

Compostela, Nayarit; 28 de octubre del 2024

Oficio: DDUE/C-2024-10-14.

LIC. JETSEMANY ROSARIO RODRIGUEZ DELGADO
TITULAR DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA
DEL H. XLII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE COMPOSTELA, NAYARIT.
PRESENTE

Por medio del presente reciba un cordial saludo, en respuesta a su oficio no. XLII.PRESIDENCIA/AUT/055/2024, No. Folio: 180375524000087 a nombre del solicitante: **Julio Cesar Carrillo Cuevas**, en la cual solicita información del Fraccionamiento Vista Vallejo, ubicada en la Parcela 388 Z-1 P2/3 del Ejido de La Peñita de Jaltemba, Municipio de Compostela, Nayarit. Con una superficie 10-17-17.35 Has, dicho fraccionamiento se encuentra de forma irregular ya que no cuenta con los permisos correspondientes emitidos por esta dirección.

- El estado del fraccionamiento cuenta con la Compatibilidad Urbanística emitida por esta dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Sin otro particular, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración.



ARQ. CARLOS MANUEL SUÁREZ GONZÁLEZ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DEL H. XLII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

C.c.p.- Archivo.



Gobierno
de **Compostela**

IMPLAN
Compostela



Dirección General
Instituto Municipal de Planeación

Oficio No. IMPLAN/DG/157/2024
Compostela, Nayarit a 28 de octubre del 2024.

LIC. JETSEMANY ROSARIO RODRIGUEZ DELGADO.
TITULAR DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA
DEL H.XLII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE COMPOSTELA, NAYARIT.

PRESENTE

ASUNTO: El que se indica.

Por medio del presente envió un cordial saludo, informarle que referente al oficio no. **XLII.PRESIDENCIA/UT/054/2024**, recibido por este Instituto, donde se solicita la siguiente información:

Tipo de solicitud: Solicitud de Información.

Nombre del solicitante: Julio Cesar Carrillo Cueva.

Folio de solicitud: 180375524000087

Información Solicitada:

"Solicito información sobre el proceso de regularización del "Fraccionamiento Vista Vallejo" ubicado en la Peñita de Jaltemba, Nayarit."

Anexo al presente oficio copia de la solicitud correspondiente.

Derivado de los procesos que lleva a cabo este Instituto Municipal de Planeación de Compostela (IMPLAN), se le hace de su conocimiento que se tiene información referente al "Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento tipo medio VISTA VALLEJO"; del cual fue recibida la documentación siguiente, elaborada por la dirección de Desarrollo Urbano y Ecología:

- 1.- El dictamen por revisión y pre-autorización de proyectos de diseño urbano (lotificaciones).
- 2.- Ficha de revisión, en la que mencionan que el Proyecto fue revisado por el área técnica de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, teniendo esta misma unas observaciones; de las que



describen en el punto no. 6 que el IMPLAN debe solicitar al promovente las correcciones requeridas del proyecto.

3.- Plano de lotificación del proyecto en DWG, PDF y PNG.

4.- Tablas de lotificación del proyecto en Excel.

Anexo al presente oficio copia de la documentación antes mencionada.

Después de haber recibido la información anterior se elaboró por el IMPLAN el Dictamen técnico del "Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento tipo medio Vista Vallejo" con las observaciones de acuerdo a la ficha de revisión emitida por Desarrollo Urbano y Ecología, fue recibido por el promovente del proyecto. Al respecto de este dictamen ya no fue recibida otra documentación con las correcciones del proyecto.

Comentarle que es la única información que se tiene referente al "Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento tipo medio Vista Vallejo", mas no del Fraccionamiento como tal.

Anexo al presente oficio copia del Dictamen técnico.

Sin más por el momento, me despido de usted quedando a sus apreciables órdenes.

