

PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT

Registrado como Artículo de Segunda Clase el 1o. de Diciembre de 1921

Director: Lic. Vicberto Romero Mora

Sección Quinta

Tomo CCIX

Tepic, Nayarit; 30 de Julio de 2021

Número: 021

Tiraje: 030

SUMARIO

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO
“SALVADOR GUTIÉRREZ CONTRERAS” UBICADO EN LA LOCALIDAD
DE COMPOSTELA, NAYARIT**

OFICIO: DDUE: 1086/2021
Compostela, Nayarit; 26 de JULIO del 2021.

**C. ENRIQUE ALCANTAR IBARRA
APODERADO LEGAL ASOCIACION DE COLONOS
PARA LA VIVIENDA POPULAR COMPOSTELA, A.C.
UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COMPOSTELA NAYARIT.
P R E S E N T E**

RESOLUCION DEFINITIVA

En cumplimiento en lo ordenado en la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, publicado el 30 de diciembre de 2019, artículos 1 fracción VII0, 18 fracciones XXVI, XVII, XVIII, XX, XXII, 221, así como demás relativos a los **REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS**; y una vez recibida la opinión de la Secretaria de obras y Servicios Públicos de Gobierno del Estado de Nayarit, a que se refiere el artículo 219 de la Ley enunciada, en relación con la declaración de procedencia, cumplimiento de requisitos de la normatividad aplicable tratándose de áreas de donación, aprobación de la propuesta de nomenclatura y equipamiento del **FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO DENOMINADO “SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS”** que como acción urbanística de crecimiento lleva a cabo la “ASOCIACIÓN DE COLONOS PARA LA VIVIENDA POPULAR, COMPOSTELA A.C.”, se emite resolución de Ley tomando en consideración los siguientes:

Que se considera de causa de utilidad pública la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo Urbano de los centros de población. De conformidad con el artículo 5 fracción de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

FUNDAMENTACION

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit previene la autorización del Ejecutivo Estatal y del Ayuntamiento respectivo, la realización de fraccionamientos tipo medio, a efecto de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda, a las familias de bajos ingresos.

El Ejecutivo Estatal propone atender las necesidades de suelo, vivienda y equipamiento urbano, en forma ordenada, anticipada y a bajos costos, garantizando equidad para todos los sectores de la población, en el que se evite el avance de los asentamientos humanos irregulares en las áreas urbanas, orientando el crecimiento hacia zonas sin riesgos físicos, y con la factibilidad de dotarlas de servicios, infraestructura y equipamiento.

El Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2017- 2021 fue publicado el 19 de Marzo de 2018, vierte dentro del Programa Integral de Vivienda, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, las acciones estructuradas en el eje de desarrollo sustentable y ordenamiento

territorial urbano, el compromiso del Ejecutivo del Estado de promover la adquisición y enajenación del suelo y reservas territoriales, para el desarrollo urbano y la vivienda en coordinación con dependencias y entidades federales, gobiernos estatales, municipales y en concertación con los sectores social y privado.

Mediante Decreto que fue publicado en el **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela**, con fecha de publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, el 26 de marzo de 2011 y actualizado el día 4 de agosto de 2017. Dicho Plan establece las normas y los criterios técnicos aplicables para regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previsto en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Compostela Nayarit.

EL FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO DENOMINADO “SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS” se encuentra ubicado en parcela 314 Z-1 PA/9, Ejido de Compostela, Municipio de Compostela, Nayarit; Inmueble que cuenta con una superficie de 9-30-00.73 hectáreas (nueve hectáreas treinta áreas cero punto setenta y tres centiáreas) con **clave H4 USO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA**, especificando una densidad máxima de 210 habitantes o 60 viviendas por hectárea; un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.80 y un Coeficiente de Utilización de Suelos de 1.60; superficie mínima del lote de 90.00m² y frente mínimo de 6.00 m. Uso de suelo predominante Habitacional Unifamiliar; Compatible con Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales. Condicionado Equipamiento Vecinal, Servicios Vecinales, Manufacturas domiciliarias o domésticas, infraestructura regional, en virtud de lo anterior se extiende la Constancia de Factibilidad de Uso de Suelo para el proyecto en cuestión para los fines que haya lugar; anexo al documento cuadro de construcción coordenadas UTM.

I.-

TITULO DE PROPIEDAD.- Con número 000000001096. Que se expide por instrucciones del C. Vicente Fox Quezada, presidente de los Estados Unidos Mexicanos; con fundamento en los artículos 27 fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 81, 82 y demás relativos de la Ley Agraria, así como en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional; que ampara la parcela N° 314 Z-1 PA/9, del ejido de Compostela, Estado de Nayarit, con una superficie de 9-30-00.73 ha. A favor de Franco Ulloa Margarito, de 82 años originario de Compostela, Nayarit, Estado Civil Soltero, de ocupación agricultor, con domicilio conocido, en Compostela, Nayarit, de conformidad con acta de asamblea de fecha 29 de abril de 2001, en consecuencia, se cancela la inscripción que obré en el folio 18FD00065208, en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario. Tepic, Nayarit a 28 de octubre de 2003.

