



MAZATLÁN
2021-2024

GOBIERNO MUNICIPAL DE MAZATLÁN

COORDINACIÓN MUNICIPAL DE
TRANSPARENCIA

OFICIO NO. CMT **1,690/2024**
Asunto. -Respuesta Sol. Inf. **250485600122924**

Mazatlán, Sin., a 28 de septiembre del 2024.

**ESTIMADO SOLICITANTE DE INFORMACIÓN
P R E S E N T E.-**

En atención a su solicitud de información pública de fecha **(24) veinticuatro** de **septiembre** de **2024**, registrada bajo el folio **2504856000122924**, adjunto al presente encontrará usted, la respuesta con la información que viene proporcionando la Secretaría del Ayuntamiento, a través de su oficio **SA/1690/2024** de fecha **(27) veintisiete** de **septiembre** del presente mes y año..

Lo anterior se informa a usted en vía de notificación, para todos los efectos administrativos y legales a que haya lugar, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4 Bis A fracción VI y 109 Bis B de la Constitución Política del Estado de Sinaloa; 1, 2, 3, 4, 7 primer párrafo, 8, 10, 14, 15, 19, 20, 124, 125, 128, 133, 136 y 137, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Sinaloa.

(03) Anexos.

ATENTAMENTE

LIC. GABRIELA DE DIEGO OROPESA
COORDINADORA MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA
DEL H. AYUNTAMIENTO DE MAZATLÁN, SINALOA



Cp.- Archivo. -
GDO/gdo**

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del MAYAB".
Ángel Flores Núm. 615 Centro Mazatlán, Sinaloa.
Tel: 6699-10-10-38 accesoalainformacion@mazatlan.gob.mx



SA/1690/2024

Asunto: Se brinda respuesta

Solicitud N°: 250485600122924

LIC. GABRIELA DE DIEGO OROPESA
COORDINADORA MPAL. DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
P R E S E N T E.-

Por este conducto y en atención a su oficio **CMT 1,840/24**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 21°, 23° y 136° de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Sinaloa, relativo a la solicitud con N° de folio **250485600122924**, que nos fuera remitida a esta Secretaría del Ayuntamiento, a través de la cual solicita:

- "1. COPIA DIGITAL DEL ACTA DE ASAMBLEA DEL CABILDO DE MAZATLÁN DONDE APROBÓ 4 NUEVOS FRACCIONAMIENTOS EN EL PUERTO.*
- 2. COPIA DIGITAL DEL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS PRESENTADO ANTE CABILDO Y APROBADO."*

Al respecto, se le remite disco compacto en el que se incluyen, en formato PDF, 04 dictámenes presentados por la Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas, en relación a la autorización a los fraccionamientos "Palmar Residencial", "Lacus Residencial", "Sonterra III" Y "Antares Residencial".



MAZATLÁN
2021-2024

GOBIERNO MUNICIPAL DE MAZATLAN

Asimismo, se le informa que el acta donde se aprobaron tales fraccionamientos, es el Acta Extraordinaria número 46, celebrada el día 23 de septiembre del 2024, la cual se encuentra en firma por los integrantes que conforman el Pleno del H. Cabildo.

Lo que informo a usted en vía de notificación para todos los efectos legales a que haya lugar.

ATENTAMENTE

Mazatlán, Sinaloa, 27 de septiembre de 2024

LIC. ADDA SARAHI ROSAS MEDINA
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO


H. AYUNTAMIENTO
DE MAZATLAN,
SECRETARIA



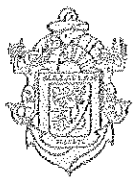
DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO A DENOMINARSE "ANTARES RESIDENCIAL " MISMO QUE HABRÁ DE UBICARSE EN AVENIDA VENADOS EN EL EJIDO DEL VENADILLO, EN EL MUNICIPIO DE MAZATLÁN, FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL QUE SE CONSTRUIRA BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO Y REGIMEN MUNICIPAL CON SUPERFICIE DE 80 575.37 M² (OCHENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS), PROYECTO SOLICITADO POR DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V. POR CONDUCTO EL C. CARLOS MAXIMILIANO LÓPEZ FÉLIX, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL.

RESULTANDO:

I. - Que mediante escrito de fecha del día 06 de Junio del 2022, signado por **DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V.** Y su Representante Legal el **C. CARLOS MAXIMILIANO LÓPEZ FÉLIX**, solicitó a la Dirección del Desarrollo Urbano Sustentable de esta Municipalidad, **autorización de vocacionamiento y traza** para desarrollar un Fraccionamiento Bajo el Régimen de Condominio y Régimen Municipal **"ANTARES RESIDENCIAL"** el cual se localiza en Avenida Venados en el Ejido del Venadillo, en el Municipio de Mazatlán, con una superficie de **80 575.37 M² (OCHENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS)**. El promovente adjunta a su solicitud la siguiente documentación.

- a).-** Plano del Terreno indicando datos del polígono
- b).-** Planos de vocacionamiento y traza, de curvas de nivel y de rasantes.
- c).-** Carta de uso de suelo expedida por la dirección de Planeación del desarrollo sustentable del H. Ayuntamiento de Mazatlán Sinaloa
- d).-** Carta de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado expedida por JUMAPAM
- e).-** Carta de factibilidad de servicios de energía eléctrica expedida por la C.F.E.
- f).-** Proyecto de Manifestación de Impacto Ambiental.

II). - En atención a la solicitud anterior, la Dirección del Desarrollo Sustentable de este H. Ayuntamiento, mediante oficio número **DPDUS/FRACC/0904/2022** de fecha 09 de Septiembre del 2022, comunica al Representante Legal de la solicitante, **DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V.**, la autorización del Vocacionamiento y Traza del Fraccionamiento Bajo el Régimen de Condominio y Régimen Municipal denominado **"ANTARES RESIDENCIAL"** el cual se localiza Avenida Venados en el Ejido del Venadillo, en el Municipio de Mazatlán, con una superficie de **80 575.37 M² (OCHENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS)**.



Mismo que fue avalado y contó con el visto bueno del **COMITÉ TECNICO DE MUNICIPALIZACION**, y al que se contrae el artículo 53 del Reglamento de Construcción, y de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 174, 175 y 176 fracciones III y X, y del Artículo 237 de la Ley de ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa actualmente en vigor, con los siguientes usos del suelo autorizados:

SUPERFICIE DEL POLIGONO	80,575.37 M²		
Afectación Camino Vecinal	3,726.9944 M ²		
Afectación por la Avenida	645.6534 M ²		
SUPERFICIE A DESARROLLAR	76,202.4846 M²	100.00%	
AREA DE VIALIDAD	27,388.1247 M²	35.94%	
ÁREA VENDIBLE	42,443.5020 M²	55.70%	
Habitacional Unifamiliar	38,261.7761 M ²	50.21%	
Uso Mixto (comercial/Habitacional Vertical)	4,181.7259 M ²	5.49%	
ÁREA COMÚN	6,370.8579 M²	8.36%	15.01 % del área vendible)

III). - Este Fraccionamiento se construirá bajo el **Régimen de Condominio** donde **268** lotes son Unifamiliares y **1** (un) lote Mixto en **Régimen Municipal** con un total de **269** lotes

IV). - Deberá entregar una fianza como garantía equivalente al 10% del valor de las obras presupuestadas ante la Tesorería Municipal para el efecto de asegurar la construcción de las obras de urbanización, instalación de servicios y demás obligaciones previstas en el artículo 236 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en relación con el artículo 57 1.2 inciso o), y 6.1 inciso n) del reglamento de Construcción en vigor.

CONSIDERANDO

I.- Que de conformidad con la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, así como el Artículo 111 de la Constitución del Estado de Sinaloa; de igual manera de los en los artículos 20, 21, 22 y 23 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el Estado de Sinaloa, en estrecha relación con el Artículo 44 Y 47 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa y 55 fracciones II y IV, 62 fracción IX y demás relativos del



Reglamento de Construcción en vigor, esta Comisión de Urbanismo Ecología y Obras Públicas, es competente y está facultada para resolver sobre la autorización del **FRACCIONAMIENTO BAJO EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO Y RÉGIMEN MUNICIPAL** denominado **"ANTARES RESIDENCIAL"**, el cual se localiza en Avenida Venados en el Ejido del Venadillo, en el Municipio de Mazatlán.

II.- La persona moral **DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V.** por conducto de su Representante Legal el **C. CARLOS MAXIMILIANO LÓPEZ FÉLIX**, hizo entrega de la documentación a la que hace referencia el Artículo 57 del Reglamento de Construcción de este municipio como son;

A). - Dictamen de uso de suelo de fecha 30 de Noviembre de 2023, con número de folio 3772/23 que suscriben los C. Arq. Wenceslao Paul Galindo Maldonado, Director del Desarrollo Urbano Sustentable, Arq. Fabiola Sulai Zambrano Ovalle, Subdirectora de Planeación Urbana y Normatividad, el cuál comunica que el predio en estudio está clasificado como **ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD BAJA. (H05 Y ZONA DE RESERVA DEL CRECIMIENTO HUMANO)**, de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano 2014-2018, aprobado con fecha 03 de marzo del 2014 y en el Reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

B). - Manifestación de impacto ambiental (modalidad general) solicitada por **DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V.** por conducto de su Representante Legal el **C. CARLOS MAXIMILIANO LÓPEZ FÉLIX**.

C). - Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado con OFICIO-NÚM.-GG-0501-2024 de fecha 12 de Abril del 2024, el cual suscribe el **ING. JORGE GUADALUPE GONZALEZ NARANJO**, Gerente General, el **ING. ENRIQUE EFREN TORRES RODRIGUEZ**, Gerente de Planeación Física de JUMAPAM, mediante el cual aprueba la construcción de las redes de agua potable y alcantarillado del proyectado fraccionamiento **"ANTARES RESIDENCIAL"**, haciendo referencia a la factibilidad del servicio solicitado.

D). - Factibilidad de Aprobación de electrificación de fecha 25 de Mayo del 2022, con número de oficio **DB050-PYC-433/2022** que suscribe el **ING. JULIO CESAR ARAUJO AISPUR** en su carácter de Superintendente de Zona Mazatlán, respecto al suministro de energía eléctrica en el proyecto referenciado.

E). - Dictamen de Vocacionamiento y traza de fecha 09 de Septiembre del 2022 que mediante oficio número **DPDUS/FRACC/0904/2022**, emitió la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable, mismo que contó con el visto bueno y aprobación del **COMITÉ TÉCNICO DE MUNICIPALIZACIÓN**, siendo dicho dictamen del **Fraccionamiento Bajo Régimen de Condominio y Régimen Municipal denominado**



H. CUERPO DE REGIDORES

"ANTARES RESIDENCIAL", con una superficie de **80 575.37 M² (OCHENTA MIL QUINIENOS SETENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS)**, el cual se localiza en Avenida Venados en el Ejido del Venadillo, en el Municipio de Mazatlán.