ATENTAMENTE

MTRO. MARIO AGUIRRE A.
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL
DE PLANEACIÓN DE COMPOSTELA (IMPLAN)



Registro de Solicitud de Acceso a la Información

Información General

Folio de solicitud	180375524000087
Nombre del Solicitante	Julio Cesar Carrillo Cueva
E-mail de Solicitante	92carrillojul@gmail.com
Fecha Oficial de Recepcion	17/10/2024
Fecha limite de Respuesta	14/11/2024
Medio de Recepción	Correo electrónico
Modalidad de Entrega	Medio electrónico aportado por el solicitante
Documentos Adjuntos	
Sujeto Obligado a quien se dirige la solicitud	Ayuntamiento de Compostela
Login	transparencia@e-compostela.gob.mx

Información Solicitada

Información Solicitada	Solicito información sobre el proceso de regularización del Fraccionamiento " Vista Vallejo" ubicado en la Peña de Jaltemba, Nayarit.
Documentos Adjuntos	Un dato fundamental que necesito saber es quen que paso se encuentra de su regularización y si será aprobado.

Observaciones

Las notificaciones se le comunicarán a través del medio que usted haya seleccionado, independientemente de lo anterior, las notificaciones oficiales se realizaran vía Plataforma Nacional de Transparencia .

Si usted recibe la notificación de que se requiere más infomación o mayores datos para atender su solicitud y no la responde en el tiempo establecido, su solicitud será desechada por el sistema.

Para darle seguimiento a su Solicitud de Información, puede consultar la Plataforma Nacional de Transparencia, ingresando su número de folio o acudir a las oficinas del sujeto obligado correspondiente.

En caso de que el sistema no esté disponible, por favor repórtelo al teléfono 01800-5704906.

Plazo para Solicitud de Acceso a la Información	20 días hábiles	14/11/2024
Plazo con Prórroga para Solicitud de Acceso a la Información	30 días hábiles	29/11/2024
Información Pública	5 días hábiles	24/10/2024
No Competencia	3 días hábiles	22/10/2024



DICTAMEN Por revisión y pre-autorización de proyectos de diseño urbano (lotificaciones).
Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento tipo medio VILLA VALLEJO.

04/03/2023

Propietario: MIGUEL ANGEL CARRILLO VERA
Domicilio: PARCELA 388 Z-1 P 2/3 EJIDO LA PEÑITA
Clave catastral: 05-184-C59-A3-4146
Superficie (Ha): 10.171735 (EQUIVALENTE A 101,717.35 m²)
Uso de suelo: TR-3 TURISTICO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD EN EL PMDU vigente
Uso propuesto: H-3 (HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA)
Tipo de proyecto: FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO
num de viviendas: 262 LOTES PARA 262 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y 62 LOTES MIXTOS PARA UN TOTAL DE 324 LOTES

	DENSIDAD (VIV/HA)	VIENDAS EN TOTAL	sup minima de lote (m2)	FRENTE MINIMO LOTE	VIALIDADES SEGÚN LA LAHOTyDUEN	OBSERVACIONES
PMDU (H-3)	40.00	406.87	140	8.00	12.00 Y 15.00 M	
PROYECTO	31.85	324	180.00 y mayores	10.00	12.00 Y 15.00 M	Deberá ampliar la anchura del camino sacacosechas que da acceso al proyecto.
	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	

NOTAS:

- 1.- El predio se inserta en un uso TR-3 TURISTICO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD EN EL PMDU vigente. El proyecto pretende un uso de suelo H-3 (HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA) EN EL PMDU VIGENTE
- 2.- El proyecto cumple todos los parametros exigidos para el uso de H-3. El proyecto plantea una Densidad de 31.85 viv/ha de las 40 posibles en H-3, lo que garantiza que no excede la normativa.
- 3.- El Proyecto contempla un fraccionamiento con area de donacion incluida de 9,578.09 m², equivalente al 15.04% del area neta vendible, por lo que CUMPLE el rubro de porcentaje de donacion.

4.-El Proyecto se ubica a mas de 2 kilómetros de la mancha urbana de La Peñita de Jaltemba, sin factibilidad de servicio de agua potable y drenaje sanitario, por lo que el proyecto deberá contemplar tanto en el documento tecnico como en la planeria respectiva, la solucion a dicha Infraestructura, ya sea planteando la construccion de una Planta de tratamiento de aguas residuales, y la perforacion de un pozo de agua, por lo que NO CUMPLE en ese rubro.

