

Mazatlán, Sinaloa, a 02 de mayo de 2019.

REGIDOR ADALBERTO VALLE PÉREZ
COORDINADOR DE LA COMISIÓN DE URBANISMO, ECOLOGÍA Y OBRAS PÚBLICAS
DEL H. AYUNTAMIENTO DE MAZATLÁN

PRESENTE



Por este medio, los vecinos del fraccionamiento El Dorado, respetuosamente manifestamos nuestra inconformidad con la modificación al de uso de suelo que se ha venido suscitando en los últimos años en nuestra colonia.

Hoy por hoy, las edificaciones plurifamiliares que la autoridad municipal ha autorizado en el fraccionamiento han ocasionado molestias entre los vecinos por razones de ruido; falta de disponibilidad de estacionamiento en la vía pública, ya que los espacios asignados en dichos proyectos son insuficientes para satisfacer las necesidades de sus propios residentes; también por la sobrecarga en la infraestructura de servicios públicos como el drenaje, suministro de agua potable, desgaste del concreto de las calles y suministro de energía eléctrica; la generación de basura es otro de los problemas, pues, al contar cada unidad departamental con un espacio limitado es común que sus habitantes depositen bolsas de basura en las banquetas en días en los que el camión recolector no tiene asignada ruta en el fraccionamiento, asimismo, personal del camión recolector pide a todos los vecinos que generen menos basura a fin de contar con la capacidad suficiente para retirar la basura que generan los departamentos. Teniendo lo anterior como consecuencia la depreciación del valor de nuestras propiedades en el mercado de bienes raíces.

Respecto a este mismo tema, cabe mencionar que vivimos bajo el temor fundado de que la autoridad municipal apruebe nuevas obras para la construcción de edificios plurifamiliares, esto pese a que en el acta 109 ciento nueve de la sesión de cabildo del día 08 de diciembre de 1995, fue aprobado en su punto décimo del orden del día, un dictamen de la Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas, en el cual se establecieron los lineamientos para la autorización de las construcciones dentro del fraccionamiento El Dorado, señalándose expresamente, entre otras cosas, que los lotes son indivisibles y que sólo podrán ser destinados para uso habitacional unifamiliar. Sin embargo, la resolución del órgano máximo del Ayuntamiento no ha sido suficiente para frenar la concesión de permisos para la subdivisión lotes y la construcción de edificaciones para distintos usos, por parte de los distintos directores de Planeación y Desarrollo Urbano Sustentable, quienes bajo el argumentan que el tipo de uso de suelo de nuestro fraccionamiento es compatible con tales proyectos.

Por su parte el Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán (IMPLAN) ha determinado que la zona en la que se encuentra el fraccionamiento El Dorado corresponde al uso de suelo de tipo H3, es decir que comprende el giro habitacional, y que de conformidad con el Reglamento de Construcción, este puede ser unifamiliar y plurifamiliar, sin embargo, la autoridad no debe dejar pasar el hecho de que la clasificación H3 se otorga únicamente a las zonas que cuentan con 300 habitantes por hectárea, y que la densidad de población es el punto de partida para que el Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán determine la compatibilidad del uso de suelo habitacional con el comercial y de servicios básicos; por lo que de continuar con la concesión de permisos para la construcción de edificaciones plurifamiliares aumentará el número de habitantes por hectárea y consecuentemente la clasificación de uso de suelo de nuestro fraccionamiento deberá ajustarse a su nueva realidad, lo que traerá consigo una mayor afectación a nuestro patrimonio.

Por otra parte, debemos destacar que en el fraccionamiento recientemente se puso en operación una casa de rehabilitación de las adicciones, hecho que resulta violatorio al uso de suelo de tipo H3.

Dicho establecimiento se anuncia al público como "SUPÉRATE ADICCIONES Y DESARROLLO HUMANO", y según su página de Facebook ofrece el servicio de centro de rehabilitación de las adicciones con albergue en el domicilio ubicado en Malibu número 14, en el fraccionamiento El Dorado, de esta ciudad. No obstante, la Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan Director de Desarrollo Urbano claramente señala a los centros de rehabilitación y desintoxicación con albergue, y a los centros de rehabilitación e integración juvenil y familiar, sin albergue y sin desintoxicación como actividad incompatible con el uso de suelo de tipo H3, por lo que la operación de dicho establecimiento es a todas luces ilegal e injustificado.