F). - Dictamen favorable de impacto y riesgo ambiental de fecha 13 de Abril del 2023, que mediante oficio con número de folio **SUBSDS/DGCC/DIA/039/2023**, suscrito por **MC. YAMEL GUADALUPE RUBIO ROCHA** en su carácter de Subsecretaria de Desarrollo Sustentable, en el cual se concede la anuencia en materia de impacto ambiental, para que dicho desarrollo habitacional **"ANTARES RESIDENCIAL"**, sea construido en el área solicitada, previo al cumplimiento de todas las circunstancias que conlleva el mencionado desarrollo inmobiliario en relación a la materia y que se especifican en dicho dictamen.

G). - Plano y Oficio No. DOP-0089/2023 de fecha 13 Febrero del 2023, suscrito por el **ING. RIGOBERTO ARAMBURO BOJORQUEZ** Director de Obras Públicas, **ING. MARTIN GALLARDO NORIEGA**, Subdirector de Obras Públicas e **ING. JUAN CARLOS GALARZA BARRON** Jefe del Departamento de Fraccionamientos y proyectos, mediante el cual manifiesta su aprobación con relación al proyecto de rasantes viales del Fraccionamiento **"ANTARES RESIDENCIAL"**, el cual se localiza en Avenida Venados en el Ejido del Venadillo, en el Municipio de Mazatlán, informando que éste fue revisado y aprobado por esta Dirección.

H). - Contrato de Prestación de Servicios de Control de Calidad de Materiales y de Especificaciones que suscribe por una **DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V.** Representada en este acto por su Representante Legal el **C. CARLOS MAXIMILIANO LÓPEZ FÉLIX**, con el carácter de cliente y por otra parte la empresa **LABCONSTRU MAZA S.A DE C.V. representada por la C. ALEJANDRA GARCÍA PRECIADO** en su carácter de contratista con domicilio en Calle Mar Mediterráneo, número 11918, Fracc. Puerta del Sol, Mazatlán, Sinaloa C.P 82134.

I). - Contrato de prestación de servicios profesionales entre él D.R.O. ING JOSE ISRAEL ROJAS RODRIGUEZ, Director Responsable de Obra N°500, y el cliente **DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V.** Representada en este acto por su Administrador Único el **C. CARLOS MAXIMILIANO LÓPEZ FÉLIX**.

J). - Escritura de propiedad elaborado por la **LIC. JORGE LUIS BUENROSTRO FÉLIX**, Notario Público No. 141, Mazatlán, Sinaloa, de fecha 20 de Agosto del 2021, conforme Volumen LXXXI (OCTOGÉSIMO PRIMERO) de mi protocolo, de la escritura pública **No. 20,548 (VEINTE MIL QUINIENOS CUARENTA Y OCHO)** del protocolo de dicho Notario. Escritura favor de **DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V.** Por conducto de su consejo



Apoderado Legal el **C. CARLOS MAXIMILIANO LÓPEZ FÉLIX**, mediante la cual acredita la propiedad sobre la superficie materia de Fraccionamiento proyectado como **"ANTARES RESIDENCIAL"**.

K). - Copia simple del Certificado de Libertad de Gravamen con folio No. **683727**, suscrito por **LIC. MA. DEL ROSARIO TORRES NORIEGA** suplente del oficial del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta municipalidad, en el cual comunica que se encuentra **libre de gravamen**.

L). - Copia del acta constitutiva que formaliza y concede la sociedad mercantil denominada **DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V.** Representada por los señores **C. CARLOS MAXIMILIANO LOPEZ FELIX, C. FEDERICO ROJAS RAMOS Y CARLOS MAXIMILIANO LOPEZ MORALES**, elaborada por el **LIC. JORGE LUIS BUENROSTRO FÉLIX**, Notario Público No. 141 en Mazatlán, Sinaloa, México, de fecha 25 de Enero del 2021, conforme Volumen LXXX (OCTAGÉSIMO) de mi protocolo, de la escritura pública No. 20155 (VEINTE MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO) del protocolo de dicho Notario.

M). - Copia del comprobante del pago del impuesto Predial con clave catastral 011-000-018-057-260-01, a nombre de **JOSE JULIAN CANO NORIEGA**.

N). - Autorización de señalización de las calles que conforman las vialidades del proyecto denominado "ANTARES RESIDENCIAL" de fecha del 18 de Mayo del 2023, mediante el oficio número **S.S.P. 329/2023**, suscrito por el **SUB-INSPECTOR JUAN SERGIO CAMACHO TORRES**, subdirector Operativo de la Policía de Tránsito.

O). - Estudio de mecánica de suelos elaborado por el **MI. JOSE DE JESUS GARCIA OSUNA** en su carácter de Director de General de **LABCONSTRU MAZA S.A DE C.V.** de fecha 11 de A del 2022, a solicitud de **DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V.**

P). - Constancia de Contrato de Donación Pura y Simple, que se celebra por parte de la sociedad mercantil denominada **DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V.** con fecha de **04 de Diciembre del 2023**, por medio de **LIC. RODRIGO LLAUSÁS AZCONA**, Notario Público N° 200 , a quien en lo sucesivo se le denominará como **"LOS DONANTES"**, por otra parte el **H. AYUNTAMIENTO DE MAZATLÁN** representado por el señor **EDGAR AUGUSTO GONZALEZ ZATARAIN**, en su carácter de **PRESIDENTE MUNICIPAL**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"EL DONATARIO"**, respecto del siguiente inmueble:

Lote Terreno Urbano ubicado en el Ejido El Venadillo, de este Municipio de Mazatlán, Sinaloa, con una superficie de 8-05-75.37 Hectáreas, con las siguientes medidas y linderos:



AL NOROESTE: 131.35 metros en línea quebrada con JESUS VELARDE SANCHEZ.

AL SURESTE: 323.45 metros con parcela 139.

AL SUROESTE: 319.78 metros en línea quebrada con parcela 134.

AL NOROESTE: 419.84 metros con parcela 130.

Q). - Documentos y planos de diseño urbano, ingeniería urbana, polígono total, notificación, vialidades, donaciones y/o áreas comunes, cuadro de construcción, detalles pluviales, plano topográfico, diseño de red de alcantarillado, sanitario, red de distribución de agua potable, plano detallado del sistema eléctrico de mediana y baja tensión, ubicación de transformadores, alumbrado y demás documentos contenidos en el formato de control de documentos.

- Una vez analizado el expediente y constancia reseñadas en el considerando precedente y que han sido exhibidos por la personal moral denominada, **DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V.** Por conducto del Representante Legal el **C. CARLOS MAXIMILIANO LÓPEZ FÉLIX**, se determinó que aportó correctamente toda la documentación requerida por el artículo 57 del Reglamento de Construcción de este Municipio de Mazatlán, así como los requisitos previstos en los artículos 178 fracción I, 179, 180, 181, 182, 183, 184 fracción IV, y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el Estado de Sinaloa, por ser el predio que nos ocupa zona permisible para la Urbanización solicitada, ya que cuenta con los índices de densidad permitidos de acuerdo con las normas vigentes y por no estar contemplados como zona de conservación, patrimonio natural e histórico cultural, y no existir perjuicio en el equilibrio de la densidad de población.

III. - Asimismo, es prudente asentar en el presente dictamen que el equipamiento de los desarrollos urbanos, consistentes en dotación de agua mediante tomas domiciliarias, red de alcantarillado, alumbrado, estacionamientos, parques, jardines y arborización, serán a cargo de quién hubiera promovido la construcción del fraccionamiento, la operación y mantenimiento de los servicios de alumbrado, vigilancia, aseo y limpia, parques y jardines y áreas recreativas; de igual forma el pago del impuesto predial de las área de uso común y área verde se realizarán por parte de los mismos condóminos, por otra parte el promotor del desarrollo urbano deberá destinar por lo menos el 15% del área vendible para jardines y áreas de uso común.

IV. Que en base a lo señalado en el punto anterior, relativo a que se destine una superficie para áreas verdes queda asentado en el presente dictamen que toda la propiedad común como son vialidades y áreas verdes son propiedad de los condóminos, en este caso de la persona moral denominada **DESIM DEL NOROESTE S.A. DE C.V.** quien es la desarrolladora del conjunto habitacional denominado "**ANTARES RESIDENCIAL**", señalamos, que en el caso de Régimen de Condominio no están



obligados los desarrolladores de conjuntos de llevar a cabo la donación de un porcentaje del 15% del área neta vendible del asentamiento humano, para áreas verdes y vialidades a favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, en este caso por el tipo de Régimen en Condominio con base a los Artículos 8 y 9 de la Ley Sobre El Régimen De Propiedad En Condominio De Inmuebles Para El Estado De Sinaloa;

ARTÍCULO 8o. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad individual, fijado en la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 9o. Son objeto de propiedad común:

- I. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores y espacios que se hayan señalado en los permisos de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso común;

Se entiende que por Régimen de condómino no se efectuara donación a favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, debido a que la propiedad en régimen en condominio se trata de un propiedad privada, las cuales cómo refiere los artículos anteriormente citados son de uso y goce de las partes pertenecientes al régimen en condominio, siempre y cuando dichas áreas se encuentren debidamente señaladas en las escrituras ellos están obligados a preservar y mantener todas sus áreas comunes y vialidades en buen estado.

En esa tesitura, es trascendental señalar, que independientemente de la autorización que pudiera otorgarse por parte del pleno del Cabildo Municipal del H. Ayuntamiento de Mazatlán en relación al presente dictamen, respecto a la autorización del conjunto habitacional denominado **"ANTARES RESIDENCIAL"**, en virtud de advertirse que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 57 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Mazatlán, Sinaloa, referente a que se le expida la licencia de construcción correspondiente, la Autoridad Municipal encargada del Desarrollo Urbano Sustentable del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, no podrá otorgar la licencia de construcción para el conjunto habitacional denominado **"ANTARES RESIDENCIAL"**, hasta en tanto se perfeccione mediante escritura pública la donación de las áreas señaladas a favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, y por ende la desarrolladora no podrá iniciar las obras de urbanización y edificación, lo anterior, de conformidad a lo establecido por el artículo 243 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.

