado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, Arq. Nohemí Alemán Hernández, al Secretario del Ayuntamiento, Lic. Antonio Joaquín de León Villarreal, en donde remite expediente del Fraccionamiento Los Almendros III, a efecto de que sea revisado y proceda la aprobación por el Honorable Cabildo.

---SEGUNDO: Que habiendo recibido esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas el oficio enviado por el Lic. Antonio Joaquín de León Villarreal, Secretario del Ayuntamiento, mediante el cual anexa expediente original del Fraccionamiento Los Almendros III, propiedad de la empresa BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. de C.V., donde solicita la autorización de Fusión y Subdivisión de las etapas 1, 2, 3 y 5 y Rediseño de la etapa 5, del Fraccionamiento Los Almendros III, para el estudio sobre la legal procedencia de la autorización de la solicitud presentada.

---TERCERO: Que, el solicitante da cumplimiento con los requisitos establecidos en los artículos 151, 152, 153, 154 y 155 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas aplicable como lo son:

La solicitud por escrito para autorización del Fraccionamiento con la fecha de 11 de junio de 2025.

a. Escritura Pública 9829, Volumen DXXIX, con fecha de 06 de julio de 2020, ante el Notario Público No. 295, Lic. Cesar Amílcar López González.

b. Instrumento Número 12,297 Volumen DCXVII.-SEXGENTÉSIMO DECIMO SÉPTIMO, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, con fecha de 12 de mayo de 2023, Notario Público No. 295, Lic. Cesar Amílcar López González.

c. Acta Número 7,604 Volumen CCCXXXVII, Acta Constitutiva, con fecha de 26 de junio de 2004, Notario Público No. 259, Lic. Bolívar Hernández Garza.

d. Certificado de libertad de gravamen: Finca N. 219161, 219163, 219164 y 219165.

e. Copia de recibo de impuesto predial al corriente, claves catastrales: 31090170, 31092572, 31092573 y 31092574.

f. Certificado de Cambio de Uso de Suelo con No. Oficio: SEDUMA/DAU/1374/2025 con fecha de 24 de junio del 2025, emitido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

g. Lineamientos Urbanos emitidos por esta Secretaría.

h. Dictamen de Impacto Urbano con No. de oficio SEDUMA/SP/22-28/2025/003084 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Tamaulipas.

i. Factibilidad de Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica por la Comisión Federal de Electricidad con No. de oficio: 0000566 de fecha 20 de junio del 2025.

j. Factibilidad de servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario por COMAPA con No. de oficio: GTO/0973/2025 de fecha 19 de junio del 2025.

1. Plano Topográfico.
2. Plano Poligonal.
3. Plano de Lotificación.
4. Plano de sembrado.
5. Plano Rasantes.
6. Plano de Red de Agua Potable.
7. Plano de Red de Alcantarillado Sanitario.
8. Plano de Electrificación.
9. Plano de Alumbrado Público.
10. Plano de Señalamiento Vial.
11. Plano de Vialidades.
12. Plano de Cajones de estacionamiento.
13. Plano de Mobiliario Urbano.
14. Plano de Arborización
15. Estudio Impacto Ambiental.
16. Estudio Hidrológico.
17. Estudio Mecánica de Suelos.
18. Estudio Impacto Vial.

Esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente revisaron los documentos requeridos a la empresa antes mencionada a efecto de evaluar la solicitud de autorización del fraccionamiento, se analizó la documentación que consiste en documentos, dictámenes, planos y los demás que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expide este Ayuntamiento, siendo los mismos los siguientes: Solicitud del Rediseño del Fraccionamiento denominado Los Almendros III, escritura de propiedad, acta constitutiva, poder general, pago de impuesto predial al corriente, dictamen técnico, planos de Lotificación y Rasantes, Proyecto Ejecutivo y Ventas e identificación del solicitante.

---CUARTO: Con fundamento en los artículos 151, 152, 153, 154 y 155 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, y de conformidad con los artículos 16 y 17 del Reglamento Interior del Ayuntamiento, esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas:

RESUELVE

---PRIMERO: Integrado y analizado el expediente iniciado en atención a la solicitud presentada por la empresa BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. de C.V., respecto la autorización de Fusión y Subdivisión de las etapas 1, 2, 3 y 5 y Rediseño de la etapa 5, del Fraccionamiento Los Almendros III (Lotificación y Rasantes, Proyecto Ejecutivo y Ventas) mismo que fuera verificado por la Arq. Nohemí Alemán Hernández, en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del R. Ayuntamiento, para que sea aprobado por el Honorable Cabildo en Pleno.

---SEGUNDO: Que de acuerdo a los documentos presentados por la empresa BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. de C.V., es procedente el trámite de la solicitud, cumpliendo con lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, así como lo señalado por el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Reynosa, Tamaulipas, ratificado en Sesión de Cabildo N° 80, de fecha 28 de octubre de 2020, y publicado por el Periódico Oficial del Estado, de fecha 15 de diciembre de 2020.

Esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas aclara que no deslinda de responsabilidad alguna la actuación de las autoridades competentes y de los profesionales que avalaron los documentos y estudios correspondientes que den materia por el cumplimiento y autorización del rediseño del Fraccionamiento.

Cabe mencionar que el rediseño del Fraccionamiento Los Almendros III, etapa 5, obedece a la implementación del Programa de Vivienda y Regularización a nivel Federal INFONAVIT BIENESTAR.

---TERCERO: Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, procede a dictaminar lo siguiente:

DICTAMINA

---ÚNICO: Toda vez que los integrantes de esta Comisión, tuvieron a bien analizar el expediente acuerdan que es PROCEDENTE someter a la aprobación del Honorable Cabildo en Pleno: Fusión y Subdivisión de las etapas 1, 2, 3 y 5 y Rediseño de la etapa 5, del Fraccionamiento Los Almendros III (Lotificación y Rasantes, Proyecto Ejecutivo y Ventas) realizada por la empresa BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. de C.V. a través de su Representante Legal el Alfredo Martínez de León; debiendo quedar descrita de la siguiente forma:

Predio con una superficie de 101,123.924 m² etapa 5, del Fraccionamiento Los Almendros III, en este municipio de Reynosa, Tamaulipas, cuyo Plano presenta la distribución de Áreas siguientes:

FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN

SITUACIÓN ACTUAL m²	
ETAPA	SUPERFICIE m²
1	49,555.146
2	37,254.310
3	33,051.181
5	56,066.691
TOTAL:	175,927.328 m²

FUSIÓN	
ETAPA	SUPERFICIE m²
FUSION	175,927.328
TOTAL:	175,927.328 m²

SUBDIVISIÓN	
ETAPA	SUPERFICIE m²
1	40,827.712
2 POLIGONO 1	14,981.389
2 POLIGONO 2	18,994.303
5	101,123.924
TOTAL:	175,927.328 m²

