



MAZATLÁN
2021-2024

GOBIERNO MUNICIPAL DE MAZATLÁN
COORDINACIÓN MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA

OFICIO NO. CMT 1,836/2024
Asunto. -Respuesta Sol. Inf. **250485600122124**

Mazatlán, Sin., a 23 de septiembre del 2024.

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

En atención a su solicitud de información de Datos Personales en la modalidad de ACCESO-CONSULTA, con número de folio **251160200122124** de fecha 20 de **septiembre de 2024**, presentada a través del Sistema de Solicitudes de Acceso a la Información de la Plataforma Nacional de Transparencia, se le informa lo siguiente:

De conformidad con el artículo 135 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Sinaloa, las Unidades de Transparencia deberán garantizar que las solicitudes de acceso a la información se turnen a todas las áreas competentes que cuenten con la información o deban tenerla de acuerdo a sus facultades, competencias y funciones, con el objeto de que realicen una búsqueda exhaustiva, diligente y razonable de la información solicitada. Para efectos de lo anterior, y a fin de garantizar el derecho que le asiste, su solicitud se turnó ante la **Secretaría del Ayuntamiento**, por ser materia de su competencia pronunciarse respecto de la información solicitada.

En consecuencia, la Secretaría del Ayuntamiento emite respuesta que, para los efectos a que haya lugar, se anexa a la presente a través del **oficio SA/1655/2024** de fecha **23 de septiembre de 2024**, mismos que se acompaña de (05) cinco anexos los cuales se entregan en la modalidad de **copias fotostáticas simples**.

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.

ATENTAMENTE

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



AYUNTAMIENTO
MAZATLAN
COORDINACION
MUNICIPAL DE
TRANSPARENCIA

Cp.- Archivo. –
GDO/ncg**

"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/1655/2024

Asunto: Se brinda respuesta
Solicitud N°: 250485600122124

LIC. GABRIELA DE DIEGO OROPESA
COORDINADORA MPAL. DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
PRESENTE.-

Por este conducto y en atención a su oficio **CMT 1,825/24**, 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 **250485600122124**, que nos fuera remitida a esta Secretaría del Ayuntamiento, a través de la cual solicita:

"COPIA DEL DICTAMEN DE COMISION DE URBANISMO, ECOLOGIA Y OBRAS PUBLICAS, SOBRE LA AUORTIZACION DEL FRACCIONAMIENTO EN REGIMEN MUNIICPAL "CONJUNTO RESIDENCIAL MARINA KELLY" DONDE SE APROBÓ EN LA SESION DE CABILDO NÚMERO 10 DEL 28 DE MAYP DEL 2008 EN SU TOTALIDAD."

Al respecto, se le remiten copias del Dictamen de la Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas, respecto a la autorización del fraccionamiento en régimen municipal denominado "Conjunto Residencial Marina Kelly", previamente solicitada por la persona moral denominada "KAF Desarrollos, S.A. de C.V.", el cual se ubicará en Avenida Sábalo Cerritos Lote 62, Manzana 07, Zona Cerritos de esta ciudad.

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

ATENTAMENTE

Mazatlán, Sinaloa, 23 de septiembre de 2024

LIC. ADDA SARAHI ROSAS MEDINA
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO



H. AYUNTAMIENTO
DE MAZATLAN,
SECRETARIA

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or title.

Second block of faint, illegible text in the upper middle section.

Third block of faint, illegible text in the lower middle section.

Fourth block of faint, illegible text at the bottom of the page.

Faint, illegible text on the right side of the page, top section.

Second block of faint, illegible text on the right side, middle section.

Third block of faint, illegible text on the right side, lower middle section.

Fourth block of faint, illegible text on the right side, bottom section.