V. - Por lo anterior, a esta Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Mazatlán Sinaloa, le resulta factible la autorización del desarrollo **"ANTARES RESIDENCIAL"**, bajo el Régimen Condominal y Régimen Municipal en esta ciudad, debiendo complementar en todos sus términos las diversas circunstancias presentes y futuras en relación al desarrollo habitacional proyectado, como se especifica



en cada uno de los dictámenes de viabilidad autorizados por las distintas dependencias tanto Municipales, Estatales y Federales, es por lo anteriormente expuesto y fundado se:

RESUELVE:

PRIMERO. - Esta Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas del H. Cabildo de Mazatlán, aprueba el presente dictamen para desarrollar Fraccionamiento bajo el Régimen de Condominio y Régimen Municipal denominado **"ANTARES RESIDENCIAL"** con una superficie de **80 575.37 M² (OCHENTA MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS)**, el cual se localiza Avenida Venados en el Ejido del Venadillo, en el Municipio de Mazatlán.

SEGUNDO. - Cumpla de manera estricta con todas las condiciones establecidas en diversas factibilidades y autorizaciones obtenidas de las diversas dependencias para dar cumplimiento a los artículos 53 y 57 y demás relativos del Reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán, actualmente en vigor, y asimismo las requeridas para obtener en base a esta autorización, en su momento, los permisos de construcción correspondientes en caso de su procedencia.

Así lo resolvieron los miembros de la Comisión de Urbanismo Ecología y Obras Públicas y firman para constancia, en consecuencia, se le solicita al C. Presidente Municipal de Mazatlán, Sinaloa, el C. **LIC. EDGAR AUGUSTO GONZALEZ ZATARAIN**, someta el presente dictamen a la consideración del pleno del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, y en caso de ser aprobado, se instrumente lo conducente y se lleve a cumplimiento efecto.

ATENTAMENTE.

MAZATLÁN, SINALOA, A 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2024
LA COMISION DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS
DEL H. AYUNTAMIENTO DE MAZATLAN SINALOA

C. REGIDORA CLAUDIA PEÑA CHICO
COORDINADORA



MAZATLÁN
2021-2024

GOBIERNO MUNICIPAL DE MAZATLÁN

H. CUERPO DE REGIDORES

[Firma manuscrita]

**C. REGIDOR BERNARDO EDUARDO
ALCARAZ CONDE**

[Firma manuscrita]

**C. REGIDOR REYNALDO
GONZALEZ MEZA**

[Firma manuscrita]

**C. REGIDOR JESUS OSUNA
LAMARQUE**

[Firma manuscrita]

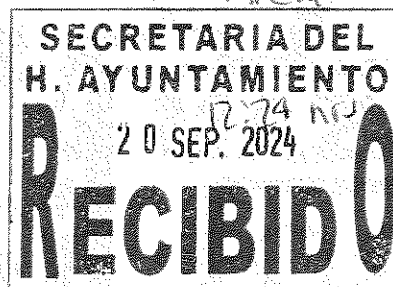
**C. REGIDOR MARTIN PEREZ
TORRES**



MUNICIPIO DE MAZATLÁN
H. CUERPO DE REGIDORES
MAZATLÁN, SINALOA

FIRMAS QUE CORRESPONDEN AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO A DENOMINARSE "ANTARES RESIDENCIAL" MISMO QUE HABRÁ DE UBICARSE EN AVENIDA VENADO EN EL EJIDO DEL VENADILLO, EN EL MUNICIPIO DE MAZATLÁN.
c.c.p. Archivo CPC/RNFL

Arca





DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO A DENOMINARSE "LACUS RESIDENCIAL " MISMO QUE HABRÁ DE UBICARSE EN AVENIDA VENADOS A UN COSTADO DEL FRACCIONAMIENTO ANTARES, EN EL MUNICIPIO DE MAZATLÁN, FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL QUE SE CONSTRUIRA BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO CON SUPERFICIE DE 181,469.80 M² (CIENTO OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS), PROYECTO SOLICITADO POR LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE POR CONDUCTO EL C. JORGE ISSAC OSUNA GÁRATE, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL.

R E S U L T A N D O:

I. - Que mediante escrito, signado por LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE. Y su Representante Legal el C. JORGE ISSAC OSUNA GÁRATE, solicitó a la Dirección del Desarrollo Urbano Sustentable de esta Municipalidad, autorización de vocacionamiento y traza para desarrollar un Fraccionamiento Bajo el Régimen de Condominio "LACUS RESIDENCIAL" el cual se localiza en Avenida Venados a un costado del Fraccionamiento Antares, en el Municipio de Mazatlán, con una superficie de 181 469.80 M² (CIENTO OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS). El promovente adjunta a su solicitud la siguiente documentación.

- a).- Plano del Terreno indicando datos del polígono**
- b).- Planos de vocacionamiento y traza, de curvas de nivel y de rasantes.**
- c).- Carta de uso de suelo expedida por la dirección de Planeación del desarrollo sustentable del**
- H. Ayuntamiento de Mazatlán Sinaloa**
- d).- Carta de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado expedida por JUMAPAM**
- e).- Carta de factibilidad de servicios de energía eléctrica expedida por la C.F.E.**
- f).- Proyecto de Manifestación de Impacto Ambiental.**



H. CUERPO DE REGIDORES

II). - En atención a la solicitud anterior, la Dirección del Desarrollo Sustentable de este H. Ayuntamiento, mediante oficio número **DPDUS/FRACC/1232/2023** de fecha 10 de Enero del 2023, comunica al Representante Legal de la solicitante, **LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, la autorización del Vocacionamiento y Traza del Fraccionamiento Bajo el Régimen de Condominio denominado **"LACUS RESIDENCIAL"** el cual se localiza Avenida Venados a un costado del Fraccionamiento Antares, en el Municipio de Mazatlán, con una superficie de **181 469.80 M² (CIENTO OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS)**. Mismo que fue avalado y contó con el visto bueno del **COMITÉ TECNICO DE MUNICIPALIZACION**, y al que se contrae el artículo 53 del Reglamento de Construcción, y de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 174, 175 y 176 fracciones III y X, y del Artículo 237 de la Ley de ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa actualmente en vigor, con los siguientes usos del suelo autorizados:

AREA A DESARROLLAR	181,469.80 M ²	100.00%	
AREA DE VIALIDAD	66,582.76 M ²	36.69%	
Área de Vialidades Internas	57,070.84 M ²	31.45%	
Afectación por la Avenida (DONACION)	9,511.92 M ²	5.24%	
ÁREA VENDIBLE	92,402.94 M ²	50.92%	
Área Vivienda	74,228.21 M ²	40.90%	
Área de Reserva	18,174.73 M ²	10.02%	
ÁREA COMÚN	22,483.38 M ²	12.39%	24.33 % del área vendible)

III). - Este fraccionamiento se construirá bajo el Régimen de Condominio con un total de **536 lotes**, de los cuales **480 Lotes** son lotes tipos que miden 8.00 de frente por 17.00 m fondo con 136.00 m² y 8.50 m frente por 16.00 de fondo con una superficie de 136.00 y **56 lotes** son de forma Irregulares.

IV). - Deberá entregar una fianza como garantía equivalente al 10% del valor de las obras presupuestadas ante la Tesorería Municipal para el efecto de asegurar la construcción de las obras de urbanización, instalación de servicios y demás obligaciones previstas en el artículo 236 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en relación con el artículo 57 1.2 inciso o), y 6.1 inciso n) del reglamento de Construcción en vigor.



CONSIDERANDO

I.- Que de conformidad con la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, así como el Artículo 111 de la Constitución del Estado de Sinaloa; de igual manera de los en los artículos 20, 21, 22 y 23 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el Estado de Sinaloa, en estrecha relación con el Artículo 44 Y 47 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa y 55 fracciones II y IV, 62 fracción IX y demás relativos del Reglamento de Construcción en vigor, esta Comisión de Urbanismo Ecología y Obras Públicas, es competente y está facultada para resolver sobre la autorización del **FRACCIONAMIENTO BAJO EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO** denominado **"LACUS RESIDENCIAL"**, el cual se localiza en Avenida Venados a un costado del Fraccionamiento Antares, en el Municipio de Mazatlán.

II.- La persona moral **LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, por conducto de su Representante Legal el **C. JORGE ISSAC OSUNA GÁRATE**, hizo entrega de la documentación a la que hace referencia el Artículo 57 del Reglamento de Construcción de este municipio como son;

A). - **Dictamen de uso de suelo** de fecha 02 de Abril de 2024, con número de folio 4448/24 que suscriben los C. Arq. Wenceslao Paul Galindo Maldonado, Director del Desarrollo Urbano Sustentable, Arq. Fabiola Sulai Zambrano Ovalle, Subdirectora de Planeación Urbana y Normatividad, el cuál comunica que el predio en estudio está clasificado como **ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD BAJA. (H05 Y ZONA DE RESERVA DEL CRECIMIENTO HUMANO)**, de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano 2014-2018, aprobado con fecha 03 de marzo del 2014 y en el Reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

B). - **Manifestación de impacto ambiental (modalidad general)** solicitada por **LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE.**, por conducto de su Representante Legal el **C. JORGE ISSAC OSUNA GÁRATE**.

C). - **Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado con OFICIO-NÚM.-GG-0513-2024** de fecha 16 de Abril del 2024, el cual suscribe el **ING. JORGE GUADALUPE GONZALEZ NARANJO**, Gerente General, el **ING. ENRIQUE EFREN TORRES RODRIGUEZ**, Gerente de Planeación Física de JUMAPAM, mediante el cual aprueba la construcción de las redes de agua potable y alcantarillado del proyectado fraccionamiento **"LACUS RESIDENCIAL"**, haciendo referencia a la factibilidad del servicio solicitado.



D). - Factibilidad de Aprobación de electrificación de fecha 05 de Agosto del 2022, con número de oficio **DB050-PYC-753/2022** que suscribe el **ING. JULIO CESAR ARAUJO AISPURO** en su carácter de Superintendente de Zona Mazatlán, respecto al suministro de energía eléctrica en el proyecto referenciado.

E). - Dictamen de Vocacionamiento y traza de fecha 10 de Enero del 2023 que mediante oficio número **DPDUS/FRACC/1232/2023**, emitió la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable, mismo que contó con el visto bueno y aprobación del **COMITÉ TÉCNICO DE MUNICIPALIZACIÓN**, siendo dicho dictamen del **Fraccionamiento Bajo Régimen de Condominio denominado "LACUS RESIDENCIAL"**, con una superficie de **181 469.80 M² (CIENTO OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS)**, el cual se localiza en Avenida Venados a un costado del Fraccionamiento Antares, en el Municipio de Mazatlán.

F). - Dictamen favorable de impacto y riesgo ambiental de fecha 03 de Noviembre del 2022, que mediante oficio con número de folio **SUBSDS/DGCC/DIA/122/2022**, suscrito por **MC. YAMEL GUADALUPE RUBIO ROCHA** en su carácter de Subsecretaria de Desarrollo Sustentable, en el cual se concede la anuencia en materia de impacto ambiental, para que dicho desarrollo habitacional **"LACUS RESIDENCIAL"**, sea construido en el área solicitada, previo al cumplimiento de todas las circunstancias que conlleva el mencionado desarrollo inmobiliario en relación a la materia y que se especifican en dicho dictamen.