Debidamente firmado por el C. Ing. José Luis Domínguez González, delegado del Registro Agrario Nacional. La presente escritura se tramitó conforme a la Ley, haciéndose los movimientos catastrales correspondientes, Tepic, Nayarit 12 de noviembre de 2003, firma el Lic. Héctor Mauricio Canovas Moreno, queda registrada la escritura que antecede incorporándose al libro 28, de la sección la serie B, que registro la propiedad, bajo partida núm. 41, derechos pagados según boleta núm. Exento Firmado por el Lic. Ma. De Jesús Duarte Félix. Certificación. El Lic. Héctor M. Béjar Fonseca, Notario Público, No. 26 de esta Primera Demarcación Notarial, en ejercicio. CERTIFICA: Que el presente documento fotocopiado en una hoja, foja, útil, que concuerda fielmente con su original, de donde fue tomado y tuvo a la vista. DOY FE. Tepic, Nayarit; a 6 de abril de 2021.

ESCRITURA PÚBLICA. Doy fe y certifico que, en esta Notaria a mi cargo, se está llevando a cabo la formalización en la Escritura Pública número 35,321 (Treinta y Cinco Mil Trescientos Veintiuno), Tomo Centésimo Noveno. – Libro Séptimo, de fecha 03 tres días del mes de junio del año 2011 dos mil once, con los siguientes actos jurídicos: Por una parte, el señor MARGARITO FRANCO ULLOA por conducto de su apoderado especial el señor NOEL JAIME NAVARRO RAYAS, a quien en lo sucesivo para los efectos del presente contrato se le denominara como (LA PARTE VENDEDORA O ENAJENANTE), indistintamente y por la otra, la “ASOCIACIÓN DE COLONOS PARA LA VIVIENDA POPULAR COMPOSTELA” ASOCIACION CIVIL, representada por la persona moral denominada FUNDACIÓN MEXICANA PARA LA VIVIENDA, ASOCIACION CIVIL, a su vez representada por su administrador general el señor ENRIQUE ALCANTAR IBARRA a quien en lo sucesivo para efectos del presente acto jurídico se le denominara como (LA PARTE COPRADORA O ADQUIRIENTE), indistintamente, ambas partes manifiestan: Que tienen concertada la celebración de un contrato de COMPRA VENTA, respecto de un bien inmueble ubicado en el Municipio de Compostela, Nayarit.

DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO: PARCELA número N° 314 Z-1 PA/9 (trescientas catorce letras Z, guion 1, letra P, letra A diagonal 9) del ejido de Compostela, perteneciente al municipio de Compostela, la cual cuenta con un superficie de 9-2092.62 nueve hectáreas, veinte áreas y dos punto sesenta y dos centiáreas, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- mide 280.41 doscientos ochenta metros con cuarenta y un centímetros y colinda con la parcela 299 doscientos noventa y nueve. AL NOROESTE.- mide 230.65 doscientos treinta metros sesenta y cinco centímetros y colinda en línea quebrada con camino de acceso, as 72.42 setenta y dos metros cuarenta y dos centímetros y colinda con propiedad de la cual se segrega. AL SURESTE.- mide 490.16 cuatrocientos noventa metros con dieciséis centímetros y colinda en línea quebrada con Ejido Librado Rivera. AL OESTE.- mide 280.78 doscientos ochenta metros setenta y ocho centímetros y colinda con Ejido Librado Rivera. Expido la presente Certificación a petición de la “ASOCIACIÓN DE COLONOS PARA LA VIVIENDA POPULAR COMPOSTELA” ASOCIACIÓN CIVIL, representada por la persona moral denominada FUNDACION MEXICANA PARA LA VIVIENDA, ASOCIACIÓN CIVIL, a su vez representada por su administrador general el señor ENRIQUE ALCANTAR IBARRA, para los efectos legales y administrativo que haya lugar, a los 4 días del mes de agosto de año 2011 dos mil once.

II.- ACTA CONSTITUTIVA DE LA EMPRESA O ASOCIACIÓN CIVIL.