2008/2010

H. Ayuntamiento de Mazatlán

H. CUERPO DE REGIDORES

DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISION DE URBANISMO, ECOLOGIA Y OBRAS PUBLICAS, RESPECTO A LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO EN REGIMEN MUNICIPAL DENOMINADO "CONJUNTO RESIDENCIAL MARINA KELLY", PREVIAMENTE SOLICITADA POR LA PERSONA MORAL DENOMINADA "KAF DESARROLLOS, S.A. DE C.V.", EL CUAL SE UBICARA EN AVENIDA SABALO CERRITOS LOTE 62, MANZANA 07, ZONA CERRITOS DE ESTA CIUDAD.

RESULTANDO:

PRIMERO.- Con fecha 30 de Abril de 2008 se emitió por parte de la Secretaria de Infraestructura y Planeación para el Desarrollo Urbano sustentable dictamen de uso de suelo para la construcción de desarrollo de un conjunto habitacional residencial, con una superficie de 64,275.40 m², ubicado en la Avenida Sábalo Cerritos S/N, entre Fraccionamiento Villa Marina y Trayler Park Playa Escondida, de esta ciudad, en el que se establece que dicho predio se encuentra clasificado como **CORREDOR URBANO EN ZONA TURISTICA COMERCIAL**, el dictamen se documenta en disposiciones técnicas apoyadas en el Plan Director de Desarrollo Urbano 2005-2015 aprobado con fecha 21 de Diciembre de 2007, y en el Reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, documento signado por parte de los CC. Arq. LUIS R. NAVARRO MONTES y FAVIOLA B. MOYA CANUL, C. Director de Planeación y Subdirector de Planeación Urbana y Normatividad.

SEGUNDO.- Mediante oficio número DPDUDEFRACC/211/08, de fecha 20 de Mayo de 2008, suscrito por los CC. Arquitectos LUIS ROBERTO NAVARRO MONTES, RAMON ALBERTO SOTO MILLAN y JUAN ADOLFO AVILA FLORES, Director de Planeación del Desarrollo Urbano y Ecología, Subdirector de Control y Seguimiento y Jefe del Departamento de Fraccionamiento, remitieron a esta Comisión de Urbanismo, para su análisis y aprobación del paquete-expediente relativo al **FRACCIONAMIENTO** en Régimen Municipal denominado **"CONJUNTO RESIDENCIA MARINA KELLY"**, con una superficie total: **64,275.40 m² (SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA**





2008/2010

H. Ayuntamiento de Mazatlán H. CUERPO DE REGIDORES

2.

Y CINCO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS), donde se pretende edificar un total de 128 viviendas unilaterales de interés media residencial, cuyo lote tipo es de 273.00 m2 con un frente de 9,50 metros y un fondo de 25.00 metros, ubicados en 06 manzanas, con los siguientes usos de suelo:

Área Total	64,275.40 m2	100 %
Área Vendible	34,836.22 m2	54.2 %
Área Vialidad	16,064.82 m2	24.99 %
Área Donación	5,234.90 m2	8.14 % (15% sobre área de vendible)
Área de Reserva	8,105.34 m2	12.61 %
Área de Ingreso	34.12 m2	0.05 %

CONSIDERANDOS:

I.- 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 Artículos: 1 Fracción I, II y III, 2 Fracción IV, 3 Fracción II, 6 Fracción III, 9 Fracciones II, III y XI, 82, 121 Fracción III, 122, 123, 125 Fracción I, 126 Fracción VI, 145, 154, 155, 156, 157 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, con el Artículo 53 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Mazatlán, todos en relación con el Artículo 29 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa; esta Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas es competente y esta facultada para resolver sobre la autorización del **FRACCIONAMIENTO EN RÉGIMEN MUNICIPAL** denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL MARINA KELLY**" en esta ciudad.

...3





2008/2010

H. Ayuntamiento de Mazatlán

H. CUERPO DE REGIDORES

3.

II.- La Empresa denominada "**KAF DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**", hizo entrega de la documentación a la que hace referencia el artículo 53 del Reglamento de Construcción de este Municipio tal y cuales son:

A).- Solicitud de Dictamen de Uso de Suelo para el predio localizado en la Avenida Sábalo Cerritos S/N, entre Fraccionamiento Villa Marina y Trayler Park Playa Escondida, de esta ciudad de Mazatlán, de parte del C. Arq. Humberto Romero y Barrera, en su calidad de Director Responsable de Obra (D.R.O.) de la empresa denominada "**KAF DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**".