G). - Plano y Oficio No. DOP-01224/2023 de fecha 27 Marzo del 2023, suscrito por el **ING. RIGOBERTO ARAMBURO BOJORQUEZ** Director de Obras Públicas, **ING. MARTIN GALLARDO NORIEGA**, Subdirector de Obras Públicas e **ING. JUAN CARLOS GALARZA BARRON** Jefe del Departamento de Fraccionamientos y proyectos, mediante el cual manifiesta su aprobación con relación al proyecto de rasantes viales del Fraccionamiento **"LACUS RESIDENCIAL"**, el cual se localiza en Avenida Venados a un costado del Fraccionamiento Antares, en el Municipio de Mazatlán, informando que éste fue revisado y aprobado por esta Dirección.

H). - Contrato de Prestación de Servicios de Control de Calidad de Materiales y de Especificaciones que suscribe por una **LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**; Representada en este acto por su Representante Legal el **C. JORGE ISSAC OSUNA GÁRATE**, con el carácter de cliente y por otra parte la empresa **LABCONSTRU MAZA S.A DE C.V. representada por la C. ALEJANDRA GARCÍA PRECIADO** en su carácter de contratista con domicilio en Calle Mar Mediterráneo, número 11918, Fracc. Puerta del Sol, Mazatlán, Sinaloa C.P 82134.



I). – Contrato de prestación de servicios profesionales entre el D.R.O. ING RAFAEL ZATARAIN GONZALEZ, Director Responsable de Obra N°519, y el cliente LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE. Representada en este acto por su Administrador Único el C. JORGE ISSAC OSUNA GÁRATE.

J). – Escritura de propiedad elaborado por la Lic. Luis Ernesto Escobar Magdaleno, Notario Público No. 255, Mazatlán, Sinaloa, de fecha 26 de Mayo del 2022, conforme Volumen II (Segundo) de mi protocolo bajo el libro 1, de la escritura pública **No. 649 (CINCO MIL TRECIENTOS SESENTA Y CINCO)** del protocolo de dicho Notario. Escritura favor de **LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**. Por conducto de su consejo Apoderado Legal el **C. JORGE ISSAC OSUNA GÁRATE**, mediante la cual acredita la propiedad sobre la superficie materia de Fraccionamiento proyectado como **"LACUS RESIDENCIAL"**.

K). – Copia simple del Certificado de Libertad de Gravamen con folio **No. 651844** suscrito por **LIC. MA. DEL ROSARIO TORRES NORIEGA** suplente del oficial del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta municipalidad, en el cual comunica que se encuentra **libre de gravamen**.

L). – Copia del acta constitutiva que formaliza y concede la sociedad mercantil denominada **LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**. Representada por los señores **C. JORGE ISSAC OSUNA GÁRATE, C. ADRIAN HERNÁNDEZ VILLA Y JOSE ARISTEO SANDOVAL ZATARAIN**, elaborada por el **LIC. LUIS ERNESTO ESCOBAR MAGDALENO**, Notario Público No. 255 en Mazatlán, Sinaloa, México, de fecha 22 de Julio del 2021, conforme Volumen I (Primero) de mi protocolo Libro 1 (uno), de la escritura pública **No. 200 (DOSCIENTOS)** del protocolo de dicho Notario.

M). – Copia del comprobante del pago del impuesto Predial con clave catastral 011-000-018-044-590-01, a nombre de LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE.

N). - Autorización de señalización de las calles que conforman las vialidades del proyecto denominado "LACUS RESIDENCIAL" de fecha del 02 de Junio del 2023, mediante el oficio número S.S.P. 384/2023, suscrito por el SUB-INSPECTOR JUAN SERGIO CAMACHO TORRES, subdirector Operativo de la Policía de Tránsito.

O). - Estudio de mecánica de suelos elaborado por el **MI. JOSE DE JESUS GARCIA OSUNA** en su carácter de Director General de **LABCONSTRU MAZA S.A DE C.V.** de



fecha 23 de Febrero del 2023, a solicitud de **LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE.**

P). – Constancia de Contrato de Donación Pura y Simple, que se celebra por parte de la sociedad mercantil denominada **LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE.** Con fecha de **18 de Septiembre del 2024**, por medio de **LIC. LUIS ERNESTO ESCOBAR MAGDALENO**, Notario Público N° 255, a quien en lo sucesivo se le denominará como **“LOS DONANTES”**, por otra parte el **H. AYUNTAMIENTO DE MAZATLÁN** representado por el señor **EDGAR AUGUSTO GONZALEZ ZATARAIN**, en su carácter de **PRESIDENTE MUNICIPAL**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **“EL DONATARIO”**, respecto de las áreas destinadas a vialidad con **superficie de 9,511.92 metros cuadrados**, del fraccionamiento **“LACUS RESIDENCIAL”**, ubicado en la Parcela número 130 Z0 (ciento treinta Z cero) P4/5 (P cuatro diagonal cinco) del Ejido El Venadillo de esta ciudad, con una superficie de 18-14-69.8 Hectáreas.

Q). - Documentos y planos de diseño urbano, ingeniería urbana, polígono total, notificación, vialidades, donaciones y/o áreas comunes, cuadro de construcción, detalles pluviales, plano topográfico, diseño de red de alcantarillado, sanitario, red de distribución de agua potable, plano detallado del sistema eléctrico de mediana y baja tensión, ubicación de transformadores, alumbrado y demás documentos contenidos en el formato de control de documentos.

- Una vez analizado el expediente y constancia reseñadas en el considerando precedente y que han sido exhibidos por la personal moral denominada, **LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE.** Por conducto del Representante Legal el **C. JORGE ISSAC OSUNA GÁRATE**, se determinó que aportó correctamente toda la documentación requerida por el artículo 57 del Reglamento de Construcción de este Municipio de Mazatlán, así como los requisitos previstos en los artículos 178 fracción 1, 179, 180, 181, 182, 183, 184 fracción IV, y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el Estado de Sinaloa, por ser el predio que nos ocupa zona permisible para la Urbanización solicitada, ya que cuenta con los índices de densidad permitidos de acuerdo con las normas vigentes y por no estar contemplados como zona de conservación, patrimonio natural e histórico cultural, y no existir perjuicio en el equilibrio de la densidad de población.

III. – Asimismo, es prudente asentar en el presente dictamen que el equipamiento de los desarrollos urbanos, consistentes en dotación de agua mediante tomas domiciliarias, red de alcantarillado, alumbrado, estacionamientos, parques, jardines y arborización, serán a cargo de quién hubiera promovido la construcción del fraccionamiento, la operación y mantenimiento de los servicios de alumbrado, vigilancia, aseo y limpia,



parques y jardines y áreas recreativas; de igual forma el pago del impuesto predial de las área de uso común y área verde se realizarán por parte de los mismos condóminos, por otra parte el promotor del desarrollo urbano deberá destinar por lo menos el 15% del área vendible para jardines y áreas de uso común.

IV. Que en base a lo señalado en el punto anterior, relativo a que se destine una superficie para áreas verdes queda asentado en el presente dictamen que toda la propiedad común como son vialidades y áreas verdes son propiedad de los condóminos, en este caso de la persona moral denominada **LACUS RESIDENCIAL SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE**, quien es la desarrolladora del conjunto habitacional denominado **"LACUS RESIDENCIAL"**, señalamos, que en el caso de Régimen de Condominio no están obligados los desarrolladores de conjuntos de llevar a cabo la donación de un porcentaje del 15% del área neta vendible del asentamiento humano, para áreas verdes y vialidades a favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, en este caso por el tipo de Régimen en Condominio con base a los Artículos 8 y 9 de la Ley Sobre El Régimen De Propiedad En Condominio De Inmuebles Para El Estado De Sinaloa;

ARTÍCULO 8o. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad individual, fijado en la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 9o. Son objeto de propiedad común:

- I. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores y espacios que se hayan señalado en los permisos de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso común;

Se entiende que por Régimen de condómino no se efectuara donación a favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, debido a que la propiedad en régimen en condominio se trata de un propiedad privada, las cuales cómo refiere los artículos anteriormente citados son de uso y goce de las partes pertenecientes al régimen en condominio, siempre y cuando dichas áreas se encuentren debidamente señaladas en las escrituras ellos están obligados a preservar y mantener todas sus áreas comunes y vialidades en buen estado.

En esa tesitura, es trascendental señalar, que independientemente de la autorización que pudiera otorgarse por parte del pleno del Cabildo Municipal del H. Ayuntamiento de Mazatlán en relación al presente dictamen, respecto a la autorización del conjunto habitacional denominado **"LACUS RESIDENCIAL"**, en virtud de advertirse que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 57 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Mazatlán, Sinaloa, referente a que se le expida la licencia de construcción correspondiente, la Autoridad Municipal encargada del Desarrollo Urbano Sustentable del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, no podrá otorgar la licencia de



construcción para el conjunto habitacional denominado **"LACUS RESIDENCIAL"**, hasta en tanto se perfeccione mediante escritura pública la donación de las áreas señaladas a favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, y por ende la desarrolladora no podrá iniciar las obras de urbanización y edificación, lo anterior, de conformidad a lo establecido por el artículo 243 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.

V. - Por lo anterior, a esta Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Mazatlán Sinaloa, le resulta factible la autorización del desarrollo **"LACUS RESIDENCIAL"**, bajo el Régimen Condominal en esta ciudad, debiendo complementar en todos sus términos las diversas circunstancias presentes y futuras en relación al desarrollo habitacional proyectado, como se especifica en cada uno de los dictámenes de viabilidad autorizados por las distintas dependencias tanto Municipales, Estatales y Federales, es por lo anteriormente expuesto y fundado se:

RESUELVE:

PRIMERO. - Esta Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas del H. Cabildo de Mazatlán, aprueba el presente dictamen para desarrollar Fraccionamiento bajo el Régimen de Condominio denominado **"LACUS RESIDENCIAL"** con una superficie de **181 469.80 M² (CIENTO OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS)**, el cual se localiza Avenida Venados a un costado del Fraccionamiento Antares, en el Municipio de Mazatlán, con los siguientes usos de suelo autorizados.

SEGUNDO. - Cumpla de manera estricta con todas las condiciones establecidas en diversas factibilidades y autorizaciones obtenidas de las diversas dependencias para dar cumplimiento a los artículos 53 y 57 y demás relativos del Reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán, actualmente en vigor, y asimismo las requeridas para obtener en base a esta autorización, en su momento, los permisos de construcción correspondientes en caso de su procedencia.