5.- El proyecto deberá contemplar una provision a lo largo del camino sacacosechas para que en el futuro exista una vialidad colectora, en la proporcion siguiente: de la anchura requerida de 15.00 m, restar el ancho de camino, y de la diferencia, el promovente debera contemplar el 50%, para que las parcelas colindantes absorban la anchura restante. Lo anterior implica modificar la lotificacion de las manzanas A, B y C. Si el Camino tiene 7 metros de anchura como se percibe en la vista satelital, la diferencia para 15 metros son 8, de los cuales el promovente, deberá contemplar 4 metros para ensancharlo y llegue a 11. Los 4 metros restantes le corresponden a las parcelas del otro lado del camino.

6.- El Programa Parcial de Urbanizacion presentado es tecnicamente factible, PERO CON OBSERVACIONES. Se deberá enviar oficio al IMPLAN con para que a su vez, el IMPLAN solicite al promovente las correcciones de la presente Ficha de Revision, requeridas al proyecto, para posteriormente estar en condicioes de publicarlo durante al menos 15 dias naturales en su portal de internet para consulta publica (art 61-fracc IV de la LAHOTyDUEN).

ING. MAHUATZIN LEONEL DIAZ RODRIGUEZ
AUTORIZÓ

ING. GABRIEL TIELVE ANAYA
ELABORÓ

LIC. IRMA YOLANDA MUÑOZ VELAZQUEZ
REVISÓ



COMPOSTELA
GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024
H. XLI AYUNTAMIENTO



DIRECCIÓN DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA**

Oficio: XLI./DDU/13/2023.

Asunto: Respuesta a solicitud de tramite

Compostela, Nayarit; a 06 de marzo de 2023.

LIC ALFONSO MÉNDEZ LOPEZ
DIRECTOR DEL IMPLAN
PRESENTE



Falto:
Respaldo
Digital
del
Programa
Parcial.

Por medio del presente en atención al Dictamen de Congruencia del Programa del Instituto de Planeación denominado "**Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento tipo medio VILLA VALLEJO**", al respecto me permito comunicarle lo siguiente:

El proyecto anterior fue revisado por el área técnica de la Dirección de Desarrollo urbano y Ecología, detectándose los siguientes hallazgos:

- 1.- El predio se inserta en un uso TR-3 TURISTICO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD EN EL PMDU VIGENTE. El proyecto pretende un uso de suelo H-3 (Habitacional densidad media) en el PMDU vigente.
- 2.- El proyecto cumple todos los parámetros exigidos para un uso de suelo H-3. El proyecto plantea una densidad de 31.85 viv/ha de las 40 posibles en H-3, lo que garantiza que no excede la normativa.
- 3.- El proyecto contempla un fraccionamiento con área de donación incluida de 9,578.09 m², equivalente al 15.04% del área neta vendible, por lo que CUMPLE el rubro de porcentaje de donación.
- 4.- El proyecto se ubica a mas de 2 kilómetros de la mancha urbana de La Peñita de Jaltemba, sin factibilidad de servicio de agua potable y drenaje sanitario, por lo que el proyecto deberá contemplar tanto en el documento técnico como en la planería respectiva, la solución a dicha infraestructura, ya sea, planteando la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales, y la perforación de un pozo de agua, por lo que **NO CUMPLE** en este rubro.
- 5.- El Proyecto deberá contemplar una provisión a lo largo del camino sacacosechas para que en el futuro exista una vialidad colectora, en la proporción siguiente: de la anchura requerida de 15.00 m., restar el ancho de camino, y de la diferencia, el promovente deberá contemplar el 50% para que las parcelas colindantes absorban la anchura restante. Lo anterior implica modificar la lotificación de las manzanas A,



COMPOSTELA
GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024
H. XLI AYUNTAMIENTO



DIRECCIÓN DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio: XLI./DDU/13/2023.

Asunto: Respuesta a solicitud de tramite

B y C. Si el camino tiene 7 metros de anchura como se percibe en la vista satelital, la diferencia para 15 metros son ocho, de los cuales el promovente deberá contemplar cuatro metros para ensancharlo y llegue a once metros. Los cuatro metros restantes les corresponderán a las parcelas del otro lado del camino.