NUMERO 34,506 (treinta y cuatro mil quinientos seis) TOMO CENTESIMO SEXTO.- LIBRO QUINTO. En la ciudad de Tepic, capital del estado de Nayarit, a los 08 días del mes de noviembre del año 2010 dos mil diez, ante mí, LICENCIADO HECTOR EDUARDO VELAZQUEZ GUTIERREZ, Titular de la NOTARIA PUBLICA NUMERO 8 ocho de esta Primera Demarcación Territorial, en ejercicio, comparecen: los SEÑORES ENRIQUE ALCANTAR IBARRA, ENRIQUE ALCANTAR ENRIQUEZ, RAUL ENRIQUE MENA ALCANTAR Y NOEL JAIME NAVARRO RAYAS; quienes manifestaron: que vienen con el carácter de asociados, al solicitar del suscrito Notario, se reciba su comparecencia, para efectos de CONSTRUIR formalmente una Asociación Civil, bajo la denominación de FUNDACIÓN MEXICANA PARA LA VIVIENDA a la cual deberá agregársele seguidamente las palabras ASOCIACION CIVIL o su abreviatura A.C. en atención a lo solicitado por los comparecientes, procedo

con apego y en los términos de lo establecido por los artículos 2041, 2044 y demás relativos al Título Decimo primero, sección I Primera, de la segunda parte del libro Tercero, del código civil para el Estado de Nayarit, en vigor a dar inicio al presente acto, recibiendo su manifestación expresa en el sentido de ratificar su voluntad de constituir una persona moral en los términos y con las características de los establecido en el Acta de Asamblea General Constitutiva de Asociados, llevada a cabo con fecha 08 de noviembre del año 2010 dos mil diez, en el domicilio localizado en calle Churubusco, número 58 cincuenta y ocho, de la colonia Ingenio Aguayo, de esta ciudad de Tepic, Nayarit y el permiso expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores, al cual se sujetan, documentos que doy fe tener a la vista, enunciándolos a continuación e insertándolos de manera literal en el apartado correspondiente del testimonio que en esta escritura se expida.

ACTA CONSTITUTIVA.- De la persona moral que nos trata, misma que se formuló en Asamblea General Constitutiva llevada a cabo con fecha 08 de noviembre del año 2010 dos mil diez, a las 10:00 horas, diez horas, en el domicilio social ubicado en esta Ciudad de Tepic, Nayarit.

III CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN.

El que suscribe, ciudadana licenciada Fátima Gerasima Moran Ríos, Jefa de la oficina, del Registro Público de la propiedad y del Comercio del Distrito Registral, 1, 98, 100 del reglamento del registro público de la propiedad y del comercio, 21 fracción XXII de la Ley de ingresos para el Estado de Nayarit, que revisados los archivos registrales de esta oficina, SE ENCONTRO LIBRE DE GRAVAMEN sobre el bien inmueble que a continuación se identifica; Parcela 314 Z-1 PA/9, del Ejido de Compostela perteneciente al municipio de Compostela, Nayarit la cual cuenta con una superficie de 9-18-34.00 Ha. Nueve hectáreas, dieciocho áreas treinta y cuatro punto cero centiáreas.

IV.- APEO Y DESLINDE.- Acta de conformidad de linderos que se formula con motivo de los trabajos técnicos topográficos de APEO Y DESLINDE que se practicaron en la parcela número 314 Z-1 PA/9 propiedad de Margarito Franco Ulloa y su colindante al lado oriente el Ejido de Compostela, Estado de Nayarit. En la Ciudad de Compostela, Municipio de Compostela, del Estado de Nayarit, y siendo las 11:00 horas del día 1 de marzo de 2011, comparecemos: los integrantes del comisariado ejidal de Compostela, municipio de Compostela, Margarito Franco Ulloa y el suscrito Tec. Topógrafo Sergio Espinoza Meza; en atención a notificación de fecha 22 de febrero del año en curso y con la única finalidad de dar fe a la realización de los trabajos técnicos de APEO Y DESLINDE de la parcela número 314 Z-1 PA/9 propiedad de Margarito Franco Ulloa, de la cual el Ejido de Compostela, municipio de Compostela, Estado de Nayarit, es colindante en su lado oriente camino de acceso de por medio; tal y como se describe detalladamente a continuación: partiendo del vértice 1456 de la parcela número 314 Z-1 PA/9 esquina que forma un punto trino entre la que se deslinda, la parcela 299 y el Ejido de Compostela camino de acceso de por medio, de este vértice número 1456 con rumbo sureste 76/32", 21" y una distancia de 6.79 metros se llega al vértice 1456, de este con rumbo sureste 62/28", 17" y con una distancia de 245.32 metros se llegó al vértice 1626, vértice donde termina la colindancia con el Ejido de Compostela.