Así lo resolvieron los miembros de la Comisión de Urbanismo Ecología y Obras Públicas y firman para constancia, en consecuencia, se le solicita al C. Presidente Municipal de Mazatlán, Sinaloa, el C. **LIC. EDGAR AUGUSTO GONZALEZ ZATARAIN**, someta el presente dictamen a la consideración del pleno del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, y en caso de ser aprobado, se instrumente lo conducente y se lleve a cumplido efecto.



ATENTAMENTE.
MAZATLÁN, SINALOA, A 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2024
LA COMISION DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS
DEL H. AYUNTAMIENTO DE MAZATLAN SINALOA

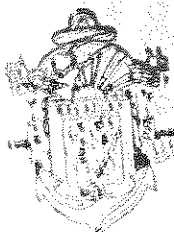
C. REGIDORA CLAUDIA PEÑA CHICO
COORDINADORA

C. REGIDOR BERNARDO EDUARDO
ALCARAZ CONDE

C. REGIDOR REYNALDO
GONZALEZ MEZA

C. REGIDOR JESUS OSUNA
LAMARQUE

C. REGIDOR MARTIN PEREZ
TORRES



MUNICIPIO DE MAZATLÁN
H. CUERPO DE REGIDORES
MAZATLÁN, SINALOA

FIRMAS QUE CORRESPONDEN AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO A DENOMINARSE "LACUS RESIDENCIAL" MISMO QUE HABRÁ DE UBICARSE EN AVENIDA VENADO A UN COSTADO DEL FRACCIONAMIENTO ANTARES, EN EL MUNICIPIO DE MAZATLÁN.
c.c.p. Archivo CPC/RNFL



DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO A DENOMINARSE "PALMAR RESIDENCIAL" MISMO QUE HABRÁ DE UBICARSE EN LA PARTE NORTE DE LOS TERRENOS LLAMADOS CERRITOS Y ZALATES EN LA ALCALDÍA CENTRAL DE ESTA MUNICIPALIDAD DE MAZATLÁN, FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL QUE SE CONSTRUIRA BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO CON SUPERFICIE DE 170,011.80 M² (CIENTO SETENTA MIL ONCE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS), PROYECTO SOLICITADO POR DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC S.A DE C.V. POR CONDUCTO EL C. CLAUDIA KARINA DELGADO HERNANDEZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL.

RESULTANDO:

I. - Que mediante escrito, signado por **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V.** Y su Representante Legal el **C. CLAUDIA KARINA DELGADO HERNANDEZ**, solicitó a la Dirección del Desarrollo Urbano Sustentable de esta Municipalidad, **autorización de vocacionamiento y traza** para desarrollar un Fraccionamiento Bajo el Régimen de Condominio **"PALMAR RESIDENCIAL"** el cual se localiza en la parte Norte de los Terrenos llamados Cerritos y Zalates en la Alcaldía Central de esta Municipalidad de Mazatlán, con una superficie de **170,011.80 M² (CIENTO SETENTA MIL ONCE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS)**. El promovente adjunta a su solicitud la siguiente documentación.

- a).- Plano del Terreno indicando datos del polígono
- b).- Planos de vocacionamiento y traza, de curvas de nivel y de rasantes.
- c).- Carta de uso de suelo expedida por la dirección de Planeación del desarrollo sustentable del
H. Ayuntamiento de Mazatlán Sinaloa
- d).- Carta de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado expedida por JUMAPAM
- e).- Carta de factibilidad de servicios de energía eléctrica expedida por la C.F.E.
- f).- Proyecto de Manifestación de Impacto Ambiental.

II). - En atención a la solicitud anterior, la Dirección del Desarrollo Sustentable de este H. Ayuntamiento, mediante oficio número **DPDUS/FRACC/02502/2021** de fecha 25 de Octubre del 2021, comunica al Representante Legal de la solicitante, **DESARROLLOS**



INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V. la autorización del Vocacionamiento y Traza del Fraccionamiento Bajo el Régimen de Condominio denominado **"PALMAR RESIDENCIAL"** el cual se localiza en la parte Norte de los Terrenos llamados Cerritos y Zalates en la Alcaldía Central de esta Municipalidad de Mazatlán, con una superficie **170,011.80 M² (CIENTO SETENTA MIL ONCE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS).** Mismo que fue avalado y contó con el visto bueno del **COMITÉ TECNICO DE MUNICIPALIZACION**, y al que se contrae el artículo 53 del Reglamento de Construcción, y de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 174, 175 y 176 fracciones III y X, y del Artículo 237 de la Ley de ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa actualmente en vigor, con los siguientes usos del suelo autorizados:

TOTAL DEL POLIGONO	170,011.80 M ²	100.00%	
LOTES VENDIBLES UNIFAMILIARES	81,194.70 M ²	47.76%	
ÁREA COMERCIAL	1,560.04 M ²	0.92%	
ÁREA COMUN	13,345.62 M ²	7.85%	
RESPECTO AL ÁREA VENDIBLE	13,345.62 M ²	16.00%	
VIALIDAD	57,046.18 M ²	33.55%	
AFECTACIÓN AV. OSCAR PEREZ ESCOBOSA	1,523.96 M ²	0.90%	
RESERVA	18,425.30 M ²	10.84%	

III). - Este fraccionamiento se construirá bajo el Régimen de Condominio, con **527 Lotes para Vivienda Unifamiliar**, cuenta con lotes tipo de 8.00 m de frente por 17.00 m de fondo con una superficie de 136.00 m², contempla 2 (dos) lotes de reserva el primero cuenta con una superficie de 27,546.94 m² y el segundo con una superficie de 15,687.85 m², dispuestos en 29 (veintinueve) manzanas, 11 áreas comunes con uso de área verde y de esparcimiento, (Motivo de Acceso con caseta de vigilancia, áreas ajardinadas, terrazas, albercas, estacionamiento de visitas, juegos infantiles, asadores, baños, y cancha de usos múltiples), oficinas administrativas, avenida principal y calles.

IV). - Deberá entregar una fianza como garantía equivalente al 10% del valor de las obras presupuestadas ante la Tesorería Municipal para el efecto de asegurar la construcción de las obras de urbanización, instalación de servicios y demás obligaciones previstas en el artículo 236 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en relación con el artículo 57 1.2 inciso o), y 6.1 inciso n) del reglamento de Construcción en vigor.



CONSIDERANDO

I.- Que de conformidad con la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, así como el Artículo 111 de la Constitución del Estado de Sinaloa; de igual manera de los en los artículos 20, 21, 22 y 23 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el Estado de Sinaloa, en estrecha relación con el Artículo 44 Y 47 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa y 55 fracciones II y IV, 62 fracción IX y demás relativos del Reglamento de Construcción en vigor, esta Comisión de Urbanismo Ecología y Obras Públicas, es competente y está facultada para resolver sobre la autorización del **FRACCIONAMIENTO BAJO EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO** denominado **"PALMAR RESIDENCIAL"**, el cual se localiza en la parte Norte de los Terrenos llamados Cerritos y Zalates en la Alcaldía Central de esta Municipalidad de Mazatlán.

II.- La persona moral **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V.** por conducto de su Representante Legal el **C. CLAUDIA KARINA DELGADO HERNANDEZ**, hizo entrega de la documentación a la que hace referencia el Artículo 57 del Reglamento de Construcción de este municipio como son;

A). - **Dictamen de uso de suelo** de fecha 09 de Septiembre de 2024, con número de folio 5312/24 que suscriben los C. Arq. Wenceslao Paul Galindo Maldonado, Director del Desarrollo Urbano Sustentable, Arq. Fabiola Sulai Zambrano Ovalle, Subdirectora de Planeación Urbana y Normatividad, el cuál comunica que el predio en estudio está clasificado como **ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD BAJA. (H05 Y ZONA DE RESERVA DEL CRECIMIENTO HUMANO)**, de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano 2014-2018, aprobado con fecha 03 de marzo del 2014 y en el Reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

B). - **Manifestación de impacto ambiental (modalidad general)** solicitada por **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V.** por conducto de su Representante Legal el **C. CLAUDIA KARINA DELGADO HERNANDEZ**.

C). - **Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado con OFICIO-NÚM.-GG-1096-2024** de fecha 21 de Agosto del 2024, el cual suscribe el **ING. JORGE GUADALUPE GONZALEZ NARANJO**, Gerente General, el **ING. ENRIQUE EFREN TORRES RODRIGUEZ**, Gerente de Planeación Física de JUMAPAM, mediante el cual aprueba la construcción de las redes de agua potable y alcantarillado del proyectado fraccionamiento **"PALMAR RESIDENCIAL"**, haciendo referencia a la factibilidad del servicio solicitado.

D). - **Factibilidad de Aprobación de electrificación** de fecha 13 de Septiembre del 2021, con número de oficio **DB050-PYC-663/2022** que suscribe el **ING. JULIO CESAR ARAUJO**.



AISPURO en su carácter de Superintendente de Zona Mazatlán, respecto al suministro de energía eléctrica en el proyecto referenciado.

E). - Dictamen de Vocacionamiento y traza de fecha 25 de Octubre del 2021 que mediante oficio número **DPDUS/FRACC/02502/2021**, emitió la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable, mismo que contó con el visto bueno y aprobación del **COMITÉ TÉCNICO DE MUNICIPALIZACIÓN**, siendo dicho dictamen del **Fraccionamiento Bajo Régimen de Condominio denominado "PALMAR RESIDENCIAL"**, con una superficie de **170,011.80 M² (CIENTO SETENTA MIL ONCE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS)**, el cual se localiza en la parte Norte de los Terrenos llamados Cerritos y Zalates en la Alcaldía Central de esta Municipalidad de Mazatlán.

F). - Dictamen favorable de impacto y riesgo ambiental de fecha 13 de Junio del 2022, que mediante oficio con número de folio **SUBSDS/DGCC/DIA/060/2022**, suscrito por **ARQ. NICTÉ LOI CECENA ROMERO** en su carácter de Subsecretaria de Desarrollo Sustentable, en el cual se concede la anuencia en materia de impacto ambiental, para que dicho desarrollo habitacional **"PALMAR RESIDENCIAL"**, sea construido en el área solicitada, previo al cumplimiento de todas las circunstancias que conlleva el mencionado desarrollo inmobiliario en relación a la materia y que se especifican en dicho dictamen.

G). - Plano y Oficio No. DOP-01746/2022 de fecha 06 Julio del 2022, suscrito por el **I.M.N. LUIS GERARDO NUÑEZ GUTIERREZ** Director de Obras Públicas, **ING. MARTIN GALLARDO NORIEGA**, Subdirector de Obras Públicas e **ING. JUAN CARLOS GALARZA BARRON** Jefe del Departamento de Fraccionamientos y proyectos, mediante el cual manifiesta su aprobación con relación al proyecto de rasantes viales del Fraccionamiento **"PALMAR RESIDENCIAL"**, el cual se localiza en la parte Norte de los Terrenos llamados Cerritos y Zalates en la Alcaldía Central de esta Municipalidad de Mazatlán, informando que éste fue revisado y aprobado por esta Dirección.