6.-En base a lo anterior, le informamos que EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION PRESENTADO ES TECNICAMENTE FACTIBLE, PERO CON OBSERVACIONES. Se deberá enviar oficio al IMPLAN para que, a su vez, el IMPLAN solicite al promovente las correcciones de la presente ficha de revisión requeridas al proyecto, para posteriormente estar en condiciones de publicarlo durante al menos 15 días naturales en su portal de internet para consulta pública, (art 61-fracc IV de la LAHOTyDUEN).

Sin más por el momento, aprovecho la presente para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. MAHUATZIN LEONEL DÍAZ RODRÍGUEZ



COMPOSTELA
GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024
H. XLI AYUNTAMIENTO
DIRECCIÓN DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

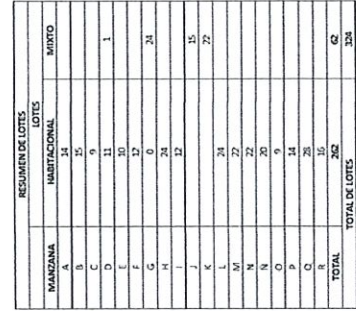
C.C.P.-Lic. Romina Chang Aguilar. - Presidenta Municipal. - Para Su Conocimiento.
Ccp. Archivo.

TRABAJANDO
Contigo
AVANZAMOS

Calle Hidalgo y Morelos. C.P. 63704
Tel. (327) 277-0191 Compostela, Nayarit.

www.e-compostela.gob.mx

DISEÑO URBANO



	DATE
	HABITACIONAL
	MIXTO COMERCIAL/IND
	AREA DE DONACION
	AREA DE VALUEDAD
	TOTAL

MANZANA A				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	206.00
2	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
3 AL 9	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	1400.00
10	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	503.26
11	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	249.58
12	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	230.81
13	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	190.77
14	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	185.18
TOTAL				3,165.60

MANZANA B				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	222.75
2	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
3	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
4	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
5	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
6	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
7	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
8	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
9	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
10	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
11	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
12	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
13	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
14	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	222.75
15	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	222.75
TOTAL				3,068.25

MANZANA C				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	199.00
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	214.15
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	214.15
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	214.15
5	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	214.15
6	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	214.15
7	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	214.15
8	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	214.15
9	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	214.15
TOTAL				1,912.20

MANZANA D				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	185.50
2	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
3	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
4	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00

5	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
6	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
7	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
8	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
9	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
10	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	240.85
11	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	237.76
12	MIXTO	IRREGULAR	*****	136.21
TOTAL HABITACIONAL				2264.11
TOTAL AREA MIXTO				136.21
TOTAL				2,400.32

MANZANA E				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	216.21
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	221.74
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	233.03
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	269.48
5	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	172.82
6	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	141.31
7	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	143.68
8	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	146.07
9	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	148.44
10	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	175.16
TOTAL				1,867.94

MANZANA F				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
2	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
3	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
4	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
5	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
6	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
7	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
8	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
9	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
10	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
11	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
12	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
TOTAL				2,400.00

MANZANA G				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
2	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
3	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
4	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
5	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
6	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
7	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00

8	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
9	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	IRREGULAR	*****	163.92
10	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	IRREGULAR	*****	173.54
11	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	IRREGULAR	*****	183.16
12	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	IRREGULAR	*****	192.79
13	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
14 AL 20	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	REGULAR	10.00 X 20.00	1,400.00
21	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	IRREGULAR	*****	203.05
22	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	IRREGULAR	*****	201.79
23	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	IRREGULAR	*****	200.52
24	MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL	IRREGULAR	*****	199.25
TOTAL MIXTO HABITACIONAL/COMERCIAL				4,718.02
TOTAL				4,718.02

MANZANA H				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
2 AL 8	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	1400.00
9	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	220.48
10	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	230.10
11	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	239.73
12	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	249.35
13	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
14 AL 20	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	1400.00
21	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	203.12
22	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	201.84
23	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	200.58
24	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	199.31
TOTAL				4,944.51

MANZANA I				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	226.13
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	215.52
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	204.91
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	194.30
5	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 21.00	210.00
6	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 21.00	210.00
7	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 21.00	210.00
8	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	150.00
9	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	216.60
10	HABITACIONAL	REGULAR	1.00 X 21.00	210.00
11	HABITACIONAL	REGULAR	1.00 X 21.00	210.00
12	HABITACIONAL	REGULAR	1.00 X 21.00	210.00
TOTAL				2,467.46