V.- HOMOLOGACIÓN DE USO DE SUELO.-

Número de oficio No. DDUE: 0011/16 de fecha 25 de enero del 2016, asunto; se emite homologación de uso de suelo en atención a la solicitud hecha por la FUNDACIÓN

MEXICANA PARA LA VIVIENDA A.C. donde se pretende realizar el fraccionamiento tipo medio que lleva por nombre SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS en la colonia Ejido Librado Rivera dentro del Municipio de Compostela, Nayarit, inmueble con una superficie aproximada de 93,004.68 m², de acuerdo a la opinión técnica emitida por la secretaria de obras públicas del Estado de Nayarit con número de oficio SOP/DGPU/DDU/1447/15 de fecha 20 de mayo de 2015 donde se indica los usos de suelo según el plano E-2 Zonificación Secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, siendo

estos los siguientes: Habitacional Densidad Mínima 82.32% (H1), y Habitacional Densidad Alta 17.68% (H4); ante la situación con apoyo en lo dispuesto por el artículo 25 del Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Compostela, se considera procedente homologar los usos de suelo antes señalados, quedando en consecuencia la superficie de 93,004.68m² con el siguiente uso de suelo: H4 (HABITACIONAL DENSIDAD ALTA).

VI.- CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA.

Emitida por el H.XL. Ayuntamiento de Compostela, oficio No. DDUE0687/2021 Asunto: Compatibilidad Urbanística, Compostela Nayarit a 19 de mayo del 2021, Nombre del solicitante: FUNDACIÓN MEICANA PARA LA VIVIENDA A.C. Ubicación del predio: ubicado en parcela 314 Z-1 PA/9, con una superficie: 9-30-00.73 ha. Que acatando las disposiciones del art. 18 fracción I, V, II, XVII; al art. 20, artículos 92 fracción III y a los artículos 102, 103, 104 y 105 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit y demás aplicables (decreto de fecha 30 de diciembre de 2020), y sus adiciones que facultan al municipio y su ayuntamiento por conducto de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología para aprobar, administrar, regular, vigilar y expedir las constancias de compatibilidad urbanística y las licencias de uso de suelo y destinos del suelo del Municipio, y que una vez revisada y evaluada la información recibida y confrontada con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, plano E2 Zonificación secundaria (tomo CLXXXVIII del 04 de agosto de 2017), se concluye que la propiedad se encuentra clasificada con el uso de suelo en virtud de lo anterior, se extiende la constancia de compatibilidad urbanística del predio en cuestión para los fines y usos legales que haya lugar; H4 HABITACIONAL DENSIDAD ALTA.

VII.- RESOLUTIVO EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL.

Copia certificada Número de oficio No. SEDERMA/MA/E.A/1114/2018/, Expediente: EA-MIA-037/218. Asunto: se emite Autorización en materia de impacto ambiental. En la ciudad de Tepic, capital del Estado de Nayarit a los 08 días del mes de agosto del 2018 firma en carácter de secretario de Desarrollo Rural y Medio Ambiente, el C.P. Marco Antonio Cambero Gómez.

VIII.- DICTAMEN DE FRACCIONAMIENTO: De fecha 30 de junio de 2021; se emite dictamen de fraccionamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; en los siguientes:

TERMINOS:

PRIMERO: De acuerdo a la fracción I del artículo 219, de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el estado de Nayarit, se considera procedente el fraccionamiento tipo medio denominado “SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS”, ubicado en la ciudad de Compostela, Nayarit en el cual se presente desarrollar 367 viviendas unifamiliares, en una superficie de 93,000.75 metros cuadrados (superficie de archivo digital DWG); de acuerdo a los artículos 177 y 178, de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Estado de Nayarit, lo estipulado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepic (instrumento aplicable en la zona) y lo señalado en la Compatibilidad Urbanística emitido por el H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología de Compostela, Nayarit a 19 de mayo del 2021. Oficio No. DDUE0687/2021 asunto: Compatibilidad Urbanística, donde se señala que la propiedad se encuentra clasificada con el uso de suelo H-4, Uso Habitacional Densidad Alta, unidad tipo vivienda, concluyéndose lo siguiente:

CARACTERISTICAS	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO ART. 180 (H3)	PROYECTO FRACCIONAMIENTO	CONCLUSIONES
Frente mínimo de lote	8.00 metros	8.00 metros	CUMPLE
Superficie mínima de lote	120.00 metros cuadrados	160.00 metros cuadrados	CUMPLE
Número de viviendas en total	(9.30 ha) (40 viv. /ha.) = 372 viviendas	367 viviendas	CUMPLE

SEGUNDO: De acuerdo al artículo 180 fracción IX de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, “*El fraccionamiento deberá donar al municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada*”, por lo tanto el área de donación **es de 7,870.19 m² equivalente al 15.51% de la superficie neta vendible (50, 727, 19. m²)** por lo tanto **cumple** y con respecto a su ubicación aparente que no contraviene ninguno de los supuesto del artículo 229 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

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 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*” y fracción XVI “Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 y 3.00 metros de ancho en las vialidades locales y colectoras respectivamente y del cual se destinará 1.50 metros de ancho para la ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular. De igual manera deberá integrar

una franja de equipamiento de 50 centímetros como mínimo, el cual contendrá el mobiliario urbano y la vegetación endémica.