H). - Contrato de Prestación de Servicios de Control de Calidad de Materiales y de Especificaciones que suscribe por una **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V.** Representada en este acto por su Representante Legal el **C. CLAUDIA KARINA DELGADO HERNANDEZ** con el carácter de cliente y por otra parte la empresa **MAZVIASSTERR S.A DE C.V. representada por la C. ALEJANDRA GARCÍA PRECIADO** en su carácter de contratista con domicilio en Calle Mar Mediterráneo, número 11918, Fracc. Puerta del Sol, Mazatlán, Sinaloa C.P 82134.

I). - Contrato de prestación de servicios profesionales entre él D.R.O. ARQ. JOSE GUADALUPE JUAREZ ZAMORA, Director Responsable de Obra N°438, y el cliente



DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V. Representada en este acto por su Administrador Único el **C. CLAUDIA KARINA DELGADO HERNANDEZ**.

J). – Escritura de propiedad elaborado por la **MTRO. Raúl Ignacio Carreón Álvarez**, Notario Público No. 209, Mazatlán, Sinaloa, de fecha 11 de Octubre del 2021, conforme Volumen XII (DECIMO SEGUNDO) de mi protocolo, de la escritura pública **No. 3,141 (TRES MIL CIENTO CUARENTA Y UNO)** del protocolo de dicho Notario. Escritura favor de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V.** Por conducto de su consejo Apoderado Legal el **C. CLAUDIA KARINA DELGADO HERNANDEZ**, mediante la cual acredita la propiedad sobre la superficie materia de Fraccionamiento proyectado como **“PALMAR RESIDENCIAL”**.

K). – Copia simple del Certificado de Libertad de Gravamen con folio **No. 706115**, suscrito por **LIC. MA. DEL ROSARIO TORRES NORIEGA** suplente del oficial del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta municipalidad, en el cual comunica que se encuentra **libre de gravamen**.

L). – Copia del acta constitutiva que formaliza y concede la sociedad mercantil denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V.** Representada por los señores **C. CARLO ALBERTO QUEZADA SANTANA, C. ANTONIO DE JESUS AGUIRRE MEDINA Y GUSTAVO ADOLFO SOTO MADINAVEITIA**, elaborada por el **MTRO. RAÚL IGNACIO CARREÓN ÁLVAREZ**, Notario Público No. 209 en Mazatlán, Sinaloa, México, de fecha 05 de Marzo del 2024, conforme Volumen XVIII (Decimo Octavo) de mi protocolo, de la escritura pública **No. 4,912 (CUATRO MIL NOVECIENTOS DOCE)** del protocolo de dicho Notario.

M). – Copia del comprobante del pago del impuesto Predial con clave catastral 011-000-015-036-760-01, a nombre de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V.**

N). - Autorización de señalización de las calles que conforman las vialidades del proyecto denominado “PALMAR RESIDENCIAL” de fecha del 06 de Agosto del 2024, mediante el oficio número **S.S.P. 707/2024**, suscrito por el **SUB-INSPECTOR JUAN SERGIO CAMACHO TORRES**, subdirector Operativo de la Policía de Tránsito.

O). - Estudio de mecánica de suelos elaborado por el **ING. LUIS OCTAVIO CACERES** en su carácter de Gerente General de **LABORATORIO CONSTRUCCION DEL PACIFICO** de fecha 12 de Febrero del 2022, a solicitud de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V.**

P). – Constancia de Contrato de Donación Pura y Simple, que se celebra por parte de la sociedad mercantil denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V.**



Con fecha de **20 de Agosto del 2024**, por medio de **M.D. MOISES RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**, Notario Público N° 298, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"LOS DONANTES"**, por otra parte el **H. AYUNTAMIENTO DE MAZATLÁN** representado por el señor **EDGAR AUGUSTO GONZALEZ ZATARAIN**, en su carácter de **PRESIDENTE MUNICIPAL**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **"EL DONATARIO"**, respecto del siguiente inmueble:

Lote Terreno Rustico ubicado en el predio "POTRERO DEL LIMON", en los terrenos denominados "CERRITOS Y ZALATES" de la ciudad de Mazatlán, Dicho inmueble cuenta con una Afectación con una superficie de 33,921.880 m² (TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO PUNTO OCHOCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS)

Q). - Documentos y planos de diseño urbano, ingeniería urbana, polígono total, notificación, vialidades, donaciones y/o áreas comunes, cuadro de construcción, detalles pluviales, plano topográfico, diseño de red de alcantarillado, sanitario, red de distribución de agua potable, plano detallado del sistema eléctrico de mediana y baja tensión, ubicación de transformadores, alumbrado y demás documentos contenidos en el formato de control de documentos.

- Una vez analizado el expediente y constancia reseñadas en el considerando precedente y que han sido exhibidos por la personal moral denominada, **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V.** Por conducto del Representante Legal el **C. CLAUDIA KARINA DELGADO HERNANDEZ**, se determinó que aportó correctamente toda la documentación requerida por el artículo 57 del Reglamento de Construcción de este Municipio de Mazatlán, así como los requisitos previstos en los artículos 178 fracción 1, 179, 180, 181, 182, 183, 184 fracción IV, y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el Estado de Sinaloa, por ser el predio que nos ocupa zona permisible para la Urbanización solicitada, ya que cuenta con los índices de densidad permitidos de acuerdo con las normas vigentes y por no estar contemplados como zona de conservación, patrimonio natural e histórico cultural, y no existir perjuicio en el equilibrio de la densidad de población.

III. - Asimismo, es prudente asentar en el presente dictamen que el equipamiento de los desarrollos urbanos, consistentes en dotación de agua mediante tomas domiciliarias, red de alcantarillado, alumbrado, estacionamientos, parques, jardines y arborización, serán a cargo de quién hubiera promovido la construcción del fraccionamiento, la operación y mantenimiento de los servicios de alumbrado, vigilancia, aseo y limpia, parques y jardines y áreas recreativas; de igual forma el pago del impuesto predial de las área de uso común y área verde se realizarán por parte de los mismos condóminos, por otra parte el promotor del desarrollo urbano deberá destinar por lo menos el 15% del área vendible para jardines y áreas de uso común.



IV. Que en base a lo señalado en el punto anterior, relativo a que se destine una superficie para áreas verdes queda asentado en el presente dictamen que toda la propiedad común como son vialidades y áreas verdes son propiedad de los condóminos, en este caso de la persona moral denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DIGAC, S.A DE C.V.** quien es la desarrolladora del conjunto habitacional denominado **"PALMAR RESIDENCIAL"**, señalamos, que en el caso de Régimen de Condominio no están obligados los desarrolladores de conjuntos de llevar a cabo la donación de un porcentaje del 15% del área neta vendible del asentamiento humano, para áreas verdes y vialidades a favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, en este caso por el tipo de Régimen en Condominio con base a los Artículos 8 y 9 de la Ley Sobre El Régimen De Propiedad En Condominio De Inmuebles Para El Estado De Sinaloa;

ARTÍCULO 8o. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad individual, fijado en la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 9o. Son objeto de propiedad común:

- I. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores y espacios que se hayan señalado en los permisos de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso común;

Se entiende que por Régimen de condómino no se efectuara donación a favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, debido a que la propiedad en régimen en condominio se trata de un propiedad privada, las cuales cómo refiere los artículos anteriormente citados son de uso y goce de las partes pertenecientes al régimen en condominio, siempre y cuando dichas áreas se encuentren debidamente señaladas en las escrituras ellos están obligados a preservar y mantener todas sus áreas comunes y vialidades en buen estado.

En esa tesitura, es trascendental señalar, que independientemente de la autorización que pudiera otorgarse por parte del pleno del Cabildo Municipal del H. Ayuntamiento de Mazatlán en relación al presente dictamen, respecto a la autorización del conjunto habitacional denominado **"PALMAR RESIDENCIAL"**, en virtud de advertirse que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 57 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Mazatlán, Sinaloa, referente a que se le expida la licencia de construcción correspondiente, la Autoridad Municipal encargada del Desarrollo Urbano Sustentable del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, no podrá otorgar la licencia de construcción para el conjunto habitacional denominado **"PALMAR RESIDENCIAL"**, hasta en tanto se perfeccione mediante escritura pública la donación de las áreas señaladas a favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, y por ende la desarrolladora no podrá iniciar las obras de urbanización y edificación, lo anterior, de conformidad a lo establecido por el artículo 243 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.



V. - Por lo anterior, a esta Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Mazatlán Sinaloa, le resulta factible la autorización del desarrollo **"PALMAR RESIDENCIAL"**, bajo el Régimen Condominal en esta ciudad, debiendo complementar en todos sus términos las diversas circunstancias presentes y futuras en relación al desarrollo habitacional proyectado, como se especifica en cada uno de los dictámenes de viabilidad autorizados por las distintas dependencias tanto Municipales, Estatales y Federales, es por lo anteriormente expuesto y fundado se:

RESUELVE:

PRIMERO. - Esta Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas del H. Cabildo de Mazatlán, aprueba el presente dictamen para desarrollar Fraccionamiento bajo el Régimen de Condominio denominado **"PALMAR RESIDENCIAL"** con una superficie de **170 011.80 M2 (CIENTO SETENTA MIL ONCE PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS)**, el cual se localiza en la parte Norte de los Terrenos llamados Cerritos y Zalates en la Alcaldía Central de esta Municipalidad de Mazatlán.

SEGUNDO. - Cumpla de manera estricta con todas las condiciones establecidas en diversas factibilidades y autorizaciones obtenidas de las diversas dependencias para dar cumplimiento a los artículos 53 y 57 y demás relativos del Reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán, actualmente en vigor, y asimismo las requeridas para obtener en base a esta autorización, en su momento, los permisos de construcción correspondientes en caso de su procedencia.

Así lo resolvieron los miembros de la Comisión de Urbanismo Ecología y Obras Públicas y firman para constancia, en consecuencia, se le solicita al C. Presidente Municipal de Mazatlán, Sinaloa, el C. **LIC. EDGAR AUGUSTO GONZALEZ ZATARAIN**, someta el presente dictamen a la consideración del pleno del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, y en caso de ser aprobado, se instrumente lo conducente y se lleve a cumplido efecto.

ATENTAMENTE.