REDISEÑO

CUADRO DE AREAS LOTIFICACION REDISEÑO LOS ALMENDROS III ETAPA 5				
AREA POLIGONO	101,123.92	m²		
AREA DE AFECTACION PEMEX	20,000.00	m²		
AREA DE FRACC. A DESARROLLAR	81,123.92	m²	100	%
AREA VENDIBLE HABITACIONAL (DESPLANTE DE EDIFICIO)	18,789.00	m²		
AREA DE ESTACIONAMIENTO	12,000.00	m²		
AREA TOTAL VENDIBLE POLIGONO	30,789.00	m²		
AREA DE DONACION				
AREA VERDE	11,368.77	m²		
ANDADORES	1,361.46	m²		
AREA DE EQUIPAMIENTO 1	3,999.13	m²		
AREA DE EQUIPAMIENTO 2	3,110.00	m²		
AREA DE CAMELLON	1,338.96	m²		
AREA DE CESION TOTAL POLIGONO	21,178.32	m²		
TOTAL GENERAL LOTIFICACION REDISEÑO ALMENDROS III ETAPA 5				
TOTAL AREA VENDIBLE	30,789.00	m²		
TOTAL DE AREA DE CESION	21,178.32	m²		
BANQUETA MUNICIPAL	5,302.01	m²		
AREA URBANIZABLE	57,269.33	m²	61	%
AREA VIAL	23,854.60	m²	39	%
EDIFICIOS MULTIFAMILIAR (16 VIVIENDAS POR MODULO)	60	VIV	960	
TOTAL DE VIVIENDA	960	VIV		
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	960	EST		

Por lo que dichos trámites cumplen con el requerimiento de infraestructura, áreas de cesión, estipulado en los artículos 12, 151, 152, 153, 154 y 155 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas; así como lo señalado por el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Reynosa, Tamaulipas, ratificado en Sesión de Cabildo N° 80, de fecha 28 de octubre de 2020, y publicado por el Periódico Oficial del Estado, de fecha 15 de diciembre de 2020.

En virtud de haber dado cumplimiento a los requisitos y ordenamientos establecidos en los artículos 174, 178 y demás relativos y aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, firmando de conformidad para que se continúe con el trámite correspondiente. Lo anterior para su conocimiento y fines a que haya lugar.

Atentamente

Los Regidores Integrantes de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas para la Autorización de Fraccionamientos del H. Cabildo del R. Ayuntamiento de Reynosa, Tamaulipas 2024- 2027.

Es cuánto.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Gracias. ¿Algún miembro de la mesa tiene una pregunta? Si no, seguimos. Adelante, Regidora Mary Palma.

__Regidora Marycarmen Palma Navarro: Con permiso, Alcalde y la de mis compañeros Regidores, buenas tardes. Deseo manifestar mi voto particular con reservas, aunque considero que la propuesta tiene aspectos positivos, me preocupa que los factores por los que se debe de tener confianza se lleguen a efectuar en su totalidad, entre ellos está la reactividad de COMAPA, que no solo se emita un sí donde había un no, teniendo en cuenta todo lo que conlleva un servicio óptimo de agua potable, descargas de aguas residuales, estado de impacto ambiental y los candados coadyuvados con Desarrollo Urbano para que se hagan y programen plazos, y tiempos, y se haga la entrega de los fraccionamientos a municipio; así también, como infraestructura de calidad, siendo de lo que espera el ciudadano, una vivienda digna. Espero y se tomen en cuenta mis reservas y se aborde estas cuestiones en dicho trámite y si no fuera así, pues que Dios los perdone porque los ciudadanos no creo. Es cuánto, Alcalde.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Gracias, Regidora. ¿Alguien más? Adelante, Regidor Benito Saenz.

__Regidor Armando Benito de Jesús Saenz Barella: Buenas tardes, con su permiso, Presidente, con permiso de todos mis compañeros. Ayer comentábamos en la previa, Reynosa crece y crece todos los días, eso no lo podemos parar, no lo podemos evitar y por eso insistimos en desarrollar los proyectos ejecutivos de las obras de infraestructura tan necesarias, como pasos a desnivel, como distribuidores viales, como nuevas vialidades, como plantas tratadoras de aguas residuales, plantas potabilizadoras de agua, etcétera. Tenemos mucho tiempo, muchos años de estar simplemente reparando, reparando y la ciudad sigue creciendo. Hemos visto como en el Programa de Obra, las obras que se programaron también de COMAPA ¿no? Vemos la planta tratadora de aguas residuales que se programó desde el 95-96, para el área oriente de la ciudad, le vamos a cargar 960 viviendas más, a un bombeo que viene contrapendiente desde el lado oriente para subirlo al cárcamo 10, o al 4, al que lo estén dirigiendo. Y creo que sí tenemos que pensar, a lo mejor no podemos ejecutar muchas de esas obras en su Administración, Presidente, pero dejar bien planificado y adelantado el proyecto de ciudad que queremos y que necesitamos para tener una mejor calidad de vida y dejar establecido en el Presupuesto de Ingresos, un presupuesto para proyectos ejecutivos.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: ¿Se refiere usted a agua potable?

__Regidor Armando Benito de Jesús Saenz Barella: No, la planta tratadora de aguas residuales es la planta número tres que estaba proyectada en el...

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: La cuatro...

__Regidor Armando Benito de Jesús Saenz Barella: Era la tres, en su momento en el proyecto integral de saneamiento.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Tenemos tres, ahorita sería una cuarta.

__Regidor Armando Benito de Jesús Saenz Barella: Sí, pero están contando una que está por allá por Pirámides, pero en realidad sería lo mismo. O sea, si vas a bombear de Rivera del Carmen, si vas a bombear de la Joya, tienes que subirla hacia esa planta tratadora de aguas residuales. Esa estaba proyectada para hacerla en el Ejido Santana, o sea, hacia abajo, hacia rumbo al río; hay un terreno que se compró, luego se dispuso para hacer otras cosas que creo que tampoco se llevaron a cabo. Entonces, valdría la pena buscar rescatarlo y revivir ese proyecto porque se va a ahorrar mucho dinero en bombeo y creo que podemos descargarle bastante a la COMAPA, la carga del drenaje de todo el lado oriente, gracias.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Son dos temas: primero, con el tema del agua potable y, luego, con el tema del drenaje. Obviamente, lo que nosotros estamos buscando de aquí en adelante, en el desarrollo de toda la ciudad, es que todos los fraccionamientos sean independientes de la COMAPA. La COMAPA ya no tiene capacidad para poder sondear más agua hacia un sector o inclusive recibir con las descargas que hay en diferentes sectores. El día de hoy lo que se busca son fraccionamientos completamente independientes de la red municipal e inclusive que se maneje de una manera administrada y supervisada por Infonavit.