B).- Dictamen de uso de suelo para la autorización de un fraccionamiento ubicado en Avenida Sábalo Cerritos S/N, entre Fraccionamiento Villa Marina y Trayler Park Playa Escondida de esta ciudad, en el que se establece que dicho predio se encuentra clasificado como **CORREDOR URBANO EN ZONA TURISTICA COMERCIAL** con una densidad de población de 100 habitantes por hectárea, según la clasificación y reglamentación de zonas y usos de suelo del Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán 2005-2015 aprobado el 21 de Diciembre de 2007 y en el Reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, documento signado por parte de los CC. Arq. **LUIS R. NAVARRO MONTES** y **FAVIOLA B. MOYA CANUL**, C. Director de Planeación y Subdirector de Planeación Urbana y Normatividad.

C).- Solicitud de vocacionamiento y traza de fecha 15 de febrero del 2006, suscrito por el C. Arq. Humberto Romero y Barrera, en su carácter de Director Responsable de Obra de la persona moral solicitante, a la cual le fuera anexada los planos y documentos consistentes en: Dictamen favorable de uso de suelo, manifestación de impacto ambiental, anteproyecto de camino de liga, constancias de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, así como planos del polígono del predio, propuesta de vocacionamiento y traza y diseños arquitectónicos de los prototipos.





2008/2010

H. Ayuntamiento de Mazatlán

H. CUERPO DE REGIDORES

4.

D).- Dictamen de vocacionamiento y traza de fecha 23 de Febrero de 2006, con número de oficio DPDUE/DEPFRACC/954/06, suscrito por los CC. Arquitectos Eric Reynoso Uribe y Arq. Mario Hernández Contreras, Director de Planeación del Desarrollo Urbano y Ecología, y Subdirector de Dictaminación Urbana y Seguimiento; mediante el cual se expide la autorización para la edificación del fraccionamiento solicitado.

E).- Manifestación y resolución de impacto y riesgo ambiental de fecha 23 de Mayo de 2006, con número de oficio SPD-DE-131/2006, suscrito por la C. Patricia del Carmen Inzunza Alarcón, Directora de Ecología, dependiente de la Secretaría de Planeación y Desarrollo de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ecológico del Gobierno del Estado, mismo que se tiene por reproducida bajo el principio de economía procesal.

F).- Constancias de factibilidad y aprobación con número de oficio GG-190-2008, de fecha 17 de Abril de 2008, que suscribe el Dr. Dante Arturo González Salas, Gerente General de JUMAPAM, dentro del cual se hace referencia a la factibilidad del servicio solicitado, previo al cumplimiento que en el mismo se atribuye por parte de la persona moral solicitada. Y que serán previo, durante y después de la construcción.

G).- Constancia de factibilidad y aprobación de fecha 20 de Febrero de 2006, con número de oficio DB050-130-050/2006, que suscribe el C. Ing. Alberto Vázquez Arvallo, en su carácter de Superintendente de la Zona Mazatlán de la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Noroeste, respecto al suministro de energía eléctrica en el proyecto referenciado como **FRACCIONAMIENTO "CONJUNTO RESIDENCIAL MARINA KELLY"**.

H).- Plano y oficio de fechas 24 de Marzo de 2006, suscrito por el C. Arq. Sergio L. Wong Ramos, Director de Obras Públicas, mediante el cual manifiesta





2008/2010

H. Ayuntamiento de Mazatlán

H. CUERPO DE REGIDORES

5.

su aprobación con relación al proyecto de rasantes viales y plataformas para desplante de vivienda que se proponen para llevar a cabo las obras de urbanización del **FRACCIONAMIENTO** denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL MARINA KELLY**".

I).- Contrato de prestación de servicios profesionales de control de calidad que suscribe por una parte **KAF DESARROLLOS, DE C.V.**, representada por el Lic. Federico Domínguez Kelly, en su carácter de Representante Legal, con el carácter de contratante; por la otra parte el Ing. Arnoldo Román Lizárraga, con el carácter de prestador de servicios y denominado en dicho documento como "El Laboratorio" de fecha 02 de Octubre de 2006.

J).- Contrato de Prestación de Servicios Profesionales suscrito entre la solicitante **KAF DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**, con el carácter de cliente y por otra parte el C. Arq. Humberto Romero y Barrera, con el carácter de prestador de servicios; documento suscrito el día 28 de Abril de 2008.

K).- Copias fotostáticas certificadas de la Escritura Pública No. 4824, Volumen 89, elaborada por el Lic. Leonardo Alvarez, Notario Público No. 154 con ejercicio y residencia en esta municipalidad, de fecha 29 de Junio de 1959, correspondiente al contrato de compraventa celebrada con el carácter de "vendedor" el Sr. Jorge Nelly J. y con el carácter de "comprador" la señora Leticia Nelly López, sobre un terreno, ubicado en la Alcaldía Central (Sábalo Cerritos), con las medidas y colindancias descritas en el instrumento notarial descrito con anterioridad, con una extensión superficial de 100,000.00 m2 (diez hectáreas);

L).- Copia simple certificada del certificado de libertad de gravámenes de fecha 25 de Abril de 2007, foliado con el número 21237 suscrito por la C. Rosa Arely Meléndez Casas, Oficial del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta municipalidad.

...6





2008/2010

H. Ayuntamiento de Mazatlán

H. CUERPO DE REGIDORES

6.

LL).- Copia simple del pago del impuesto predial de fecha 28 de Febrero de 2008. correspondiente al pago total del presente año.

M).- Copia del acta constitutiva de la Persona Moral denominada "**KAF DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**", elaborada por el Lic. Jorge Luis Buenrostro Felix, Notario Público No. 141 con ejercicio y residencia en esta ciudad, según consta en el Protocolo 9256 (NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS), Volumen XXXVII (TRIGESIMO SEPTIMO), de fecha 29 de Agosto de 2005.

N).- Autorización de señalización de las calles que conforman las vialidades del **FRACCIONAMIENTO "CONJUNTO RESIDENCIAL MARINA KELLY"**, suscrita en fecha 22 de Abril de 2006, mediante oficio número 00276FIIG/2006 suscrito por el C. Lic. Francisco Iván Ibarra García, Director de Seguridad Pública y Tránsito Municipal.

Ñ).- Estudio de mecánica de suelo elaborado por el Bufete de Laboratorio de Asesoría y Control, con su respectiva aprobación, implícita en los sellos que presenta en todas y cada una de sus fojas por parte de la Dirección de Obras Públicas.

O).- Proyecto de escrituración del contrato de donación que habrán de formalizar la solicitante en su carácter de "donante" y el H. Ayuntamiento de Mazatlán, con el carácter de "donatario".

P).- Documentos y planos de diseño urbano, ingeniería urbana, polígono total, lotificación, 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 detallando sistema eléctrico de mediana y baja tensión, y ubicación de transformadores.



Ángel Flores s/n Centro. Mazatlán, Sin. Tel: 669-982-21-11 Ext: 2800, 2801, 2804
Fax 2806 e-mail: regidores@mazatlan.gob





2008/2010

H. Ayuntamiento de Mazatlán H. CUERPO DE REGIDORES

7.

Q).- Prototipo de vivienda que incluye diseño arquitectónico, diseño de estructura, instalaciones hidráulicas, sanitarias, pluviales, instalaciones eléctricas, teléfono y gas.

III.- Una vez analizado el expediente y constancias reseñadas en el considerando procedente la **Empresa "KAF DESARROLLOS, S.A. DE C.V."**, aportó correctamente toda la documentación requerida por el Artículo 53 del Reglamento de Construcción de este Municipio de Mazatlán, así como los requisitos previstos en los Artículos 122, 123, 145, 146, 153 y 155 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, por ser el predio que nos ocupa zona permisible para autorizar la urbanización solicitada ya que cuenta con los índices de densidad permitidos de acuerdo con las normas vigentes y no estar contemplados como zona de conservación patrimonio natural e histórico cultural y al no existir perjuicio en el equilibrio de la densidad de población.