MAZATLÁN, SINALOA, A 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2024
LA COMISION DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS
DEL H. AYUNTAMIENTO DE MAZATLAN SINALOA


C. REGIDORA CLAUDIA PEÑA CHICO
COORDINADORA



MAZATLÁN
2021-2024

GOBIERNO MUNICIPAL DE MAZATLÁN

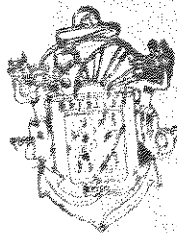
H. CUERPO DE REGIDORES

**C. REGIDOR BERNARDO EDUARDO
ALCARAZ CONDE**

**C. REGIDOR REYNALDO
GONZALEZ MEZA**

**C. REGIDOR JESUS OSUNA
LAMARQUE**

**C. REGIDOR MARTIN
PEREZ TORRES**



**MUNICIPIO DE MAZATLÁN
H. CUERPO DE REGIDORES
MAZATLÁN, SINALOA**



FIRMAS QUE CORRESPONDEN AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO A DENOMINARSE "PALMAR RESIDENCIAL" MISMO QUE HABRÁ DE UBICARSE EN LA PARTE NORTE DE LOS TERRENOS LLAMADOS CERRITOS Y ZALATES EN LA ALCALDÍA CENTRAL DE ESTA MUNICIPALIDAD DE MAZATLÁN.

c.c.p. Archivo CPC/RNFL

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

Ángel Flores S/N Centro Mazatlán, Sinaloa. Tel: 915-80-00

Página 9 | 9



DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO A DENOMINARSE "SONTERRA III" MISMO QUE HABRÁ DE UBICARSE EN AVENIDA JOSÉ LUIS "PECHE" RICE A UN COSTADO DEL FRACCIONAMIENTO SONTERRA II, DE ESTA CIUDAD DE MAZATLÁN, FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL QUE SE CONSTRUIRA BAJO EL REGIMEN DE CONDOMINIO CON SUPERFICIE DE 246,001.16 M² (DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL UNO PUNTO DIEZ Y SEIS METROS CUADRADOS), PROYECTO SOLICITADO POR INVERTA BR, S.A DE C.V. POR CONDUCTO EL C. OCTAVIO HINOJOSA ALANIS, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL.

RESULTANDO:

I. - Que mediante escrito signado por **INVERTA BR, S.A DE C.V.** Y su Representante Legal el **C. OCTAVIO HINOJOSA ALANIS**, solicitó a la Dirección del Desarrollo Urbano Sustentable de esta Municipalidad, **autorización de vocacionamiento y traza** para desarrollar un Fraccionamiento Bajo el Régimen de Condominio **"SONTERRA III"** el cual se localiza en Avenida José Luis "Peché" Rice a un costado del Fraccionamiento Sonterra II, de esta Ciudad de Mazatlán, con una superficie de **246,001.16 M² (DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL UNO PUNTO DIEZ Y SEIS METROS CUADRADOS)**. El promovente adjunta a su solicitud la siguiente documentación.

- a).- Plano del Terreno indicando datos del polígono
- b).- Planos de vocacionamiento y traza, de curvas de nivel y de rasantes.
- c).- Carta de uso de suelo expedida por la dirección de Planeación del desarrollo sustentable del H. Ayuntamiento de Mazatlán Sinaloa
- d).- Carta de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado expedida por JUMAPAM
- e).- Carta de factibilidad de servicios de energía eléctrica expedida por la C.F.E.
- f).- Proyecto de Manifestación de Impacto Ambiental.

II). - En atención a la solicitud anterior, la Dirección del Desarrollo Sustentable de este H. Ayuntamiento, mediante oficio número **DDUS/FRACC/2810/2024** de fecha 22 de Agosto del 2024, comunica al Representante Legal de la solicitante, **INVERTA BR, S.A DE C.V.**, la autorización del Vocacionamiento y Traza del Fraccionamiento Bajo el Régimen de Condominio denominado **"SONTERRA III"** el cual se localiza en Avenida José Luis "Peché" Rice a un costado del Fraccionamiento Sonterra II, de esta Ciudad de Mazatlán, con una superficie de **246,001.16 M² (DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL UNO PUNTO DIEZ Y SEIS METROS CUADRADOS)**. Mismo que fue avalado y contó con el visto bueno del **COMITÉ TÉCNICO DE MUNICIPALIZACIÓN**, y al que se contrae el artículo 53 del Reglamento de Construcción, y de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 174, 175 y 176



fracciones III y X, y del Artículo 237 de la Ley de ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa actualmente en vigor, con los siguientes usos del suelo autorizados:

AREA DE POLIGONO A DESARROLLAR	246,001.16 M ²	100.00 %	
ÁREA VENDIBLE	140,201.34 M ²	56.99 %	
AREA DE VIALIDADES	81,977.38 M ²	33.32 %	
ÁREA COMÚN	22,876.59 M ²	9.31 %	(16.32 % del área vendible)
Área Verde	18,054.93 M ²	7.34 %	
Casa Club	4,582.38 M ²	1.86 %	
Arco de Acceso	227.28 M ²	0.09 %	
Arco de Acceso 02	12.00 M ²	0.01 %	
SERVIDUMBRE PLUVIAL	945.85 M ²	0.38 %	

III). - Este Fraccionamiento se construirá bajo el **Régimen de Condominio**, con un Total de **802 Lotes**, de los cuales son lotes tipo de 7.50 m de frente por 20.00 m de fondo con una superficie de 150.00 m²; lotes de 7.50 m de frente por 21.00 m de fondo con una superficie de 157.50 m²; lotes de 8.00 m de frente por 20.00 de fondo con una superficie de 160.00 m²; lote de 8.00 m de frente por 21.00 m de fondo con una superficie de 168.00 m²; lote de 8.00 de frente 22.00 m de fondo con una superficie 176.00 m²; lote de 9.00 m de frente por 20.00 de fondo con una superficie de 180.00 m²; lote de 9.00 m de frente por 21.00 m de fondo con una superficie de 189.00 m²; lotes de 10.00 m de frente por 20.00 m de fondo con una superficie de 200.00 m² y lotes irregulares.

IV). - Deberá entregar una fianza como garantía equivalente al 10% del valor de las obras presupuestadas ante la Tesorería Municipal para el efecto de asegurar la construcción de las obras de urbanización, instalación de servicios y demás obligaciones previstas en el artículo 236 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en relación con el artículo 57 1.2 inciso o), y 6.1 inciso n) del reglamento de Construcción en vigor.

CONSIDERANDO

I.- Que de conformidad con la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, así como el Artículo 111 de la Constitución del Estado de Sinaloa; de igual manera de los en los artículos 20, 21, 22 y 23 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el



Estado de Sinaloa, en estrecha relación con el Artículo 44 Y 47 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa y 55 fracciones II y IV, 62 fracción IX y demás relativos del Reglamento de Construcción en vigor, esta Comisión de Urbanismo Ecología y Obras Públicas, es competente y está facultada para resolver sobre la autorización del **FRACCIONAMIENTO BAJO EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO** denominado **"SONTERRA III"**, el cual se localiza en José Luis "Peche" Rice a un costado del Fraccionamiento Sonterra II, de esta Ciudad de Mazatlán.

II.- La persona moral **INVERTA BR, S.A DE C.V.** por conducto de su Representante Legal el **C. OCTAVIO HINOJOSA ALANIS**, hizo entrega de la documentación a la que hace referencia el Artículo 57 del Reglamento de Construcción de este municipio como son;

A). - Dictamen de uso de suelo de fecha 08 de Mayo de 2024, con número de folio 4611/24 que suscriben los C. Arq. Wenceslao Paul Galindo Maldonado, Director del Desarrollo Urbano Sustentable, Arq. Fabiola Sulai Zambrano Ovalle, Subdirectora de Planeación Urbana y Normatividad, el cuál comunica que el predio en estudio está clasificado como **ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA ALTA**, de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano 2014-2018, aprobado con fecha 03 de marzo del 2014 y en el Reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

B). - Manifestación de impacto ambiental (modalidad general) solicitada por **INVERTA BR, S.A DE C.V.** por conducto de su Representante Legal el **C. OCTAVIO HINOJOSA ALANIS**.

C). - Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado con OFICIO-NÚM.-GG-1496-2023 de fecha 28 de Noviembre del 2023, el cual suscribe el **ING. JORGE GUADALUPE GONZALEZ NARANJO**, Gerente General, el **ING. ENRIQUE EFREN TORRES RODRIGUEZ**, Gerente de Planeación Física de JUMAPAM, mediante el cual aprueba la construcción de las redes de agua potable y alcantarillado del proyectado fraccionamiento **"SONTERRA III"**, haciendo referencia a la factibilidad del servicio solicitado.

D). - Factibilidad de Aprobación de electrificación de fecha 16 de Noviembre del 2022, con número de oficio **DB050-PYC-1048/2022** que suscribe el **ING. JULIO CESAR ARAUJO AISPUR** en su carácter de Superintendente de Zona Mazatlán, respecto al suministro de energía eléctrica en el proyecto referenciado.

E). - Dictamen de Vocacionamiento y traza de fecha 22 de Agosto del 2024 que mediante oficio número **DDUS/FRACC/2810/2024**, emitió la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable, mismo que contó con el visto bueno y aprobación del **COMITÉ TÉCNICO DE MUNICIPALIZACIÓN**, siendo dicho dictamen del **Fraccionamiento Bajo**



Régimen de Condominio denominado "SONTERRA III", con una superficie de 246,001.16 M² (DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL UNO PUNTO DIEZ Y SEIS METROS CUADRADOS), el cual se localiza en Avenida José Luis "Peché" Rice a un costado del Fraccionamiento Sonterra II, de esta Ciudad de Mazatlán.

F). - Dictamen favorable de impacto y riesgo ambiental de fecha 30 de Abril del 2024, que mediante oficio con número de folio **ORE/145/2.1.1/0220/2024**, suscrito por **MTRA. MARIA LUISA SHIMIZU AISPURÓ** en su carácter de Subdelegada de Planeación y Fomento Sectorial en el Estado de Sinaloa, en el cual se concede la anuencia en materia de impacto ambiental, para que dicho desarrollo habitacional **"SONTERRA III"**, sea construido en el área solicitada, previo al cumplimiento de todas las circunstancias que conlleva el mencionado desarrollo inmobiliario en relación a la materia y que se especifican en dicho dictamen.

G). - Plano y Oficio No. DOP-03406/2024 de fecha 05 Septiembre del 2024, suscrito por el **ING. RIGOBERTO ARAMBURO BOJORQUEZ** Director de Obras Públicas, **ING. MARTIN GALLARDO NORIEGA**, Subdirector de Obras Públicas e **ING. JUAN CARLOS GALARZA BARRON** Jefe del Departamento de Fraccionamientos y proyectos, mediante el cual manifiesta su aprobación con relación al proyecto de rasantes viales del Fraccionamiento **"SONTERRA III"**, el cual se localiza en José Luis "Peché" Rice a un costado del Fraccionamiento Sonterra II, de esta Ciudad de Mazatlán, informando que éste fue revisado y aprobado por esta Dirección.