Otro caso a denunciar es el relacionado con el edificio que ocupa los lotes número 2 y número 4 de la calle Santa Mónica de este fraccionamiento, y en el cual se encuentra una supuesta lavandería.

Los vecinos de la calle Santa Mónica se han apersonado en diversas ocasiones ante la Dirección de Planeación y Desarrollo Sustentable a fin de manifestarles sus quejas ante dicha edificación. Sin embargo, esa autoridad erróneamente siempre se ha excusado bajo el argumento de que el giro de lavandería es compatible con el uso de suelo H3.

Lo anterior es fácilmente demostrable si advertimos, en primero, que la Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, en la que se basan los directores de Planeación y Desarrollo Urbano Sustentable para conceder la modificación al uso de suelo, forma parte integral del Plan Director de Desarrollo Urbano, y que por tanto no basta que dichos permisos se funden en la tabla, sino que para su validez deben justificarse ante la estrategia general de ordenación territorial que establece el propio plan.

Refuerza lo anterior el hecho de que el propio Plan Director de Desarrollo Urbano, en su página 238, al hablar de la zonificación secundaria y justo antes de definir los tipos de uso de suelo, señala que ese *"instrumento de control define los usos de suelo, su intensidad básica y la intensidad máxima para cada zona, la tabla de compatibilidad básica y condicionada, así como las normas de uso e intensidad, las normas técnicas para la edificación y la cuota máxima de una actividad. En su conjunto representa la estrategia general de ordenación territorial, para lo cual se estableció una sectorización del área de estudio y se determinaros los siguientes usos..."*

En ese sentido, se debe entender que, si la Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo señala como servicios básicos a las lavanderías, y que dicho giro es compatible con el uso de suelo H3, este lo es dentro de un parámetro de flexibilidad establecido para satisfacer ciertas necesidades en determinada zona geográfica.

Ahora, si el propio Plan Directo de Desarrollo Urbano define al uso de suelo H3 como un *"uso de giro habitacional, de mediana densidad, permitiendo hasta 300 habitantes por hectárea. De igual manera, se autorizará la mezcla del uso habitacional con comercio y servicios básicos definidos en la tabla de compatibilidad"*; entonces es claro, que para que se justifique la existencia de una lavandería en el uso de suelo H3 ésta debe estar destinada para satisfacer las necesidades de los habitantes de dicho sector.

El segundo aspecto que debemos considerar entorno a este tema consiste en que dicha "lavandería" pertenece al consorcio de los hoteles The Inn, The Inn At Centro Histórico y Casa Lucila, por lo que su funcionamiento está destinada a satisfacer exclusivamente las necesidades de tales empresas. De tal manera que el dictamen que justifica la compatibilidad del uso de suelo de este establecimiento no se ajusta a la *"estrategia general de ordenación territorial, para la cual se estableció una sectorización"* del uso de suelo H3. Además, no pasemos de inadvertido que el número de empleados, el tipo de maquinaria y el volumen de los materiales y sustancias que ahí se procesan no corresponde a los de una lavandería de servicios básicos sino que son los propios de una lavandería de tipo industrial, y en este sentido, afirmamos

que en realidad el giro de dicho establecimiento corresponde a una industria de bajo impacto o a lo que la Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo llama como industrialización de ropa y otros textiles, y que es una de las actividades incompatibles con el uso de suelo H3.

Con independencia de lo anteriormente dicho respecto de la lavandería, también vale la pena denunciar que ese establecimiento también se encuentra en funcionamiento parte de las oficinas de los hoteles pertenecientes a dicho consorcio, y que dicha actividad por si sola resulta incompatible con el uso de suelo H3 al tratarse de "servicios especializados" de tipo "oficinas y consultorios de profesionistas".

En cuanto al Reglamento de Construcción, las violaciones del edificio de la lavandería es aún más evidente, pues de conformidad con el artículo 225 de ese mismo ordenamiento, una lavandería debe destinar 1 (uno) espacio de estacionamiento por cada 20 (veinte) m2 de construcción, y considerando que de conformidad con los datos de los recibos de impuesto predial de las claves catastrales 011-000-018-037-004-001 y 011-000-018-037-003-001 correspondientes al edificio que ocupa los lotes 2 y 4 de la calle Santa Mónica en el fraccionamiento El Dorado, cuenta con una superficie construida de 1,740 m2, por lo que debería contar con 87 cajones de estacionamiento.