CARACTERISTICAS DE VIALIDAD	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO ART. 180 (H3)	PROYECTO FRACCIONAMIENTO	CONCLUSIONES
LOCALES	12.00 METROS	12.00 METROS	CUMPLE
COLECTORA	15.00 METROS	16.00 METROS	CUMPLE
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	LAHOT Y DUEN Art. 177 Fracción XVI		
	1 CAJÓN POR VIVIENDA	1 CAJÓN POR VIVIENDA	CUMPLE
CARACTERISTICAS DE BANQUETA	LAHOT Y DUEN Art. 177 Fracción XVI		
LOCALES	2.00 METROS (DESTINARA 1.50 METROS DE CICLOVIA)	2.00 METROS (DESTINARA 1.50 METROS DE CICLOVIA)	CUMPLE
COLECTORA	3.00 METROS (DESTINARA 1.50 METROS DE CICLOVIA)	3.00 METROS (DESTINARA 1.50 METROS DE CICLOVIA)	CUMPLE

CUARTO.- Se aprueba la nomenclatura del fraccionamiento, de conformidad con la fracción III del artículo 219 (nomenclatura de calles), misma que se señala a continuación:

CALLE COLECTORA		
NOMBRE	SECCION MTS.	ORIENTACION
CALLE MERIDA	16.00	SUR – NORTE

CALLES LOCALES		
NOMBRE	SECCION MTS	ORIENTACION
CALLE FRESNILLO	12.00	SUR – NORTE
CALLE HERMOSILLO	12.00	SUR – NORTE
CALLE MORELIA	12.00	SUR – NORTE
CALLE CAMPECHE	12.00	SUR – NORTE

CALLES LOCALES		
NOMBRE	SECCION MTS	ORIENTACION
CALLE TABASCO	12.00	SUR – NORTE
CALLE NARDO	12.00	SUR – NORTE
CALLE CD. VICTORIA	12.00	SUR – NORTE
CALLE BUGAMBILIA	12.00	SUR – NORTE
CALLE GIRASOL	12.00	SUR – NORTE

Así mismo se remite para conocimiento y autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit, con la siguiente sección:

- Vialidades locales con secciones de 12.00 m.
- Vialidades colectoras con sección de 16.00 m.

QUINTO: De conformidad con la fracción IV del artículo 219, respecto a los requerimientos mínimos de equipamiento y servicios en las áreas de donación del fraccionamiento, por lo que se somete a consideración del H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, lo establecido en la citada Ley: *“Los requerimientos mínimos de equipamiento y servicios en las áreas de donación”*.

SEXTO: De acuerdo al numeral anterior el fraccionamiento “SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS” propone 367 viviendas y de acuerdo al art. 177 fracción XXI párrafo segundo de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, deberá apegarse a lo establecido en dicho artículo que a la letra dice: *“En fraccionamientos donde no se alcance el número de viviendas señaladas en los incisos anteriores, las obras complementarias a construir se determinaran de manera proporcional al número de viviendas previstas”*. Por lo que queda a consideración del H. Ayuntamiento de Compostela el cabal cumplimiento del equipamiento que por ley se deberá construir. Se cita textual el artículo 177 fracción XXI: *“El fraccionador en el caso de fraccionamientos urbanos previstos en el artículo 171 fracción I incisos a), b), c) y d) de la presente ley”*, deberá construir, con independencia de las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las siguientes obras complementarias:

- a) Por cada 300 viviendas previstas:
 - 1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;
 - 2) Plaza cívica, y
 - 3) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.

b) Por cada 500 viviendas previstas:

- 1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales.
- 2) Plaza cívica;
- 3) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas, y
- 4) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias....

El H. Ayuntamiento de Compostela deberá indicar al promovente la localización de los 3 equipamientos señalados anteriormente, los cuales deberán ser construidos por el solicitante. En caso del Jardín de niños podrá optarse donde la autoridad educativa estatal señale en acuerdo con el Ayuntamiento. La plaza cívica y la cancha de usos múltiples deberán construirse preferentemente en las áreas de donación del fraccionamiento "SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS".

SEPTIMO.- De acuerdo a la fracción V del artículo 219, esta Secretaria considera las siguientes especificaciones al proyecto de fraccionamiento Tipo Medio "SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS".

1. Observar y dar cumplimiento a las modalidades de uso del suelo para áreas de desarrollo habitacional

Que dispone el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela para el control de las edificaciones.