H). - Contrato de Prestación de Servicios de Control de Calidad de Materiales y de Especificaciones que suscribe por una **INVERTA BR, S.A DE C.V.** Representada en este acto por su Representante Legal el **C. JOSÉ LUIS BARRAGÁN**, con el carácter de cliente y por otra parte la empresa **BUFETE DE INGENIERIA DE ASESORIA Y CONTROL** representada por el **C. ARNOLDO ROMÁN LIZÁRRAGA** en su carácter de contratista con domicilio en Av. de las Torres N° 101121 Fraccionamiento Las Torres Mazatlán, Sinaloa C.P 82154.

I). - Contrato de prestación de servicios profesionales entre él D.R.O. ARQ JESUS ALBERTO DURAN GARZON, Director Responsable de Obra N° 546, y el cliente **INVERTA BR, S.A DE C.V.** Representada en este acto por su Administrador Único el **C. OCTAVIO HINOJOSA ALANIS**.

J). - Escritura de propiedad elaborado por la **LIC. RODRIGO LLAUSÁS AZCONA**, Notario Público No. 200, Mazatlán, Sinaloa, de fecha 20 de Febrero del 2024, conforme Volumen VI (SEXTO) Libro III (TERCERO) de mi protocolo, de la escritura pública **No. 8,226 (OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS)** del protocolo de dicho Notario. Escritura favor de **INVERTA BR, S.A DE C.V.** Por conducto de su consejo Apoderado Legal el **C. OCTAVIO**



HINOJOSA ALANIS, mediante la cual acredita la propiedad sobre la superficie materia de Fraccionamiento proyectado como **"SONTERRA III"**.

K). - Copia simple del Certificado de Libertad de Gravamen con folio **No. 151826**, suscrito por **LIC. MA. DEL ROSARIO TORRES NORIEGA** suplente del oficial del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta municipalidad, en el cual comunica que se encuentra **libre de gravamen**.

L). - Copia del acta constitutiva que formaliza y concede la sociedad mercantil denominada **INVERTA BR, S.A DE C.V.** Representada por los señores **C. JOSÉ LUIS BARRAGÁN VILLAREAL Y C. OCTAVIO HINOJOSA ALANIS**, elaborada por el **LIC. JOAQUIN GERARDO MONTAÑO URDIALES SUPLENTE DE GONZALO TREVIÑO SADA**, Notario Público **No. 113** en San Pedro Garza García, Nuevo León, México, de fecha 29 de Mayo del 2012, conforme Libro (475) Folio (094812) de mi protocolo, de la escritura pública **No. 19,194 (DIECINUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO)** del protocolo de dicho Notario.

M). - Copia del comprobante del pago del impuesto Predial con clave catastral 011-000-018-094-950-01, a nombre de **SOLUCIONES PATRIMONIALES CUFRISA S.A. DE C.V. SOFOM ENTIDAD NO REGULADA**.

N). - Autorización de señalización de las calles que conforman las vialidades del proyecto denominado "SONTERRA III" de fecha del 18 de Julio del 2024, mediante el oficio número **S.S.P. 627/2024**, suscrito por el **SUB-INSPECTOR JUAN SERGIO CAMACHO TORRES**, subdirector Operativo de la Policía de Tránsito.

O). - Estudio de mecánica de suelos elaborado por el **ING. ARNOLDO ROMÁN LIZÁRRAGA** en su carácter de Director de General de **BUFETE DE INGENIERIA DE ASESORIA Y CONTROL** de fecha 27 de Marzo del 2024, a solicitud de **INVERTA BR, S.A DE C.V.**

P). - Documentos y planos de diseño urbano, ingeniería urbana, polígono total, notificación, vialidades, donaciones y/o áreas comunes, cuadro de construcción, detalles pluviales, plano topográfico, diseño de red de alcantarillado, sanitario, red de distribución de agua potable, plano detallado del sistema eléctrico de mediana y baja tensión, ubicación de transformadores, alumbrado y demás documentos contenidos en el formato de control de documentos.

- Una vez analizado el expediente y constancia reseñadas en el considerando precedente y que han sido exhibidos por la personal moral denominada, **INVERTA BR, S.A DE C.V.** Por conducto del Representante Legal el **C. OCTAVIO HINOJOSA ALANIS**, se determinó



que aportó correctamente toda la documentación requerida por el artículo 57 del Reglamento de Construcción de este Municipio de Mazatlán, así como los requisitos previstos en los artículos 178 fracción I, 179, 180, 181, 182, 183, 184 fracción IV, y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el Estado de Sinaloa, por ser el predio que nos ocupa zona permisible para la Urbanización solicitada, ya que cuenta con los índices de densidad permitidos de acuerdo con las normas vigentes y por no estar contemplados como zona de conservación, patrimonio natural e histórico cultural, y no existir perjuicio en el equilibrio de la densidad de población.

III. – Asimismo, es prudente asentar en el presente dictamen que el equipamiento de los desarrollos urbanos, consistentes en dotación de agua mediante tomas domiciliarias, red de alcantarillado, alumbrado, estacionamientos, parques, jardines y arborización, serán a cargo de quién hubiera promovido la construcción del fraccionamiento, la operación y mantenimiento de los servicios de alumbrado, vigilancia, aseo y limpia, parques y jardines y áreas recreativas; de igual forma el pago del impuesto predial de las área de uso común y área verde se realizarán por parte de los mismos condóminos, por otra parte el promotor del desarrollo urbano deberá destinar por lo menos el 15% del área vendible para jardines y áreas de uso común.

IV. Que en base a lo señalado en el punto anterior, relativo a que se destine una superficie para áreas verdes queda asentado en el presente dictamen que toda la propiedad común como son vialidades y áreas verdes son propiedad de los condóminos, en este caso de la persona moral denominada **INVERTA BR, S.A DE C.V.** quien es la desarrolladora del conjunto habitacional denominado **"SONTERRA III"**, señalamos, que en el caso de Régimen de Condominio no están obligados los desarrolladores de conjuntos de llevar a cabo la donación de un porcentaje del 15% del área neta vendible del asentamiento humano, para áreas verdes y vialidades a favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, en este caso por el tipo de Régimen en Condominio con base a los Artículos 8 y 9 de la Ley Sobre El Régimen De Propiedad En Condominio De Inmuebles Para El Estado De Sinaloa;

ARTÍCULO 8o. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad individual, fijado en la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 9o. Son objeto de propiedad común:

- I. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores y espacios que se hayan señalado en los permisos de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso común;

Se entiende que por Régimen de condómino no se efectuara donación a favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, debido a que la propiedad en régimen en condominio se trata de un propiedad privada, las cuales cómo refiere los artículos



anteriormente citados son de uso y goce de las partes pertenecientes al régimen en condominio, siempre y cuando dichas áreas se encuentren debidamente señaladas en las escrituras ellos están obligados a preservar y mantener todas sus áreas comunes y vialidades en buen estado.

En esa tesitura, es trascendental señalar, que independientemente de la autorización que pudiera otorgarse por parte del pleno del Cabildo Municipal del H. Ayuntamiento de Mazatlán en relación al presente dictamen, respecto a la autorización del conjunto habitacional denominado **"SONTERRA III"**, en virtud de advertirse que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 57 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Mazatlán, Sinaloa, referente a que se le expida la licencia de construcción correspondiente, la Autoridad Municipal encargada del Desarrollo Urbano Sustentable del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, no podrá otorgar la licencia de construcción para el conjunto habitacional denominado **"SONTERRA III"**, hasta en tanto se perfeccione mediante escritura pública la donación de las áreas señaladas a favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, y por ende la desarrolladora no podrá iniciar las obras de urbanización y edificación, lo anterior, de conformidad a lo establecido por el artículo 243 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.

V. - Por lo anterior, a esta Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Mazatlán Sinaloa, le resulta factible la autorización del desarrollo **"SONTERRA III"**, bajo el Régimen Condominal en esta ciudad, debiendo complementar en todos sus términos las diversas circunstancias presentes y futuras en relación al desarrollo habitacional proyectado, como se especifica en cada uno de los dictámenes de viabilidad autorizados por las distintas dependencias tanto Municipales, Estatales y Federales, es por lo anteriormente expuesto y fundado se:

RESUELVE:

PRIMERO. - Esta Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas del H. Cabildo de Mazatlán, aprueba el presente dictamen para desarrollar Fraccionamiento bajo el Régimen de Condominio denominado **"SONTERRA III"** con una superficie de **246,001.16 M² (DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL UNO PUNTO DIEZ Y SEIS METROS CUADRADOS)**, el cual se localiza Avenida José Luis "Peche" Rice a un costado del Fraccionamiento Sonterra II, de esta Ciudad de Mazatlán.

SEGUNDO. - Cumpla de manera estricta con todas las condiciones establecidas en diversas factibilidades y autorizaciones obtenidas de las diversas dependencias para dar cumplimiento a los artículos 53 y 57 y demás relativos del Reglamento de Construcción



H. CUERPO DE REGIDORES

del Municipio de Mazatlán, actualmente en vigor, y asimismo las requeridas para obtener en base a esta autorización, en su momento, los permisos de construcción correspondientes en caso de su procedencia.

Así lo resolvieron los miembros de la Comisión de Urbanismo Ecología y Obras Públicas y firman para constancia, en consecuencia, se le solicita al C. Presidente Municipal de Mazatlán, Sinaloa, el C. **LIC. EDGAR AUGUSTO GONZALEZ ZATARAIN**, someta el presente dictamen a la consideración del pleno del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, y en caso de ser aprobado, se instrumente lo conducente y se lleve a cumplido efecto.

ATENTAMENTE.

MAZATLÁN, SINALOA, A 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2024
LA COMISION DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS
DEL H. AYUNTAMIENTO DE MAZATLAN SINALOA



C. REGIDORA CLAUDIA PEÑA CHICO
COORDINADORA



MUNICIPIO DE MAZATLAN
H. CUERPO DE REGIDORES
MAZATLAN, SINALOA.

C. REGIDOR BERNARDO EDUARDO
ALCARAZ CONDE

C. REGIDOR REYNALDO
GONZALEZ MEZA

C. REGIDOR JESUS OSUNA
LAMARQUE

C. REGIDOR MARTIN PEREZ
TORRES

FIRMAS QUE CORRESPONDEN AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO A DENOMINARSE "SONTERRA II" MISMO QUE HABRÁ DE UBICARSE EN AVENIDA JOSÉ LUIS "PECHE" RICE A UN COSTADO DEL FRACCIONAMIENTO SONTERRA II, DE ESTA CIUDAD DE MAZATLÁN.
c.e.p. Archivo CPC/RNFL