Ahorita los proyectos que tenemos a largo plazo va dirigido el crecimiento hacia los lugares donde hay agua en el municipio, que es la parte sur de la ciudad y la Ribereña es donde encontramos; la salida a Monterrey está saturada, no hay agua y no hay manera de que pueda seguir creciendo, en este momento de la historia, la salida de Monterrey; ya que ahí sí faltaría mucha infraestructura y costaría muchísimo el tema del bombeo y las descargas que se tendría que contemplar para el crecimiento en aquella parte de la ciudad. Sin embargo, lo que se está contemplando ahorita, a través del Programa de Vivienda que tiene la Dra. Claudia Sheinbaum, que es la meta de más de un millón de viviendas a nivel nacional, y Reynosa es una de las que más va a tener, también, porque es de las que más crece, donde más personas califican Infonavit y donde pueden ellos acceder a una vivienda.

El municipio de Reynosa, ahorita estamos en esta primera etapa autorizando esto, ya se nos comunicó de parte de los Directivos de Infonavit que tiene que haber una segunda y una tercera etapa de autorización en el municipio de Reynosa, ya que se van a autorizar muchas más viviendas. Esta primera etapa en Infonavit es de 7,000, faltan las de CONAVI, faltan, también, las de la segunda y tercera etapa que se tiene contemplada y esperemos que en los próximos 6 años, en este Programa Vivienda para el Bienestar, sean aquí veinte o treinta mil viviendas más o menos lo que se tiene contemplado.

Y en el crecimiento de la ciudad, tenemos que poner muchísima atención en las factibilidades de agua con proyecciones de 50 años en aquellos fraccionamientos que se encuentran en lugares donde ya hay agua disponible en la ciudad. Es mucho más fácil hacer un pozo de agua que venirla bombeando desde los canales que tenemos o desde las plantas tratadoras. Entonces, como usted bien lo menciona, sí es un tema muy importante en el que le estamos dando prioridad y en el que nos estamos enfocando en sistemas de agua independientes que no sean parte de la COMAPA, ya que las concesiones de agua que se tienen ahorita hacia el municipio son muy por debajo del consumo que tenemos real, porque no se han incrementado esas mismas concesiones de agua por dos factores: un factor es mexicano y el otro, es americano.

El primero es que los conteos del INEGI, siempre se han hecho mal y de cierta manera no son en estos momentos la mejor referencia para poder hacer los cambios dentro de la política pública que hay con base a la dispersión de agua y la concesión de agua que tiene el municipio y por eso no se incrementaron en los últimos 30 años. El segundo es el tratado de Aguas de 1944, que se firmó, México siendo un aliado solidario mientras Estados Unidos se encontraba en la Segunda Guerra Mundial, y no se ha modificado en más de 80 años. Entonces, ese tratado lo que significa para México es que le debemos agua a los americanos. Entonces, nosotros ya no podemos agarrar más agua del Río Bravo, pero tenemos que ver de qué manera a través de convenios con CONAGUA, a través de fraccionarios privados que hagan sus trámites con CONAGUA

correspondientes, podamos suministrar agua a estos nuevos fraccionamientos; es el primer punto, el tema del agua potable.

Segundo punto, de igual manera, como no hay una posibilidad técnica básicamente de COMAPA de poder recibir esas descargas, ponle que sí lo hay de mejor manera en el tema de las descargas, vamos a tratar de que también sean independientes, poco a poco empezar a independizar todos los fraccionamientos y que ellos se hagan responsables de esto. Una de las ventajas que tiene la Vivienda para el Bienestar es que estos fraccionamientos serán administrados por Infonavit para siempre, porque anteriormente lo tenía un particular y ahí andaba viendo cómo se lo entregaba el municipio, y andaba batallando, y a quién le corresponde.

El día de hoy, hay más de 100 colonias en Reynosa que son privadas y, en teoría, el municipio no tiene autoridad legal para inclusive entrar y esa es una problemática, esto se va a acabar con Vivienda para el Bienestar, ya que el encargado técnicamente sería Infonavit del mantenimiento del fraccionamiento. Con ellos estamos haciendo esta parte técnica, con mucho gusto, si tienen más preguntas, está aquí el Ing. Chiw, que lo podemos ver después de la Sesión, si tienen más, porque son temas muy técnicos que se van a tardar muchísimo tiempo, pero esa es la idea que tenemos aquí, para que tengan una noción más o menos de hacia dónde vamos en el futuro.

Y ahorita hay que entender que no toda la ciudad puede crecer, podemos crecer verticalmente, tal vez en lo que ya es parte de la mancha urbana, pero no vamos a poder crecer como muchos. Te pongo un ejemplo, en 10 años que hemos tenido Administración, hemos autorizado un fraccionamiento dentro de la ciudad. En las administraciones pasadas se autorizaban fraccionamientos aquí, allá y acá; esos fraccionamientos, el día de hoy tienen grandes problemas de suministro de agua, grandes problemas. El día de hoy vamos a trabajar de la mano con la Presidenta Claudia Sheinbaum, vamos a tratar de ver cómo vamos a autorizar fraccionamientos en diferentes partes de la ciudad para poder cumplir con el tema de la vivienda bienestar.

Sin embargo, lo primero y lo primordial que estuve hablando ayer con todos los fraccionadores de la ciudad y se les pidió es que: No compren un terreno y luego vengan al municipio a arreglar su cochinerito. Sí, se los dije. Les dije, si van a comprar un terreno, lo más importante es la factibilidad de agua y de kVAs, todo, ese ni siquiera nos corresponde, pero es otro tema más igual de importante, la disponibilidad de luz energética. Entonces, el día de hoy aquí si nos dices a nosotros, el crecimiento de la ciudad es muy evidente que solo en este momento puede crecer hacia el sur, porque ahí está el agua. Vete a la Retama, vete a hacia San Fernando, efectivamente, es un tema en el que estamos trabajando.

En la Ribereña, también, hay indicios de que también, puede ser un crecimiento hacia allá; sin embargo, todo mundo se enfocó por mucho tiempo en la Carretera Monterrey y hay que entender que para allá la ciudad en este momento no puede crecer, no es sustentable, no es sostenible, no hay infraestructura y no están las condiciones, en este momento de la historia. Entonces, como hay escasez de agua, como debemos agua a los Estados Unidos, como nos están pidiendo agua, tenemos que ver la manera en que todo el mundo sea independiente en su fraccionamiento con el tema del agua, haciendo estudios de 50 años. Por eso, todo lo que se le está pidiendo ahorita al Infonavit y los fraccionadores que quieren participar en este programa es que ellos puedan justificar la cantidad de vivienda con el suministro de agua para los próximos 50 años. Ahora, ese es el tema del agua, que es el que le compete al municipio.