De tipo vivienda unifamiliar que estarán sujetas a los siguientes lineamientos:

Unifamiliar

- a) Densidad máxima de 40 viv/ha.
 - b) Superficie mínima de lote de 140 m².
 - c) Frente mínimo de lote 8 metros lineales.
 - d) COS (Coeficiente máximo de ocupación del suelo) 0.7.
 - e) CUS (Coeficiente máximo de utilización del suelo) 1.4.
 - f) Número de niveles permitidos la resultantes de aplicar la relación entre C.O.S y el C.U.S, salvo en aquellos casos donde establezcan directrices específicas para una determina zona en los planes de nivel inferior.
 - g) 2 cajones de estacionamiento por vivienda.
 - h) 40% de área jardineada en restricción frontal.
 - i) Restricción posterior de 3 metros lineales.
2. Las obras de urbanización previstas para el fraccionamiento, son los siguientes (artículo 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit):
 - a) La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del Ayuntamiento respectivo.

- b) La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, la cual se sujetará en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del ayuntamiento respectivo.
- c) La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que proporcione servicios de agua y drenaje de sus Ayuntamientos respectivos.
- d) La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán de ser subterráneas preferentemente.
- e) El alumbramiento público, el cual deberá contar con un sistema LED u otro con tecnología de eficiencia similar y ser conforme a las especificaciones señaladas por el Ayuntamiento.
- f) La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;
- g) Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el ayuntamiento;
- h) La habilitación de las vías públicas deberá tener como mínimo una superficie de rodamiento a base de empedrado respetando las disposiciones y especificaciones de obra pública señalados en la normatividad aplicable.
- i) La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;
- j) Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieren para su incorporación al área urbanizada o por urbanizar.
- k) La habilitación, equipamiento, y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto se hará conforme a los lineamientos que señale el Ayuntamiento correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;
- l) Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con el Ayuntamiento y no podrá excederse de un año a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento.
- m) El ancho mínimo de las vialidades locales será de a 12 metros, medidas de 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.
- n) En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo al número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura.
- o) Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 y 3.00 metros de ancho en las vialidades locales y colectoras respectivamente, y del cual se destinará 1.50 metros de ancho para la ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular. De igual manera deberá integrar una franja de equipamiento de 50 centímetros como mínimo, el cual contendrá el mobiliario urbano y la vegetación endémica.

- p) Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a dos unidades por lote vendible, los cuales deberán ser distribuidos proporcionalmente entre la superficie total que deba plantarse;
- q) Cumplir con la Ley para la Protección e Inclusión de las personas con discapacidad del Estado de Nayarit y tomar en cuenta las normas oficiales mexicanas en materia de accesibilidad universal vigentes;
- r) Los fraccionamientos habitacionales que cuenten con vialidades subcolectores en su interior, deberán establecerse sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes de bajo impacto;
- s) El fraccionador deberá construir, en las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las obras complementarias que en concurrencia con el Estado y el Ayuntamiento se establezcan para tal caso;
- Las obras complementarias, para el fraccionamiento o el área urbana inmediata, podrán ser para el equipamiento educativo, salud, comunitaria, deportiva y/o de esparcimiento; así como también podrá conjuntarse con infraestructura de tipo hidráulica, sanitaria, pluvial eléctrica, de gas y/o de voz y datos. Dichas obras estarán determinadas en proporción al número de viviendas previstas de cada fraccionamiento habitacional, y
 - El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción. No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento y/o infraestructura referida.
3. Realizar las obras de infraestructura debidamente autorizadas por las dependencias competentes que se

Requieran para incorporar el fraccionamiento a la estructura urbana que dispone el Plan.

OCTAVA: El fraccionamiento Tipo Medio "SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS" se integra por los lotes y usos que se mencionan en la tabla siguiente.

(Por su parte, el plano anexo al presente dictamen de manera impresa, el cual constituye cualquier otra versión)

RELACIÓN DE SUPERFICIES LOTIFICACIÓN		
MANZANA	CLAVE	SUPERFICIE
1	M-1	2,089.69
2	M-2	1,415.57
3	M-3	1,339.94

RELACION DE SUPERFICIES LOTIFICACION		
MANZANA	CLAVE	SUPERFICIE
4	M-4	4,607.28
5	M-5	1,148.26
6	M-6	1,331.02
7	M-7	2,422.69
8	M-8	2,249.95
9	M-9	2,432.54
10	M-10	2,376.99
13	M-13	2,376.99
14	M-14	2,432.54
15	M-15	2,461.94
16	M-16	2,249.95
17	M-17	2,228.64
18	M-18	1,144.56
19	M-19	2,249.95
20	M-20	2,461.94
21	M-21	2,432.54
22	M-22	2,253.21
23	M-23	1,776.38
24	M-24	2,432.54
25	M-25	2,461.94
26	M-26	2,665.18
27	M-27	1,173.05
28	M-28	927.73
29	M-29	214.22
30	M-30	453.16
31	M-31	945.69
32	M-32	2,091.18
TOTAL		58,847.26

NOVENO. La Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit; observará y dará cumplimiento a las normas de control para las zonas de equipamiento, de acuerdo a los proyectos validados por Servicios de Educación Pública del Estado de Nayarit.