IV.- Así mismo es prudente asentar en el presente dictamen que el equipamiento de los desarrollos urbanos, consiste en dotación de agua, mediante tomas domiciliarias; red de alcantarillado, alumbrado, estacionamientos, parques, jardines y arborización, serán a cargo de quien hubiera promovido la construcción del desarrollo, 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 áreas de uso común y verdes se realizará por parte de los mismos condóminos; por otra parte el promotor de desarrollo urbano deberá destinar por lo menos el 15% del área vendible para jardines y áreas de uso común.

V.- Por lo anterior a esta Comisión de Urbanismo Ecología y Obras Públicas del H. Cabildo de Mazatlán, Sinaloa le resulta procedente la autorización para desarrollar el **FRACCIONAMIENTO "CONJUNTO RESIDENCIAL MARINA KELLY"**, bajo el Régimen Municipal de esta ciudad por parte de la **Empresa "KAF DESARROLLOS, S.A. DE C.V."**.

Por lo anteriormente expuesto y fundado se:

...8





2008/2010

H. Ayuntamiento de Mazatlán H. CUERPO DE REGIDORES

8.

RESUELVE:

PRIMERO.- Esta Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas, del H. Cabildo de Mazatlán, aprueba la autorización para desarrollar el **FRACCIONAMIENTO** en Régimen Municipal denominado **"CONJUNTO RESIDENCIAL MARINA KELLY"**, previamente solicitada por la persona moral denominada **"KAF DESARROLLOS, S.A. DE C.V."**, el cual esta ubicado en Avenida Sábalo Cerritos S/N, entre Fraccionamiento Villa Marina y Trayler Park Playa Escondida de esta ciudad, con una superficie total: **64,275.40 m2 (SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS)**, donde se pretende edificar un total de 128 viviendas unilaterales de interés media residencial, cuyo lote tipo es de 273.00 m2 con un frente de 9,50 metros y un fondo de 25.00 metros, ubicados en 06 manzanas, con los siguientes usos de suelo:

Área Total	64,275.40 m2	100 %
Área Vendible	34,836.22 m2	54.2 %
Área Vialidad	16,064.82 m2	24.99 %
Área Donación	5,234.90 m2	8.14 % (15% sobre área vendible)
Área de Reserva	8,105.34 m2	12.61 %
Área de Ingreso	34.12 m2	0.05 %

SEGUNDO.- Se cumpla con lo manifestado en el considerando **Dos, inciso F** del presente dictamen, respecto al cumplimiento de las recomendaciones que le establece la Junta Municipal de Agua Potable.

...9





2008/2010

H. Ayuntamiento de Mazatlán H. CUERPO DE REGIDORES

9.

Así lo resolvieron los miembros de la Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas, y firman para constancia; por lo anterior, se le solicita al C. Presidente Municipal Constitucional de Mazatlán, Sinaloa, Lic. B .P. Jorge Abel López Sánchez, someta el presente Dictamen a la consideración de este H. Cabildo Municipal y, en caso de ser aprobado, se instrumente lo conducente.

ATENTAMENTE.
Mazatlán, Sin., Mayo 23 de 2008.
**LA COMISIÓN URBANISMO, ECOLOGIA
Y OBRAS PÚBLICAS DEL H. AYUNTAMIENTO**



ARQ. SALVADOR REYNOSA GARZON
Coordinador

MUNICIPIO DE MAZATLAN
H. CUERPO DE REGIDORES
MAZATLAN, SINALOA

LIC. GUILLERMO QUINTANA PUCHETA

LIC. JORGE SAID HARO IBARRA

LIC. BLANCA E. SANCHEZ QUEVEDO

C. P. RODOLFO CARDONA PEREZ

SESION DE CABILDO No. 10