Está el otro factor, que también lo estamos vigilando, sin embargo, no es un tema municipal, que es el tema de los kVAs, que también hay un gran problema. Ahorita se están construyendo una subestación aquí cerca que va a suministrar Reynosa y esperemos que el próximo año también se pueda habilitar otro recurso de parte de la CFE, para poder incrementar la capacidad de kVAs que van a estar aquí habilitadas para el crecimiento y el desarrollo de las inversiones y también, de los fraccionamientos nuevos que van a estar llegando, sí.

__Regidor Armando Benito de Jesús Saenz Barella: Muchas gracias. También, le recomendamos mucho a la Secretaria el día de ayer, que la supervisión de la urbanización de esos terrenos se vea desde la base de los pavimentos, que se revisen bien los materiales, las compactaciones, las cédulas de las tuberías, y los anchos, y el vaciado de las calles, para luego no tener sorpresas, después en el tema de las banquetas, alumbrado, calles y tuberías.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Claro, con mucho gusto. Yo creo que vale la pena que hagamos una reunión, tanto con Obras Públicas porque es el que tiene más cercanía con Infonavit y, también, con los fraccionadores y con la Arq. Nohemí, que es la que básicamente va a estar limitando, supervisando y auditando, como quien dice, a los fraccionamientos. Nosotros, en nuestra Administración, siempre hemos pedido que sean de la mejor calidad, inclusive que se promueva la construcción de calles de concreto hidráulico, para poder tener la posibilidad de que tenga más durabilidad el fraccionamiento y que se requiera menos mantenimiento de parte del municipio; entonces, son varios factores. Los invitamos a que hagamos una mesa redonda para que vean qué tipo de ideas podemos crear como mecanismos para poder cuidar a la población a largo plazo y creando ciertas medidas que nos ayuden a que también la vida del fraccionamiento tenga muchos más años.

__Regidor Armando Benito de Jesús Saenz Barella: Muchas gracias.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: ¿Alguien más? Adelante, Regidor Teo.

__Regidor Teófilo Rubio Maldonado: Muchas gracias, Alcalde, compañeras y compañeros del Honorable Cabildo. En mi carácter de Coordinador de la Comisión de COMAPA y en apego a los principios de desarrollo urbano ordenado, sostenible y con enfoque social, quiero manifestar mi voto a favor del rediseño de los fraccionamientos habitacionales Senda Residencial y los Almendros III, etapa 5, promovidos por la empresa de Bienes e Inmuebles Tres Picos, S.A. de C.V.; ambos proyectos presentan una respuesta responsable y técnicamente viable al crecimiento poblacional de nuestra ciudad, al tiempo que garantizan las condiciones dignas para cientos de familias que requieren una vivienda adecuada.

En el caso de Sendas Residencial, con una superficie de más de 33,000 m², se contempla la edificación de 376 viviendas, distribuidas en 25 módulos multifamiliares, junto con áreas verdes que superan los 8,500 m², y espacios de equipamiento y uso comercial. Esto no solo dinamiza la economía local, sino que fortalece el tejido social mediante espacios de convivencia y servicios cercanos.

Por su parte, los Almendros III, etapa 5, con más de 101,000 m² de superficie, proyecta 960 viviendas, en 60 módulos, más de 11,000 m² de áreas verdes y un lote de equipamiento en beneficio directo a más de 3,000 habitantes potenciales. Es decir, estamos hablando de un proyecto integral, planificado con visión y alineado a los criterios de densificación equilibrada, conectividad y sustentabilidad urbana. Ambas propuestas, cuentan con factibilidades técnicas de COMAPA y CFE, lo cual acredita que la infraestructura básica de servicios públicos está garantizada y se evitarán asentamientos precarios o sobrecarga de servicios existentes. Este tipo de desarrollos permiten que Reynosa avance hacia un modelo urbano moderno, accesible y justo y, en que el derecho a la ciudad no sea un privilegio, sino una realidad alcanzable para todas y todos.

Por lo anterior, reitero a estos proyectos que armonizan la iniciativa privada con el interés público, y hago un llamado a que sigamos impulsando la planeación con sentido social y visión de futuro. Es cuánto, muchas gracias.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Gracias, Regidor. Adelante, Regidor Santa Ana.

__Regidor Jorge Alfredo Santa Ana Castro: Permiso, Alcalde, compañeros, buenas tardes. Solo para hacer algunas precisiones, Alcalde, que hemos recogido durante estos días que hemos estado, tanto en la Sesión de la Comisión de Obras, como en la

Sesión Previa. Y yo creo que a todos nos despierta una inquietud este tipo de cambio de desarrollo, sin embargo, hemos visto que los especialistas nos han dado grandes datos y buenas referencias de que va por buen camino todo esto que están hoy proponiendo.

Sin embargo, al igual que la compañera Mary, surgen las dudas de que la premura no vaya a provocar que esto, posteriormente, se convierta en un problema, siempre es para la ciudad a pesar de que el responsable sea ahora el Infonavit. Y a mí me gustaría, como lo ya se lo mencioné en las Sesiones anteriores de la Comisión y de la previa, a mí me gustaría, también, que el área de Desarrollo Urbano contemplara el tema de su factibilidad, el tema de la recolección de residuos sólidos es una enorme cantidad de viviendas, que va a generar una enorme cantidad de residuos sólidos y no nos detenemos a pensar en cómo nos vamos a trasladar y cómo nos vamos a disponer.

Y si bien, a los desarrolladores se les pide que hagan pozos, que hagan tanques, que hagan infraestructura hidráulica, etcétera, pues hay que ir viendo si a lo mejor también requerimos que nos aporten un camión de basura. Bueno, pues si es necesario, pues yo creo que tendríamos que contemplarlo porque finalmente es parte de su desarrollo, el que nos va a generar ese problema y finalmente lo vamos a tomar nosotros. Sí vale la pena mencionar que requiere hacer un rediseño de las rutas que hoy se tienen tanto de los recolectores de camionetas, como de los recolectores, compactadores para poder hacer una buena distribución. Y antes de pensar en volver a comprar camiones, de ver si somos capaces con algunos cambios de infraestructura y de ingeniería de recolección, de logística, y que eso nos ayude a que podamos tener una mejor recolección de residuos sólidos y una mejor disposición. Esos son mis comentarios, muchas gracias.

___Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Creo que muy válidos, Lic. la verdad, es que es un tema que generalmente no se contempla dentro del desarrollo. Obviamente, cada vez que hay un nuevo fraccionamiento sí genera mucho más gasto en gasolina, en infraestructura, en personal para poder recolectar la basura en aquellos sectores; y bueno, es algo en lo que tenemos que tomar en cuenta también cuando se autoricen este tipo de fraccionamientos. Siempre históricamente se le pone atención al tema de la energía y el tema de la luz, sin embargo, creo que el tema del desarrollo sustentable, tenemos que enfocar los esfuerzos hacia ver cuáles son los impactos que tiene en el medio ambiente, un nuevo fraccionamiento como los que se está pidiendo que se autoricen de parte Infonavit.

Y vuelvo a reiterarlos, esta es la primera etapa, de hecho, tenemos que ir viendo la segunda y tercera etapa inmediatamente, qué es lo que nos está pidiendo el Gobierno Federal. Sin embargo, una línea que sí les puedo decir es esta dinámica de desarrollo ya la teníamos contemplada de hace tiempo, o sea, la verdad es que hemos estado nosotros viendo hacia dónde se puede crecer y hacia dónde no. Pero como generalmente, aquí los intereses de la ciudad estaban alineados hacia una salida en la Carretera Monterrey, y como sabíamos que no se podía, no había la autorización de crecimiento hacia allá de parte de las Administraciones, tanto esta, como la pasada y las anteriores.

El día de hoy, viendo la necesidad de este programa, viendo la necesidad del crecimiento que tiene la ciudad, si tenemos que informar que el crecimiento es, yo creo que, en este momento, el único lugar viable es la salida a San Fernando, en este momento con las condiciones actuales, con la cantidad de agua disponible y con las subestaciones que se están construyendo y los kVAs disponibles que va a haber, tanto el día de hoy como en los próximos años. Entonces, es un tema complejo porque ahora tenemos que ver cómo le hacemos para mejorar, ya sea la infraestructura en la Carretera Monterrey o seguir frenando el desarrollo para aquel lado, para poderlo habilitar en la parte este sur de la ciudad.

Es un tema de equilibrios, y responsabilidades y de tiempos, o sea, en unos 20, 30 años, tal vez haya la infraestructura para que nuevamente la salida de Monterrey sea un lugar de pujante de desarrollo, pero el día de hoy las condiciones no están aptas ahí, pero hay que ver ese tema que comentas, gracias. Seguimos con la votación, Secretario.

__Secretario de Ayuntamiento, Lic. Antonio Joaquín de León Villarreal: Se somete a consideración de ustedes.

__Regidor Juan Joaquín Ramírez Martínez: Secretario, tengo una intervención, nada más que estamos por Zoom en esta ocasión.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Adelante, Regidor Joaquín.

__Regidor Juan Joaquín Ramírez Martínez: Sí, gracias, Alcalde, muy amable; compañeros, muy buenas tardes.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Aguántame tantito, le pueden subir tantito para que se escuche el Regidor Joaquín. Adelante, Regidor Joaquín.

__Regidor Juan Joaquín Ramírez Martínez: Sí, gracias, Alcalde, muy amable. Espero que me escuchen todos, muy amable, gracias y buenas tardes a todos mis compañeros. Efectivamente, recogiendo los comentarios de mis compañeros que me antecedieron, es un proyecto muy ambicioso, como lo comentas, Alcalde, la generación de cerca de un millón de viviendas en toda la República Mexicana y, efectivamente, también hay dos vertientes, lo que puede hacer en este caso la CONAVI, que es la Comisión Nacional de Vivienda; y lo que puede hacer, por otro lado, el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda, que aparentemente cada una de ellas tiene que construir cerca de 500,000 viviendas.

Hay que aclarar que, en el caso de la CONAVI, el tema de ellos se va a centrar en una política nacional de vivienda y atender a población vulnerable; mientras que el Infonavit ellos van a otorgar créditos a trabajadores formales para la compra, la construcción, la mejora de vivienda, inclusive el arrendamiento también de vivienda, porque se va a buscar este procedimiento de arrendar vivienda, aquellos que no tengan la facilidad de poderla adquirir. Retomando el tema de lo que comentaba cada uno de mis compañeros, creo que sí es importante, y como ya lo recalcaste, todos tenemos inquietudes, sobre todo por el tema del abastecimiento del servicio de servicios públicos de primera necesidad, como son el agua y la electricidad.

El agua es un factor muy importante, ya recalcaste que, en la parte sur, creo que es la parte con crecimiento, es la parte que pudiéramos aprovechar en ese sentido, para desarrollar un poquito por ese lado el tema de la vivienda, por las condiciones que tiene para la obtención de agua, a través de la perforación de pozos, no así la parte norte; sin embargo, yo creo que sí es importante que aprovechemos esta bonanza que va a tener el Gobierno Federal de la urgencia, y lo veo yo como el programa estrella de este sexenio que va a tener la Presidenta, tratar de acceder a las buenas relaciones que puedas tener tú a través de los Senadores, a través de los Diputados Federales, para pedir un poquito de más apoyo económico, precisamente para lo que comentaba mi compañero Benito, en el tema de la infraestructura que aún tenemos.

Yo creo que es importante abalanzarnos en ese sentido, ser agresivos en la búsqueda de más recursos a través de los diferentes programas que pueda haber dentro del orden federal, para el apoyo y la ayuda de mejorar nuestra infraestructura, tanto en el sistema de agua potable, como en el tema que tiene que ver de alcantarillado, ¿no?

Aprovecho en ese sentido, y lo tocamos en alguna Sesión pasada, si bien es cierto también, los tratados que hay internacionales para el acceso a las aguas están desde 1943, también lo dije en alguna ocasión, políticamente yo creo que tendríamos que trabajar ahí para no estar padeciendo como en estos días, últimos días, que lo toqué con la gente de COMAPA, donde sabemos que el servicio se restringió, no hay, no hubo abasto y todavía no hay una regularidad en el abasto de agua por razones de que no tenemos, y tuvimos que acceder a la CONAGUA, para que nos supliera de unos millones de litros de agua para poder tener el abastecimiento en toda la ciudad.

Yo creo que son temas importantes que a todos nos causan resquemor, que de alguna manera a todos nos preocupan y por eso, la situación de la exposición de este tipo de proyectos, obviamente, nos causa ese interés de ver qué va a pasar. También se tocó el tema de cómo va a ser tratada el agua para poder solventar las necesidades de las áreas verdes, porque aquí se van a incrementar el tema de las áreas verdes en este

tipo de fraccionamientos. Entonces, hay por ahí ya un enfoque que trae la COMAPA, que seguramente está platicando con estos desarrolladores que le van a entrar a estos proyectos para que todo quede muy bien establecido. Precisamente, por eso en el dictamen, en lo personal y en coordinación con mis compañeros de la Comisión, quisimos colocar un párrafo que hablara de esta responsabilidad que tienen las autoridades que están actuando y los profesionales que avalaron los documentos y estudios correspondientes para el cumplimiento y poder autorizar al fraccionador el desarrollo de estos conjuntos habitacionales en forma vertical. Entonces, yo creo que esa es la parte más importante que nos envuelve a todos en las dudas.