DECIMO.- La Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit; realizará las acciones correspondientes para dar cumplimiento, al dictamen de fraccionamiento de esta secretaría, la inobservancia e incumplimiento de los puntos anteriores dejará al margen del presente dictamen y se procederá conforme a la legislación de la materia, así mismo cuando se ejecute cualquier obra que no corresponda al plano de lotificación anexo a este dictamen de manera impresa, **el cual sustituye cualquier otra versión.**

DECIMO PRIMERO.- De conformidad con las disposiciones del artículo 221 de la citada ley correspondiente al Ayuntamiento de Compostela, Nayarit; formular el proyecto de **resolución definitiva de autorización de fraccionamiento.**

DECIMO SEGUNDO.- De acuerdo con lo estipulado en el artículo 221 de la citada ley, una vez autorizado, **la resolución definitiva será publicada en el periódico oficial**, órgano del gobierno de la entidad, *pudiendo el titular de la autorización iniciar las obras de limpia y trazo de calles, lotes, y solicitar al Ayuntamiento correspondiente las licencias y permisos de construcción.*

XI.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.

El fraccionamiento "SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS" se encuentra ubicado en el municipio de Compostela, Nayarit, la acción urbanística a desarrollar es de tipo medio, en un predio con una superficie de 93,004.68 metros cuadrados, el proyecto contempla un total de 366 lotes con uso habitacional y una superficie de donación de 19.93%.

XII.- CARTA DEL PERITO RESPONSABLE.

Emitido el 14 de mayo del 2021, que a la letra dice: "por medio del presente otorgo responsiva para el desarrollo del proyecto de un fraccionamiento Tipo medio, que lleva por nombre "SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS" en la colonia Ejido Librado Rivera dentro del municipio de Compostela, Nayarit, ING JORGE ANTONIO RODRIGUEZ LIMON. CED. PROF. 9527350.

XIII.- DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO:

Emitida en Compostela, Nayarit a 19 de marzo del 2020. Que a la letra dice: "En atención a sus escrito enviado a este organismo operador, mediante el cual solicita la factibilidad técnica de los servicios de agua potable y alcantarillado para un fraccionamiento medio ubicado en la parcela No. 314 Z1 PA/9 CON UNA SUPERFICIE DE 9-18-34.00 (nueve hectáreas, dieciocho áreas, treinta y cuatro punto cero, cero centiáreas).

XIV.- FACTIBILIDAD DE ENERGIA ELECTRICA.

Comisión Federal de Electricidad, División de distribución Jalisco, departamento de Distribución, zona Tepic, Nayarit a 22 de marzo de 2011, oficio PLAN/097/2020, asunto: Factibilidad de Servicio. Donde informa que existe factibilidad para proporcionarle el Servicio de Energía Eléctrica requerido para su proyecto denominado: "SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS", en el municipio de Compostela, Estado de Nayarit, mediante lo cual es viable la factibilidad del servicio de energía eléctrica. Debidamente firmada por el Ing. Manuel Magaña Vega, Superintendente Zona Tepic.

Una vez considerados los puntos anteriores y en base a los artículos 216, 219 y 222 de la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, esta secretaria emite el siguiente **Dictamen de Fraccionamiento** mismo que se encuentra sujeto al cumplimiento de los siguientes puntos:

RESUELVE

Una vez considerados los puntos anteriores y en base al artículo 220 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología emite el siguiente dictamen de

fraccionamiento mismo que se encuentra sujeto a cumplimiento de los siguientes Términos:

PRIMERO: Se considera **PROCEDENTE** el **FRACCCIONAMIENTO TIPO MEDIO “SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS”**, de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; publicado con fecha 30 de diciembre de 2019 **H-4 HABITACIONAL ALTA DENSIDAD CLAVE H4.**

1.- Observar y dar cumplimiento a las modalidades de uso de suelo para áreas de Desarrollo Habitacional que dispone el Plan Municipal Desarrollo Urbano de Compostela, para el control de las edificaciones tipo vivienda unifamiliar que están sujetas a los siguientes lineamientos:

1. El coeficiente de ocupación de suelo no será mayor de 0.80 y consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80% de la superficie total del lote.