MANZANA J				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	209.32
2	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	218.08
3	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00

4	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
5	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
6	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
7	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
8	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
9	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
10	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
11	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
12	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
13	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
14	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
15	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	224.56
TOTAL				3051.96

MANZANA K				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	230.14
2	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	200.00
3 AL 12	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 20.00	2000.00
13	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	200.24
14	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	202.28
15	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	204.80
16	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	207.40
17	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	209.92
18	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	212.41
19	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	215.06
20	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	217.48
21	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	220.00
22	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	184.49
TOTAL				4504.22

MANZANA L				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
2 AL 9	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	1440.00
10	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	215.88
11	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	167.19
12	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
13 AL 20	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	1440.00
21	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	178.96
22	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	179.25
23	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	179.57
24	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	179.86
TOTAL				4340.71

MANZANA M				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
2 AL 8	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	1260.00
9	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	265.91
10	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	217.21

11	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
12 AL 18	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	1260.00
19	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	177.37
20	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	177.69
21	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	177.98
22	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	178.27
TOTAL				4074.43

MANZANA N				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
2 AL 7	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	1080.00
8	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	164.11
9	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	151.94
10	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	139.77
11	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	127.59
12	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
13 AL 18	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	1080.00
19	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	175.88
20	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	176.09
21	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	176.46
22	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	176.67
TOTAL				3808.51

MANZANA Ñ				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
2 AL 7	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	1080.00
8	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	186.21
9	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	137.51
10	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
11 AL 16	HABITACIONAL	REGULAR	10.00X 18.00	1080.00
17	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	175.29
18	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	174.58
19	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	174.88
20	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	175.17
TOTAL				3543.64

MANZANA O				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	185.64
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	173.60
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	196.12
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	202.74
5	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	209.37
6	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	216.00
7	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	222.63
8	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	229.25
9	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	300.17
TOTAL				1935.52

MANZANA P				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	167.24
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	167.60
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	167.71
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	167.94
5	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
6	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
7	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
8	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
9	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	160.64
10	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	174.51
11	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
12	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
13	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
14	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.00	180.00
TOTAL				2445.64

MANZANA Q				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	314.57
2	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.50	185.00
3 AL 12	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.50	1850.00
13	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	236.26
14	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	222.85
15	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	223.28
16	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	234.67
17	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.50	185.00
18 AL 27	HABITACIONAL	REGULAR	10.00 X 18.50	1850.00
28	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	232.95
TOTAL				5534.58

MANZANA R				
NUMERO DE LOTE	USO /DESTINO	REGULAR/ IRREGULAR	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	141.91
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	159.30
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	195.54
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	227.34
5	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	243.69
6	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	240.06
7	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	236.36
8	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	232.64
9	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	228.90
10	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	225.18
11	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	221.51
12	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	217.83
13	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	192.81
14	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	170.44
15	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	258.38
16	HABITACIONAL	IRREGULAR	*****	246.72
				3438.61

RESUMEN HABITACIONAL					
MANZANA	LOTES REGULARES	LOTES IRREGULARES	TOTAL DE LOTES	TOTAL DE SUPERFICIE	% DE AREA TOTAL
A	8	6	14	3,165.60	3.11
B	12	3	15	3,068.25	3.02
C		9	9	1,912.20	1.88
D	8	3	11	2264.11	2.23
E		10	10	1,867.94	1.84
F	12		12	2,400.00	2.36
H	16	8	24	4,944.51	4.86
I	6	6	12	2,467.46	2.43
L	18	6	24	4340.71	4.27
M	16	6	22	4074.43	4.01
N	14	8	22	3808.51	3.74
Ñ	14	6	20	3543.64	3.48
O		9	9	1935.52	1.90
P	8	6	14	2445.64	2.40
Q	22	6	28	5534.58	5.44
R		16	16	3438.61	3.38
TOTAL	154	108	262		
TOTAL DE LOTES 262 LOTES				51,211.71	50.35