En el tema que tocó mi compañero Santa Ana, es muy importante, el tema de la recolección de residuos sólidos. Creo que no hemos sido efectivos hasta ahorita, hay que decirlo, Alcalde, yo creo que tú tienes conocimiento. Tuve la oportunidad de participar en la última Sesión de la Comisión de Servicios Públicos Primarios y casi cerca del 50% de los camiones recolectores de basura están descompuestos. No hay manera hasta ahorita de poder arreglarlos, de poder repararlos, y eso merma en el servicio que estamos prestando como Ayuntamiento, porque al final del día es una responsabilidad de nosotros.

Yo decía, y comentaba ayer en la Sesión Previa, y en la Sesión de la Comisión para analizar estos dos fraccionamientos, tenemos que ir viendo, como dice el dicho: *Zapatero a tus zapatos*, y que el tema de la recolección, si no vamos a poder con él, hacer un análisis muy profundo; lo platicaba con mi compañero Santa Ana y que, en todo caso, busquemos la posibilidad más adelante de poder concesionar este servicio nuevamente. Sabemos que traemos un tema atorado con una empresa, que no es un tema de esta Administración, lo entiendo también, es un tema pasado, pero buscar la manera también de llegar a una negociación con esa empresa correspondiente, que, en su momento, prestó el servicio y nosotros enfocarnos directamente a la prestación de otros servicios, que también, son de importancia para el Ayuntamiento.

Entonces, creo que estas expresiones de mis compañeros radican precisamente, Alcalde, en estas circunstancias de que queremos hacer bien las cosas, de que queremos trabajar de la mano y de que queremos ponerle orden y que los lineamientos se cumplan. Por eso, hemos sido hasta este punto, creo yo, exigentes cada uno de nosotros en los trabajos que se van a realizar y en el perfil que van a tener o que deban de tener, quienes van a supervisar todas y cada una de estas obras, porque es importante no nada más entregarle una vivienda a un ciudadano, si no entregarle una vivienda digna y sabedores de que no le vamos a fallar con los servicios públicos primarios, sobre todo aquellos servicios que son de alta prioridad como el agua, como la electricidad y algunos otros servicios importantes como tienen que ver, también, la recolección de la basura, el cuidado de sus áreas verdes y el mantenimiento mismo que se le va a dar a estos edificios para que funcionen tal y cual como se los entregó.

Entonces, creo yo que por eso son las inquietudes de cada uno de nosotros, porque realmente tenemos la convicción de querer hacer bien las cosas, de dejar una huella para que las Administraciones subsecuentes, le den seguimiento a todos estos trabajos y a todas estas bases que podamos estar sentando nosotros como Administración. Es cuánto, Presidente, y muchas gracias por la oportunidad de intervenir.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Gracias, Regidor, gracias. ¿Alguien más? Si no, seguimos con la votación, Secretario.

__Secretario de Ayuntamiento, Lic. Antonio Joaquín de León Villarreal: Se somete a consideración de ustedes la aprobación del dictamen emitido por la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, referente a la Fusión y Subdivisión de las etapas 1, 3, 4 y 5; y Rediseño de la etapa 5, del Fraccionamiento Almendros III, ubicado en Av. Miguel Ángel 200, en esta ciudad, solicitado por una persona moral denominada Bienes e Inmuebles Tres Picos, S.A. de C.V.; solicito se manifiesten levantando la mano los que se encuentren por la afirmativa, por favor. Le informo, Presidente, que se obtuvieron: **23 VOTOS A FAVOR, POR LO TANTO, Y CON FUNDAMENTO LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 44 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, FUE APROBADO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES EL**

DICTAMEN EMITIDO POR LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS, REFERENTE A LA FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE LAS ETAPAS 1, 3, 4 Y 5; Y EL REDISEÑO DE LA ETAPA 5, DEL FRACCIONAMIENTO ALMENDROS III, UBICADO EN ESTA CIUDAD, SOLICITADO POR UNA PERSONA MORAL DENOMINADO BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. DE C.V.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Continuamos con la Sesión, Secretario.

SEGUNDO: PROPUESTA, ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DEL DICTAMEN REFERENTE AL REDISEÑO DEL FRACCIONAMIENTO SENDAS RESIDENCIAL, UBICADO EN CARRETERA A MONTERREY-REYNOSA, DE ESTA CIUDAD, SOLICITADO POR UNA PERSONA MORAL.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Mencionarles que este no es un fraccionamiento nuevo, este es un fraccionamiento que se está modificando el esquema de la distribución de las casas, pero es un fraccionamiento que ya está autorizado y que no es un tema nuevo, si no algo que está contemplada la factibilidad de agua en aquel lugar, sin embargo, nuevas no se pueden autorizar. Adelante, le concedo el uso de la voz a la Comisión de Asentamientos Humanos.

__Regidora Silvia Carmina Rodríguez Treviño: Con su permiso, Alcalde, con su permiso, compañeros.

Número de oficio: REG/7621/2025
Asunto: AUTORIZACIÓN DEL REDISEÑO DEL
FRACCIONAMIENTO SENDAS RESIDENCIAL

Reynosa, Tamaulipas, a 10 de julio de 2025

La Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas se permite emitir DICTAMEN sobre el estudio realizado al expediente integrado para autorización del Rediseño del FRACCIONAMIENTO solicitado por la empresa BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. DE C.V.

CONSIDERANDO

---PRIMERO: Que de acuerdo al oficio SEDUMA-1539-2025, enviado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, Arq. Nohemí Alemán Hernández, al Secretario del Ayuntamiento, Lic. Antonio Joaquín de León Villarreal, en donde remite expediente del Rediseño del Fraccionamiento SENDAS RESIDENCIAL; a efecto de que sea revisado y proceda la aprobación por el Honorable Cabildo.

---SEGUNDO: Que habiendo recibido esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas el oficio enviado por el Lic. Antonio Joaquín de León Villarreal, Secretario del Ayuntamiento, mediante el cual anexa expediente original del Rediseño del Fraccionamiento SENDAS RESIDENCIAL propiedad de la empresa BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. DE C.V., donde solicita la autorización del proyecto de Lotificación, Rasantes, Proyecto Ejecutivo y Ventas para el estudio sobre la legal procedencia de la autorización de la solicitud presentada.

---TERCERO: Que el solicitante da cumplimiento con los requisitos establecidos en los artículos 151, 152, 153, 154 y 155 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas aplicable como lo son:

La solicitud por escrito para autorización del Fraccionamiento con la fecha de 11 de junio de 2025.

a. Instrumento Número 7,398 Volumen CCCLXXXVIII, con fecha de 11 de septiembre de 2015, ante el Notario Público No. 295, Lic. César Amilcar López González.

b. Instrumento Número 12,297 Volumen DCXVII.-SEXGENTÉSIMO DÉCIMO SÉPTIMO, Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, con fecha de 12 de mayo de 2023, Notario Público No. 295, Lic. César Amilcar López González.

c. Acta Número 7,604 Volumen CCCXXXVII, Acta Constitutiva, con fecha de 26 de junio de 2004, Notario Público No. 259, Lic. Bolívar Hernández Garza.

d. Certificado de libertad de gravamen.

e. Copias de recibos de impuesto predial al corriente.

f. Certificado de Cambio de Uso de Suelo con No. Oficio: DDU/1375/2025 con fecha de 24 de junio del 2025, emitido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

g. Lineamientos Urbanos emitidos por esta Secretaría.

h. Dictamen de Impacto Urbano con No. de oficio SEDUMA/SP/22-28/2025/003083 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Tamaulipas.

i. Factibilidad de Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica por la Comisión Federal de Electricidad con No. de oficio: 0000565 de fecha 20 de junio del 2025.

j. Factibilidad de servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario por COMAPA con No. de GTO-0971/2025 de fecha 19 de junio de 2025.

- k. Plano Topográfico.
- l. Plano Poligonal.
- m. Plano de Lotificación.
- n. Plano de Sembrado.
- ñ. Plano Rasantes.
- o. Plano de Red de Agua Potable.
- p. Plano de Red de Alcantarillado Sanitario.
- q. Plano de Electrificación.
- r. Plano de Alumbrado Público.
- s. Plano de Señalamiento Vial.
- t. Plano de Vialidades.
- u. Plano de Cajones de estacionamiento.
- v. Plano de Mobiliario Urbano.
- w. Plano de Arborización
- x. Estudio Impacto Ambiental.
- y. Estudio Hidrológico.
- z. Estudio Mecánica de Suelos.
- aa. Estudio Impacto Vial.

Esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, revisaron los documentos requeridos a la empresa antes mencionada a efecto de evaluar la solicitud de autorización del fraccionamiento, se analizó la documentación que consiste en documentos, dictámenes, planos y los demás que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en las demás disposiciones de carácter general que al efecto expide este Ayuntamiento, siendo los mismos los siguientes: Solicitud del Rediseño del Fraccionamiento denominado SENDAS RESIDENCIAL, escritura de propiedad, acta constitutiva, poder general, pago de impuesto predial al corriente, dictamen técnico, planos de Lotificación y Rasantes, Proyecto Ejecutivo y Ventas e identificación del solicitante.

Esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas de este Cabildo acordó que una vez autorizado el fraccionamiento, COMAPA y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente le informaran el seguimiento y avance de las obras de infraestructura (redes, internas de alcantarillado sanitario y agua potable, y equipamiento que cumpla con la factibilidad de COMAPA).

---CUARTO: Con fundamento en los artículos 151, 152, 153, 154 y 155 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, y de conformidad con los artículos 16 y 17 del Reglamento Interior del Ayuntamiento, esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas:

RESUELVE

---PRIMERO: Integrado y analizado el expediente iniciado en atención a la solicitud presentada por la empresa BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. DE C.V. respecto la autorización del proyecto de Lotificación, Rasantes, Proyecto Ejecutivo y Ventas del Rediseño del Fraccionamiento SENDAS RESIDENCIAL, mismo que fuera verificado por la Arq. Nohemí Alemán Hernández, en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del R. Ayuntamiento, para que sea aprobado por el Honorable Cabildo en Pleno.

---SEGUNDO: Que de acuerdo a los documentos presentados por la empresa BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. DE C.V., es procedente el trámite de la solicitud, cumpliendo con lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, así como lo señalado por el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Reynosa, Tamaulipas, ratificado en Sesión de Cabildo N° 80, de fecha 28 de octubre de 2020, y publicado por el Periódico Oficial del Estado, de fecha 15 de diciembre de 2020.

Esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas aclara que no deslinda de responsabilidad alguna la actuación de las autoridades competentes y de los profesionales que avalaron los documentos y estudios correspondientes que den materia por el cumplimiento y autorización del rediseño del Fraccionamiento.

Cabe mencionar que el rediseño del Fraccionamiento Sendas Residencial obedece a la Implementación del Programa de Vivienda y Regularización a nivel Federal INFONAVIT BIENESTAR.

---TERCERO: Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, esta Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, procede a dictaminar lo siguiente:

DICTAMINA

---ÚNICO: Toda vez que los integrantes de esta Comisión tuvieron a bien analizar el expediente acuerdan que es PROCEDENTE someter a la aprobación del Honorable Cabildo en Pleno: Proyecto de Lotificación y Rasantes, Proyecto Ejecutivo y Ventas del Rediseño del Fraccionamiento SENDAS RESIDENCIAL realizada por la empresa BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. DE C.V. a través de su Representante Legal el Arq. Alfredo Martínez De León debiendo quedar descrita de la siguiente forma:

Predio con una superficie de 33,177.57 m², en un terreno ubicado en Carretera Monterrey-Reynosa Km 201, Fraccionamiento Sendas Residencial, en este municipio de Reynosa, Tamaulipas, cuyo plano presenta la distribución de áreas siguientes:

TOTAL GENERAL LOTIFICACION REDISEÑO SENDAS RESIDENCIAL				
ÁREA DE FRACC. A DESARROLLAR	31,088.08	m²	100	%
TOTAL ÁREA VENDIBLE	12,901.90	m²		
TOTAL DE ÁREA DE CESIÓN	8,557.79	m²		
BANQUETA MUNICIPAL	2,227.81	m²		
ÁREA URBANIZABLE	23,687.50	m²	76	%
ÁREA VIAL	7,400.58	m²	24	%
LOTE COMERCIAL	1			
EDIFICIOS MULTIFAMILIAR (8 VIVIENDAS POR MÓDULO)	3	EDIF	24	VIV
EDIFICIOS MULTIFAMILIAR (16 VIVIENDAS POR MÓDULO)	22	EDIF	352	VIV
TOTAL DE EDIFICIOS	25	EDIF		
TOTAL DE VIVIENDA	376	VIV		
CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS	376	EST		
CUADRO DE AREAS LOTIFICACIÓN REDISEÑO SENDAS RESIDENCIAL				
ÁREA POLIGONO 1	31,230.86	m²		
ÁREA POLIGONO 2	1,946.71	m²		
ÁREA DE AFECTACIÓN CANAL PLUVIAL	-2,089.49	m²		
ÁREA DE FRACC. A DESARROLLAR	31,088.08	m²	100	%

POLIGONO 1	31,230.86	m²		
ÁREA DE AFECTACIÓN CANAL PLUVIAL	-2,089.49	m²		
ÁREA A DESARROLLAR	29,141.37	m²	100	%
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	6,889.30	m²		
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS	4,400.00	m²		
ÁREA COMERCIAL 1	683.55	m²		
ÁREA TOTAL VENDIBLE POLIGONO 1	11,972.85	m²		
ÁREA VERDE	6,134.25	m²		
ÁREA DE EQUIPAMIENTO	2,019.06	m²		
ÁREA DE ANDADORES	0.00	m²		
ÁREA DE CESIÓN TOTAL POLIGONO 1	8,153.31	m²		
BANQUETA MUNICIPAL	2,156.39	m²		
ÁREA URBANIZABLE POLIGONO 1	22,282.55	m²	76	%
ÁREA VIAL POLIGONO 1	6,858.82	m²	24	%

POLIGONO 2	1,946.71	m²		
ÁREA DE AFECTACIÓN	0.00	m²		
ÁREA A DESARROLLAR	1,946.71	m²	100	%
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	565.41	m²		
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS	363.64	m²		
ÁREA TOTAL VENDIBLE POLIGONO 2	929.05	m²		
ÁREA VERDE	279.25	m²		
ÁREA DE EQUIPAMIENTO	0.00	m²		
ÁREA DE ANDADORES	125.23	m²		
ÁREA DE CESIÓN TOTAL POLIGONO 2	404.48	m²		
BANQUETA MUNICIPAL	71.42	m²		
ÁREA URBANIZABLE POLIGONO 2	1,404.95	m²	72	%
ÁREA VIAL POLIGONO 2	541.76	m²	28	%

Por lo que dichos trámites cumplen con el requerimiento de infraestructura, áreas de cesión, estipulado en los artículos 12, 151, 152, 153, 154 y 155 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas; así como lo señalado por el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Reynosa, Tamaulipas, ratificado en Sesión de Cabildo N° 80, de fecha 28 de octubre de 2020, y publicado por el Periódico Oficial del Estado, de fecha 15 de diciembre de 2020.

En virtud de haber dado cumplimiento a los requisitos y ordenamientos establecidos en los artículos 174, 178 y demás relativos y aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, firmando de conformidad para que se continúe con el trámite correspondiente. Lo anterior para su conocimiento y fines a que haya lugar.

Atentamente

Los Regidores Integrantes de la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas para la Autorización de Fraccionamientos del H. Cabildo del R. Ayuntamiento de Reynosa, Tamaulipas 2024- 2027.

Es cuánto.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Gracias, Regidora. ¿Alguien tiene una pregunta? Si no, seguimos con la votación, Secretario.

__Secretario del Ayuntamiento, Lic. Antonio Joaquín de León Villarreal: Se somete a consideración de ustedes la aprobación del dictamen emitido por la Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, referente al Rediseño del Fraccionamiento Sendas Residencial, ubicado en Carretera a Monterrey-Reynosa, de esta ciudad, solicitado por una persona moral denominada Bienes e Inmuebles Tres Picos, S.A. de C.V.; solicito se manifiesten levantando la mano los que se encuentren por la afirmativa, por favor. Le informo, Presidente, que se obtuvieron: **23 VOTOS A FAVOR, POR LO TANTO, Y CON FUNDAMENTO LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 44 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS, FUE APROBADO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES EL DICTAMEN EMITIDO POR LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS, REFERENTE A UN**

REDISEÑO DEL FRACCIONAMIENTO SENDAS RESIDENCIAL, SOLICITADO POR UNA PERSONA MORAL DENOMINADA BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. DE C.V.

__Secretario de Ayuntamiento, Lic. Antonio Joaquín de León Villarreal: Me autoriza continuar con el siguiente punto, Presidente?

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Sí, Secretario.

V. CLAUSURA DE LA SESIÓN.

__Presidente Municipal, Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz: Agotado el Orden del Día, siendo las 18 horas con 13 minutos, del 11 de julio del 2025, se da por concluida la Cuadragésima Tercera Sesión, celebrada de forma Extraordinaria, de Cabildo de la Administración 2024-2027.

ACUERDOS TOMADOS DURANTE LA SESIÓN

- I. INFORME DE COMISIONES.**
COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS.
PRIMERO: SE APROBÓ POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES EL DICTAMEN EMITIDO POR LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS, REFERENTE A LA FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE LAS ETAPAS 1, 3, 4 Y 5; Y EL REDISEÑO DE LA ETAPA 5, DEL FRACCIONAMIENTO ALMENDROS III, UBICADO EN AV. MIGUEL ÁNGEL 200, EN ESTA CIUDAD, SOLICITADO POR UNA PERSONA MORAL.
SEGUNDO: SE APROBÓ POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES EL DICTAMEN EMITIDO POR LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS, REFERENTE AL REDISEÑO DEL FRACCIONAMIENTO SENDAS RESIDENCIAL, UBICADO EN CARRETERA A MONTERREY-REYNOSA, EN ESTA CIUDAD, SOLICITADO POR UNA PERSONA MORAL.

Firmando los que estuvieron presentes y quisieron hacerlo.

C. Zita del Carmen Guadarrama Alemán Primer Síndico	C. Hugo Felipe Chávez Herrera Segundo Síndico
C. Oralia Cantú Cantú 1er. Regidora	C. Ramiro Garza Treviño 2º Regidor
C. Karla Paola Luna González 3er. Regidora	C. Arnoldo Treviño Azuela 4º Regidor

C. Olalla Yadira Delgadillo Chapa
5º Regidora

C. Jorge Alfredo Santa Ana Castro
6º Regidor

C. María Anselma Herrera Rodríguez
7º Regidora

C. Teófilo Rubio Maldonado
8º Regidor

C. Silvia Carmina Rodríguez Treviño
9º Regidora

C. Alan Efrén Domínguez Jiménez
10º Regidor

Licencia

C. Magdalena Berenice Campos Téllez
11º Regidora

12º Regidor

C. Elisheva Saraí Guadarrama
Hernández
13º Regidora

C. Brayan Nicolás Vicente Salinas
14º Regidor

C. Sofía García Gómez
15º Regidora

C. Marycarmen Palma Navarro
16º Regidora

C. Armando Benito de Jesús Saenz
Barella
17º Regidor

C. Vianey Azeneth Escobedo Prado
18º Regidora

C. Juan Joaquín Ramírez Martínez
19° Regidor

C. Jorge Eduardo Gómez Flores.
20° Regidor

C. Juana Alicia Sánchez Jiménez
21° Regidora

Lic. Carlos Víctor Peña Ortiz
Presidente Municipal

D O Y F E

Lic. Antonio Joaquín De León Villarreal
Secretario del Ayuntamiento