Habitacional unifamiliar

- La densidad máxima permitida será de 60 viviendas por hectárea.
- La superficie mínima de lotes será de 90.00 m².
- El frente mínimo de lotes será de 6.00 m. lineales.
- El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.80 y consecuentemente la superficie edificable no deberá ocupar más del 80% de la supresión total de lote.
- El coeficiente de utilización del suelo no debe ser superior al 1.60 y, por lo tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160% de la superficie total de lote.
- La altura máxima de las edificaciones en los niveles.
- La restricción posterior será de 2m.
- Se deberá de tener dentro del lote 1 a de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil; y
- El modo de edificación será cerrado o semicerrado.

RESOLUCIÓN DEFINITIVA.

Una vez cumplidos con los requisitos y procedimientos para la autorización del **FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO “SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS”** antes citado, como lo estipula La Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit. Artículo 187, 188 fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII, 189 fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII, artículo 190 fracciones I, II, III, IV, V y VI, artículo 191, 192, 193 y 194;

PRIMERO.- SE RATIFICA EL TIPO DE FRACCIONAMIENTO Y SU LOCALIZACIÓN CON SU INDICACIÓN DE PREDIO O PREDIOS QUE COMPRENDE Y LOS USOS Y DESTINOS AUTORIZADOS.

SEGUNDO.- SE RETIFICA, LA RELACIÓN DE SU UBICACIÓN CON SU CONTEXTO INMEDIATO. Actualmente la imagen urbana, visual y paisajista que circunda el predio donde se pretende llevar a cabo la construcción del proyecto del **FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO “SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS”**.

TERCERO.- SE RATIFICAN, Los usos y destinos del suelo **PROCEDENTE** para **URBANIZACIÓN DE UN PREDIO PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO “SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS”**.

MANZANAS Y LOTES.- SE RATIFICAN los lotes y manzanas que conforman el **PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO “SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS”**, se incluyen los croquis con calles delimitantes, la numeración del lote y la superficie resultante de los lotes que componen el conjunto habitacional.

CUARTO: SE RATIFICA, LAS ESPECIFICACIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLEMENTARIAS COMO SE SEÑALA EN EL PROYECTO EJECUTIVO DETALLADO EN CADA UNO DE LOS PLANOS QUE LO INTEGRAN EL EXPEDIENTE.

QUINTO.- SE RATIFICAN, LAS DIMENSIONES Y SUPERFICIES DE CADA LOTE Y LOS USOS QUE SE PROPONEN PARA LOS MISMOS.

SEXTO.- SE RATIFICAN, Y ANEXAN LOS PLANOS DE LOTIFICACIÓN.

SEPTIMO.- SE APRUEBA LA PROPUESTA DE NOMENCLATURA DEL FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO “SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS”, ASÍ COMO DE LAS CALLES.

OCTAVO.- SE RATIFICAN, LAS DEMÁS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 7° DEL PRESENTE ORDENAMIENTO Y QUE EN EL CASO RESULTAN APLICABLES:

1. Garantía para el caso de Vicios Ocultos.

El fraccionador al momento de entregar las obras al municipio, deberá garantizar que las obras se construyan sin defectos ni vicios ocultos, mediante fianza en favor del Ayuntamiento de Compostela Nayarit, por un monto del 10% del valor estimado de las obras, dicha garantía no podrá cancelarse, hasta que haya transcurrido un año a partir de la fecha de la municipalización, antes descrito.

2. Conservación y Entrega de Obras.

El fraccionador deberá mantener y conservar las obras de manera satisfactoria hasta su entrega al Municipio, debiendo prestar gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura hasta la fecha de entrega, esto solo en el caso de que la fraccionadora realizará operaciones que permitan la ocupación legal de los lotes antes de su entrega al municipio.

3. Inscripción Registral.

La escritura que consigne la Declaración Unilateral de Voluntad, mediante al cual se crea el Fraccionamiento, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y

del Comercio, dentro de los 60 sesenta días naturales siguientes contados a partir de la publicación de la presente resolución en el periódico oficial del Estado.

La presente **RESOLUCIÓN DEFINITIVA CONFIRMA** la autorización del **FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO “SALVADOR GUTIERREZ CONTRERAS”**, culmina con la homologación del procedimiento para el otorgamiento de dicha autorización consignando en la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, en vigor; y se emite sin perjuicio de la obligación para el promotor de apegarse a los lineamientos y disposiciones contenidos en la legislación aplicable y el dictamen que en materia de Desarrollo Urbano y Ecología e Impacto Ambiental que fue emitido.

Sin otro en particular aprovecho la ocasión para hacerle un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E : PROFR. RAMON MORAN GALAVIZ, FACULTADO PROVISIONALMENTE PARA EJERCER LAS FUNCIONES, ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE MUNICIPAL.- Rúbrica.- LIC. GRIMOALDO CRESPO JARA, DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL H. XL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.- Rúbrica.