Dicho lo anterior, de nueva cuenta recurrimos a esta autoridad municipal en la esperanza de que por fin seamos escuchados, pero, sobre todo, que nuestra queja sea atendida y resuelta.

Para ello le recordamos que la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano Sustentable cuenta de conformidad con las fracciones III, VI y XVII del artículo 3 del Reglamento de Construcción con las atribuciones para:

ARTÍCULO 3.- La Dirección tiene las siguientes atribuciones:

III. Autorizar, Vigilar, Controlar y Dictaminar la utilización del suelo, y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos, en los términos de lo dispuesto por la Ley.

VI. Supervisar e inspeccionar las Obras construidas y en proceso de construcción.

XVII. Regularizar la Traza de la Vía Pública y ordenar las medidas necesarias para corregir el Alineamiento y Paramentos de inmuebles que invadan la Vía Pública o no respeten las restricciones conforme a las disposiciones y previsiones del Reglamento y del Plan Director de Desarrollo Urbano en vigencia.

Y que la misma Dirección municipal, de conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Construcción, está facultada para clausurar obras terminadas cuando no se ajusten al tipo de uso de suelo permitido:

Artículo 58.- La Dirección está facultada para emitir toda clase de ordenes o dictámenes para corregir las irregularidades o deficiencias que se detecten a través de las visitas de inspección, conforme al procedimiento establecido en el presente reglamento y puede ordenar la suspensión de obras en ejecución, la clausura de obras en ejecución o terminadas y la demolición de construcciones, pudiendo hacer uso de la fuerza pública, sin perjuicio de que pueda concederse permiso provisional a solicitud del interesado, fijando plazos para corregir la deficiencia que motive la orden de suspensión, clausura o demolición de construcción, por las siguientes causas:

VIII. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones o afectaciones impuestas en la Constancia o Dictamen de Alineamiento y uso de suelo.

IX. Por usarse una construcción o parte de ella sin autorización de Uso de Suelo, o destinarlo a un uso distinto al autorizado.

Por las razones anteriormente expuestas respetuosamente pedimos a la autoridad municipal:

PRIMERO. - Reconozca nuestro interés jurídico y haga caso a nuestras peticiones.

SEGUNDO. - Que la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano Sustentable, con fundamento en lo anteriormente expuesto, tome las acciones necesarias para que de conformidad con la fracción III del artículo 3, y las fracciones VIII y IX del artículo 58, ambos del Reglamento de Construcción, proceda a clausurar los establecimientos ubicados en los lotes número 2 y número 4 de la calle Santa Mónica, y el de la calle Malibu número 14, ambos en el fraccionamiento El Dorado de esta ciudad.

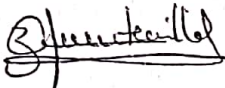
TERCERO. - Que reconozca los lineamientos de construcción para el fraccionamiento El Dorado aprobados en el punto décimo del orden del día del acta 109 ciento nueve de la sesión de cabildo del H. Ayuntamiento de Mazatlán de fecha 08 de diciembre de 1995.

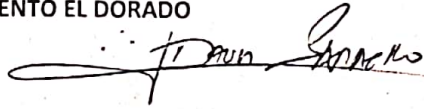
CUARTO. - Que aras de fomentar un gobierno incluyente y amigable con la ciudadanía se reforme, modifique o adicione el actual Reglamento de Construcción a fin de que cuando se tramite el permiso de construcción de una obra que altere el uso de suelo, la autoridad municipal notifique en su domicilio a los propietarios de los lotes colindantes para que en un plazo de 3 días den su anuencia, o en su caso, interpongan el recurso administrativo correspondiente.

ATENTAMENTE

VECINOS DEL FRACCIONAMIENTO EL DORADO

Adriana J. de Fuentesvilla

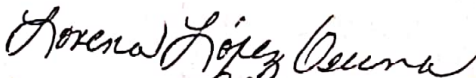




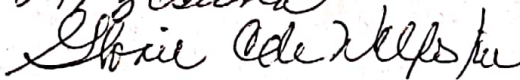
Anababuila Lopez Osuna



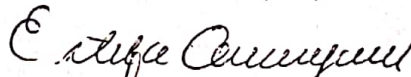
Lorena Lopez Osuna



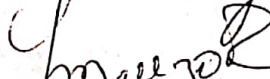
GLORIA CORONADO



Estela Arroyo de Arceza



LILA MANZO de FLORES



ADELINA ALVAREZ S.

Luisa Garcia B.

Jorge Felipe Letamendi P.