RESUMEN DE LOTES		
MANZANA	LOTES	
	HABITACIONAL	MIXTO
A	14	
B	15	
C	9	
D	11	1
E	10	
F	12	
G	0	24
H	24	
I	12	
J		15
K		22
L	24	
M	22	
N	22	
Ñ	20	
O	9	
P	14	
Q	28	
R	16	
TOTAL	262	62
TOTAL DE LOTES		324

AREA MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL Y SERVICIOS (CS3)				
MANZANA/CLAVE	USOS/ DESTINO	NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE	% DEL AREA TOTAL
D /CS3	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	1	136.21	0.13
G/CS3	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	24	4,718.02	4.64
J/CS3	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	15	3,051.96	3.00
K/CS3	MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL	22	4,504.22	4.43

TOTAL	62	12,410.41	12.20
--------------	-----------	------------------	--------------

AREA DE DONACION				
CLAVE	USO/DESTINO	SUPERFICIE	% AREA VENDIBLE	% AREA TOTAL
AD-01	Equipamiento	5,618.83	8.83	5.52
AD-02	Equipamiento	3,959.26	6.22	3.89
TOTAL		9,578.09	15.05	9.42
15.00 % de la superficie vendible articulo 180 fraccion IX; LAHOTyDUPEN				

AREA DE VIALIDAD (V)				
CLAVE	DESCRIPCION	SECCION	SUPERFICIE	% AREA TOTAL
VL	VIALIDAD LOCAL	12.00	22,315.58	21.94
VC	VIALIDAD COLECTORA	15.00	6,201.56	6.10
TOTAL			28,517.14	28.04

DOSIFICACION DE SUPERFICIE		
DESCRIPCION	SUPERFICIE	% AREA TOTAL
HABITACIONAL (H)	51,211.71	50.35
MIXTO COMERCIAL/HABITACIONAL Y DE SERVICIOS (CS3)	12,410.41	12.20
AREA PARA EQUIPAMIENTO (EV)	9,578.09	9.42
AREA DE VIALIDAD (V)	28,517.14	28.04
TOTAL	101,717.35	100.00



COMPOSTELA
GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024
H. XLI AYUNTAMIENTO



DEPENDENCIA: INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

DEPARTAMENTO: DIRECCION GENERAL

NO. DE OFICIO: IMPLAN/DG/085/2023

ACUSE

Asunto: **DICTAMEN TECNICO DEL
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO
"VISTA VALLEJO".**

C. MIGUEL ANGEL CARRILLO VERA

PROMOVENTE

PRESENTE

*Revisó: Miguel Angel Carrillo V.
31/04/23 JLP*

De conformidad al artículo 53 fracción VII del Reglamento Interior del Instituto Municipal de Planeación de Compostela Nayarit, y en correlación a los artículos 42,52,54, y 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; se emite el presente dictamen técnico sobre el "Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Tipo Medio "VISTA VALLEJO" bajo las siguientes consideraciones:

CONSIDERANDO:

Que personal técnico adscrito al IMPLAN, revisaron los elementos que integran el "Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Tipo medio "VISTA VALLEJO".

Que, con base en esta revisión, se concluyó que el "Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Tipo Medio "VISTA VALLEJO" ubicado a 2 km de la mancha urbana de La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit.

1. Contiene los elementos que se establece en el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit;
2. Tiene los elementos que determinan las normas de diseño urbano, relativas a medidas reglamentarias, medidas mínimas de calles y todas las especificaciones que se requieren;
3. Contiene lo dispuesto en el Artículo 22, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Compostela Nayarit;
4. Determina los usos y destinos específicos del área de aplicación comprendidos en el proyecto respectivo;



Por lo antes expuesto y con fundamento en el artículo 180, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, este Instituto emite el Dictamen Técnico del "Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Tipo Medio "VISTA VALLEJO" ubicado en La Peñita de Jaltemba, Municipio de Compostela Nayarit, bajo los siguientes:

TÉRMINOS:

Primero: Es coherente el Proyecto de "Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Tipo Medio "VISTA VALLEJO", ubicado en La Peñita de Jaltemba, Municipio de Compostela Nayarit, donde se propone un frente mínimo de 10.00 metros, superficie mínima de 180.00 metros cuadrados y una lotificación de 324 viviendas unifamiliares, con una densidad de 40 viv/ha, parámetros establecidos para el uso de suelo H3:

CARACTERISTICAS	REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO (ART. 22)	FRACCIONAMIENTO "VISTA VALLEJO"	CONCLUSION
FRENTE MINIMO DE LOTE	8.00 metros	10.00 metros	CUMPLE
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE	140.00 metros cuadrados	180.00 metros cuadrados	CUMPLE
NUMERO DE VIVIENDAS EN TOTAL	(10.1717 ha)(40 viv/ha)= 406.87 viviendas	324 viviendas	CUMPLE

Segundo: El proyecto se ubica a más de 2 km de la mancha urbana de La Peñita de Jaltemba, sin factibilidad de servicio de agua potable y drenaje sanitario, por lo que el proyecto deberá contemplar tanto el documento técnico como en la planería respectiva, la solución a dicha infraestructura, ya sea, planteando la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales, y la perforación de un pozo de agua, por lo que **No Cumple** en este rubro.

Tercero: Referente a las vialidades se considera el artículo 177 de la citada ley, fracción XIV donde menciona que: *"El ancho mínimo de las vialidades locales será de a 12 metros, medidas de alineamiento a alineamiento, y el de las calles colectoras de 15 metros de anchura. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el proyecto;"*



COMPOSTELA
GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024
H. XLI AYUNTAMIENTO



CARACTERISTICAS	LAHyOTDUEN ART. 177	FRACCIONAMIENTO "VISTA VALLEJO"	CONCLUSION
VIALIDADES LOCALES	12.00 metros	12.00 metros	CUMPLE
VIALIDADES COLECTORAS	15.00 metros	15.00 metros	CUMPLE

Cuarto: El proyecto deberá contemplar una provisión a lo largo del camino saca cosechas para que en el futuro exista una vialidad colectora, en la proporción siguiente: de la anchura requerida de 15.00 m, restar el ancho del camino, y de la diferencia, el promovente deberá contemplar el 50% para que las parcelas colindantes absorban la anchura restante. Lo anterior implica **modificar** la lotificación de las manzanas A, B y C; si el camino tiene 7 m de anchura como se percibe en la vista satelital, la diferencia para 15 m es ocho, de los cuales el promovente deberá contemplar cuatro metros para ensancharlo y llegue a 11 m. Los 4 m restantes les corresponderán a las parcelas del otro lado del camino.

Quinto: Para cumplir con lo requerido a la superficie de donación donde se menciona en el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, fracción IX: *"El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada"*. El "Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Tipo Medio "VISTA VALLEJO", propone un área de **9,578.09 m²** equivalente al **15.04%** del **63,667.62 m²** (área total neta vendible), por lo tanto, **cumple** con lo establecido en dicha Ley.

No omito recordarle que el presente *Dictamen Técnico* no **constituye el Dictamen de Congruencia**.

Sin más por el momento, me despido enviándole un cordial saludo.

COMPOSTELA NAYARIT A 18 DE MAYO DE 2023

ATENTAMENTE

LIC. ALFONSO MENDEZ LOPEZ

DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE
PLANEACIÓN DE COMPOSTELA, NAYARIT



c.c.p Archivo



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA
DIRECCION: SECRETARIA
OFICIO: XLII.SDA/09/2024

Compostela Nayarit; a 23 de Octubre del 2024

LIC. JETSEMANY ROSARIO RODRIGUEZ DELGADO
TITULAR DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA DEL H.XLII
AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA
PRESENTE

Por medio de la presente le envié un cordial saludo y al mismo tiempo le informo que en respuesta al oficio XLII.PRESIDENCIA/UT/056/2024 donde me solicita información sobre el proceso de regularización del fraccionamiento "vista vallejo" ubicado en La Peña de Jaltemba, comentarle que no contamos con ella, ya que no se encuentra dentro de sus atribuciones y funciones de esta secretaria.

Sin otro particular quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

SECRETARIO DEL H.XLII AYUNTAMIENTO
DE COMPOSTELA, NAYARIT.


MITRO, LUIS RODRIGO VELASCO CONTRERAS 2027
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO

