



PODER EJECUTIVO
NAYARIT

DIPUTADA ALBA CRISTAL ESPINOZA PEÑA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NAYARIT
P R E S E N T E



Quien suscribe **Dr. Miguel Angel Navarro Quintero**, Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit, en ejercicio de las facultades legislativas que me son conferidas por los artículos 49 fracción II y 69 fracción III, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, me permito presentar a la consideración de la respetable Honorable Asamblea Legislativa de la Trigésimo Tercera Legislatura del Estado de Nayarit, la iniciativa con proyecto de **Decreto por el que se expide la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit; así como se exponen los Decretos por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de los siguientes cuerpos normativos: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit; Ley de Planeación del Estado de Nayarit; Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; Ley de Movilidad del Estado de Nayarit; y Código Penal para el Estado de Nayarit**, en materia de fraccionamientos, acciones de urbanización y ordenamiento territorial, al tenor de la siguiente:

Exposición de motivos

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible¹, adoptada por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas ONU es un plan de acción a favor de las personas, el planeta y la prosperidad, que también tiene la intención de fortalecer la paz universal y el acceso a la justicia; en ese contexto, los Estados miembros de la ONU, entre ellos, México, reconocen que el mayor desafío del mundo actual es la erradicación de la pobreza y afirman que sin lograrla no puede haber desarrollo sostenible.

El documento de referencia, plantea 17 Objetivos con 169 metas de carácter integrado e indivisible que abarcan las esferas económica, social y ambiental, de ahí que, el Objetivo 11 se refiere a: *Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles*, este objetivo indica que el mundo cada vez está más urbanizado, que si bien es cierto, las ciudades y las áreas metropolitanas son centros neurálgicos del crecimiento económico, pero también representan alrededor del 70 % de las emisiones de carbono mundiales y más del 60 % del uso de recursos.

En ese contexto, la ONU destaca que, la rápida urbanización tiene como resultado un número creciente de habitantes en barrios pobres, infraestructuras y servicios inadecuados y sobrecargados

¹ Para su consulta en línea: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

(como la recogida de residuos y los sistemas de agua y saneamiento, carreteras y transporte), lo cual está empeorando la contaminación del aire y el crecimiento urbano incontrolado.

Por ello, hoy en día, resulta imperativo tener en cuenta el bienestar y los aspectos ambientales, sociales y sanitarios como determinantes prioritarios en la planificación de las ciudades, para lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

En ese sentido, dentro de las metas de los Estados Parte respecto del objetivo 11 al año 2030 se destacan:

- Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
- Proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad avanzada.
- Aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas,

integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.

En este panorama, se debe entender a las ciudades desde una perspectiva sistémica con una interacción dinámica entre el contexto ambiental, social y económico, para lograr una política ambiental que se encamine a asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales, prevenir los efectos nocivos o peligrosos que las actividades antrópicas generan sobre el ambiente para posibilitar la sustentabilidad ecológica, económica y social del desarrollo y promover cambios en los valores y conductas sociales que posibiliten el desarrollo sustentable².

Por ello, la propuesta que hoy se pone a consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, tiene como objetivo, expedir un nuevo ordenamiento en materia de fraccionamientos y acciones de urbanización para establecer las normas para la regulación, control, vigilancia, autorización y transformación de inmuebles en fraccionamientos, división, subdivisión, fusión, segregación, lotificación, relotificación, en nuestro estado, así como reformar diversas disposiciones de leyes en materia de desarrollo urbano para con ello dotar de certeza al nuevo ordenamiento.

² Para su consulta en línea <https://www.argentina.gob.ar/ambiente/cambio-climatico>

De esta manera, se busca lograr la plena realización de los derechos de los y las nayaritas, incluyendo el acceso a la vivienda, el acceso al agua potable y saneamiento, la salud, la infraestructura resiliente, la movilidad y el derecho al ambiente sano, para el desarrollo humano armonioso y respetuoso con la naturaleza que habita e integra.

En esa misma línea, es importante advertir que, esta iniciativa de ley y reformas a diversos ordenamientos en materia de desarrollo urbano, fraccionamientos y ordenamiento territorial, tiene como base, instrumentos normativos estatales, nacionales e internacionales, por ejemplo, la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Desarrollo Sostenible, los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) mencionados al inicio del presente documento, *la Declaración de Quito sobre ciudades y asentamientos humanos sostenibles*³, la cual, estableció que las poblaciones, las actividades económicas, las interacciones sociales y culturales, así como las repercusiones ambientales y humanitarias, se concentran cada vez más en las ciudades, y ello plantea enormes problemas de sostenibilidad en materia de vivienda, infraestructura, servicios básicos, seguridad alimentaria, salud, educación, empleos decentes, seguridad y recursos naturales, entre otros.

³ Para su consulta en línea, *La nueva agenda urbana* <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol>

Así, es importante mencionar que la planificación urbana, los sistemas de transporte, el agua, el saneamiento, la gestión de desechos, la reducción del riesgo de catástrofes, el acceso a la información, la educación y la creación de capacidad son cuestiones relevantes para el desarrollo urbano sostenible.⁴

Lo anterior, debido a que son estas políticas urbanas las que se encaminan a buscar alternativas que mejoren la calidad de los espacios que utilizamos, el agua que bebemos, la forma de desplazarnos y el acceso a los alimentos y a la atención sanitaria, decisiones relativas a la planificación pueden generar riesgos para la salud de la población o agravar los existentes, o pueden promover entornos y estilos de vida más sanos y propiciar ciudades y sociedades saludables y resilientes.

En ese tenor, la Nueva Agenda Urbana⁵ reafirma el compromiso mundial con el desarrollo urbano sostenible como un paso decisivo para el logro del desarrollo sostenible de manera integrada y coordinada a nivel mundial, regional, nacional, subnacional y local, con la participación de todos los actores pertinentes.

Resulta menester destacar, que el Plan Estatal de Desarrollo con Visión Estratégica a Largo Plazo, 2021-2027 establece en el Eje General: Infraestructura y Ordenamiento Territorial como objetivos estratégicos, los siguientes:

⁴ <https://sdgs.un.org/es/topics/sustainable-cities-and-human-settlements>

⁵ Op. Cit. 3

- ❖ Integrar el sistema de ciudades, reservando los territorios naturales, acercando los servicios públicos a la población, priorizando las necesidades de los sectores más marginados e indefensos, y estructurando la red de comunicaciones que posibilite una mejor conectividad de las regiones estratégicas y un desarrollo más ordenado.
- ❖ Elaborar los instrumentos de planeación territorial inclusiva y sostenible, en términos que permitan el aprovechamiento de las potencialidades del estado en el uso del suelo, impulsando sistemas urbano-rurales integrales, respecto de los siguientes aspectos: infraestructura de agua potable, drenaje, energía eléctrica, equipamientos y servicios sociales de educación, salud, y asistencia social, acciones de mejoramiento y vivienda nueva de interés social, la ampliación y/o rehabilitación de espacios públicos verdes, la utilización de energías limpias y la adopción de tecnologías de la información y las telecomunicaciones.
- ❖ Lograr que las ciudades sean más incluyentes, seguras, resilientes y sostenibles.

Para lo anterior, el gobierno del estado, se ha propuesto llevar a cabo, entre otras acciones:

- ❖ Actualizar, vincular e instrumentar los ordenamientos legales de planeación territorial y ambiental.

- ❖ Desarrollar y publicar el Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el Programa de Ordenamiento Ecológico para el Estado de Nayarit.
- ❖ Desarrollar y aplicar estrictos criterios de sostenibilidad que aseguren la compatibilidad de la energía renovable con el ambiente y los objetivos de desarrollo.

Así entonces, la iniciativa que se pone a consideración, se dirige al cumplimiento de dichos objetivos, al establecer que, los fraccionamientos, acciones de urbanización, divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y modificaciones, deberán sujetarse a lo siguiente:

- Las leyes, planes, programas, reglamentos y normas de desarrollo urbano y ambiental vigentes, en el ámbito nacional, estatal y municipal, así como las demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia;
- Los usos de suelo determinados en el programa de desarrollo urbano que corresponda;
- Dictámenes de factibilidad de servicios públicos;
- Dictamen de pertinencia y compatibilidad en circunstancias específicas de vulnerabilidad, riesgo e imagen;
- Las restricciones generales en materia de gestión integral de riesgos.
- Los nuevos desarrollos no se autorizarán donde se dañen o afecten zonas forestales, monumentos, sitios históricos, o el

equilibrio de la densidad de población en los términos de los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano aplicables.

- La organización de los elementos de movilidad y de los espacios públicos y el equipamiento, y
- Las normas técnicas y los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto de que se trate teniendo como centralidad la justicia y derecho a espacios accesibles y dignos por los habitantes, así como el respeto y conservación del medio ambiente.

Aunado a ello, la propuesta de Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización para el Estado de Nayarit, establece que los criterios de accesibilidad deberán ser desde una perspectiva de género, esta inclusión es esencial para la realización total del uso y participación igualitaria de las mujeres en el ejercicio de su derecho a la ciudad.

Así mismo, se destacan que el fraccionamiento, es la división de un terreno, cualquiera que sea su régimen de propiedad, que requiera del trazo de una o más vías públicas para generar lotes, áreas privativas y manzanas, así como de la ejecución de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, y comprenderá los tipos habitacional que son:

- a) Residencial;
- b) Medio;
- c) Interés social
- d) Popular, y
- e) Campestres

Y los no habitacionales, los cuales a su vez se dividen en:

- a) De granjas de explotación agropecuaria;
- b) Industriales:
 - 1. Ligero;
 - 2. Mediano, y
 - 3. Pesado;
- c) Comerciales o de servicios

Mixtos: Cuando al interior del fraccionamiento interactúa más de un tipo de aprovechamiento.

Dicho esto, a continuación se expone la estructura de la iniciativa de Ley en mención:

**LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES DE URBANIZACION
DEL ESTADO DE NAYARIT**

**TITULO PRIMERO
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

CAPITULO UNICO

TITULO SEGUNDO
DE LA COMPETENCIA Y ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES
CAPITULO UNICO

TITULO TERCERO
DE LA DIVISION DE PREDIOS

CAPITULO PRIMERO
DE LAS DIVISIONES, SUBDIVISIONES, FUSIONES, SEGREGACIONES
LOTIFICACIONES Y RELOTIFICACION DE PREDIOS

CAPITULO SEGUNDO
DE LOS FRACCIONAMIENTOS

CAPITULO TERCERO
CLASIFICACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS

CAPITULO CUARTO
CARACTERISTICAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS

CAPITULO QUINTO
DE LAS AREAS DE DONACION, SERVICIOS Y DE USO COMUN

CAPITULO SEXTO
DE LAS OBRAS Y ACCIONES DE URBANIZACION

TITULO CUARTO
DEL PROCEDIMIENTO
CAPITULO UNICO

TITULO QUINTO

**DE LAS LICENCIAS
CAPITULO UNICO**

**TITULO SEXTO
DE LAS GARANTIAS
CAPITULO UNICO**

**TITULO SEPTIMO
DE LA VENTA, ESCRITURACION PUBLICA Y REGISTRO**

**CAPITULO PRIMERO
DE LA VENTA**

**CAPITULO SEGUNDO
DE LA ESCRITURACION PUBLICA Y REGISTRO**

**TITULO OCTAVO
DE LA MUNICIPALIZACION**

CAPITULO UNICO

**TITULO NOVENO
DERECHOS Y OBLIGACIONES**

**CAPITULO PRIMERO
DE LOS FRACCIONADORES**

**CAPITULO SEGUNDO
DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES**

**CAPITULO TERCERO
DEL MUNICIPIO**

**TITULO DECIMO
DE LAS VISITAS DE VERIFICACION**

CAPITULO UNICO
TITULO DECIMO PRIMERO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD
CAPITULO UNICO
TITULO DECIMO SEGUNDO PROHIBICIONES CAPITULO UNICO
TITULO DECIMO TERCERO INFRACCIONES CAPITULO UNICO
TITULO DECIMO CUARTO DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACION
CAPITULO UNICO
TRANSITORIOS

Precisado lo anterior, esta Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, se integra por catorce títulos con sus respectivos capítulos, mismos que se explican de manera breve:

EL TITULO PRIMERO, DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

- Se establece que el objeto de la Ley es, establecer las normas para la regulación, control, vigilancia, autorización y transformación de inmuebles en fraccionamientos, división,

subdivisión, fusión, segregación, lotificación, relotificación; definir sus características y las especificaciones generales para las obras y acciones de urbanización de los mismos; determinar las bases conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones en esas materias, así como los mecanismos necesarios de concertación y coordinación; fijar los procedimientos y requisitos a que se sujetará la solicitud y autorización de las diversas acciones urbanísticas materia de esta ley, y establecer las disposiciones y mecanismos de verificación, control y sanción de este ordenamiento.

- Este apartado contempla que ningún fraccionamiento podrá llevarse a cabo dentro de los límites del Estado, sin la autorización previa expedida por el Titular del Poder Ejecutivo por conducto del Instituto de Planeación del Estado de Nayarit, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y su Reglamento, y después de haberse cumplido los requisitos que, para cada caso, establezca el presente ordenamiento.
- Así mismo, se señala que los fraccionamientos, acciones de urbanización, divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y modificaciones, a que se refiere la Ley deberán sujetarse a lo siguiente:

- Las leyes, planes, programas, reglamentos y normas de desarrollo urbano y ambiental vigentes, en el ámbito nacional, estatal y municipal, así como las demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia;
- Los usos de suelo determinados en el programa de desarrollo urbano que corresponda;
- Dictámenes de factibilidad de servicios públicos;
- Dictamen de pertinencia y compatibilidad en circunstancias específicas de vulnerabilidad, riesgo e imagen;
- Las restricciones generales en materia de gestión integral de riesgos. Los nuevos desarrollos no se autorizarán donde se dañen o afecten zonas forestales, monumentos, sitios históricos, o el equilibrio de la densidad de población en los términos de los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano aplicables.
- La organización de los elementos de movilidad y de los espacios públicos y el equipamiento, y
- Las normas técnicas y los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto de que se trate teniendo como centralidad la justicia y

derecho a espacios accesibles y dignos por los habitantes, así como el respeto y conservación del medio ambiente.

- Se establecen las definiciones, la aplicación de la Ley, su interpretación y las normas supletorias.

TITULO SEGUNDO, DE LA COMPETENCIA Y ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES

- Este título, reconoce como autoridades competentes al titular del Poder Ejecutivo; a la persona titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable; al Instituto de Planeación del Estado de Nayarit, por conducto de sus áreas competentes, y a los Ayuntamientos.
- De igual manera, se establecen las autoridades auxiliares para la aplicación de la Ley a las personas titulares de, Secretaría de Movilidad, la Procuraduría de Protección al Ambiente y Ordenamientos Territorial, la Dirección General de Protección Ciudadana y Bomberos, y el Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- Así mismo, se contempla que las atribuciones que en materia de fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de inmuebles, otorgue la Ley al titular del Poder Ejecutivo serán

ejercidas a través de IPLANAY, salvo las que deba ejercer directamente el Ejecutivo por disposición expresa de éste u otros ordenamientos jurídicos.

TITULO TERCERO, DE LA DIVISION DE PREDIOS

- Este apartado se integra por seis capítulos, tiene por objetivo establecer los requisitos y el procedimiento para llevar a cabo las divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones cualquiera que sea su extensión, la autoridad competente, deberá considerar la Ley del Equilibrio Ecológico del Estado de Nayarit, Ley de Asentamientos Humanos, el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de que se trate, Reglamentos, lineamientos de la materia, dictámenes y el Reglamento de esta Ley, para establecer los criterios a que deberán sujetarse, estimando la dimensión resultante del predio, el uso al que se destinará y los servicios específicos existentes.

- Se considerarán de bajo impacto y de competencia municipal las solicitudes de divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones de predios cuando:
 - No involucren a dos o más municipios;

- No excedan los 5,000 metros cuadrados, y/o
 - El resultado de las operaciones no sea superior a 20 lotes.
- Siendo los Ayuntamientos, por conducto de sus áreas correspondientes en materia de desarrollo urbano, quienes otorgarán dicha autorización siempre que:
- No se afecte la capacidad de las redes de infraestructura instaladas en el propio fraccionamiento y en la zona de su ubicación;
 - No se rebase la densidad de población señalada en los programas de desarrollo urbano, y
 - No se afecten:
 - Zonas de Preservación Ecológica;
 - Zonas de valores naturales, contenidas en los programa de ordenamiento ecológico;
 - Zonas Monumentales e Históricas, previo dictamen del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y
 - La movilidad e imagen urbana.
- Es importante subrayar que, en este proyecto se prohíbe el establecimiento de fraccionamientos en los casos siguientes:

- Lugares no aptos para desarrollo inmobiliario, de acuerdo a lo previsto en los programas de desarrollo urbano;
 - Zonas de riesgo;
 - Zonas insalubres, y
 - Inundables o pantanosas.
-
- La ubicación y características de los fraccionamientos que reconoce este Título, entre ellas, su zonificación general interna, destino de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas, de calles, dimensiones mínimas y máximas de lotes y espacios libres y su utilización, deberán sujetarse a las disposiciones de la Ley y su Reglamento.

 - Para la aprobación de todo fraccionamiento y con base en las disposiciones legales vigentes, deberán presentarse previamente, según el caso, los proyectos de la infraestructura para los servicios de agua potable, sistema colector de aguas pluviales, sistema de tratamiento y disposición de aguas residuales industriales y sistema de aguas negras individual o colectivo, y la disposición final de las mismas.

 - La iniciativa que se pone a consideración, clasifica a los fraccionamientos de acuerdo con sus características, por lo

que es importante advertir que se reconocen como habitacionales y no habitacionales, los siguientes:

Habitacional: Los cuales a su vez se dividen en:

- Residencial;
- Medio;
- Interés social
- Popular, y
- Campestres

No habitacionales: Los cuales a su vez se dividen en:

- De granjas de explotación agropecuaria;
- Industriales:
 - ❖ Ligeros;
 - ❖ Mediano, y
 - ❖ Pesados;
- Comerciales o de servicios

Mixtos: Cuando al interior del fraccionamiento interactúa más de un tipo de aprovechamiento.

- Se destaca que, los fraccionamientos habitacionales, deberán realizarse en terrenos que se encuentren dentro de las áreas

de consolidación de crecimiento del centro de población de que se trate o en terrenos próximos a otros fraccionamientos que ya estén dotados de todos los servicios públicos municipales; se destinaran exclusivamente a la construcción de viviendas unifamiliar, multifamiliares, de uso mixto o edificios en régimen de propiedad en condominio, de conformidad con las densidades, alturas o características dispuestas en los programas de desarrollo urbano.

- Al respecto de las obras de infraestructura urbana de los fraccionamientos reconocidos en la iniciativa, se sujetaran a los programas municipales de ordenamiento territorial, y desarrollo urbano, privilegiando el bien común y la dignidad del ser humano, así como la promoción de la cultura socio-ambiental que permita a la comunidad insertarse respetuosamente al entorno, propiciando un crecimiento ordenado, con sustentabilidad y una mejor calidad de vida.
- En razón de ello, todo nuevo fraccionamiento contará con las características materiales de accesibilidad universal que lo vuelvan accesible y transitable de manera segura para sus distintos usuarios, de acuerdo con la normatividad aplicable.
- Consciente del problema del crecimiento descontrolado de las zonas urbanas y el incremento del índice de población carente de infraestructura, servicios básicos y calidad en las viviendas, el Gobierno del Estado que tengo a bien encabezar, se ha propuesto realizar acciones tendientes a

mejorar las condiciones de vivienda para las familias en condición de pobreza, por ello, esta iniciativa que hoy pongo a consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, reconoce como un tipo de fraccionamiento habitacional al “popular” que estará destinado para la construcción de vivienda unifamiliar, plurifamiliar vertical y/o horizontal, de uso mixto o edificios, este tipo de fraccionamiento será promovido únicamente por el titular del Poder Ejecutivo a través del IPROVINAY, en estricto apego a las áreas previstas en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- En el fraccionamiento habitacional popular se podrá aplicar el método de autoconstrucción que significa edificar el aposento por sus propios usuarios, en coordinación con el IPROVINAY, usando el ahorro en todas las fases del proceso constructivo, definido éste por el dinero destinado para el fin específico de producir vivienda popular partiendo de la adquisición del suelo.
- Lo anterior, se llevará a cabo de conformidad con lo que para sus efectos establezca el Reglamento de esta Ley, los programas de Gobierno en materia de vivienda y a los indicadores que para sus efectos establezca el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social.

TITULO CUARTO, DEL PROCEDIMIENTO

- Este apartado hace referencia a que en los actos, trámites, servicios, comunicaciones y procedimientos que señala la ley, podrán aplicarse y hacer uso medios electrónicos, mensajes de datos, la firma electrónica avanzada, el reconocimiento de su eficacia jurídica y la prestación al público de servicios de certificación en los términos establecidos en la Ley de Firma Electrónica Avanzada para el Estado Nayarit.
- A su vez, la autorización de fraccionamientos a que se refiere este Título sólo podrá ser otorgada por el titular del Ejecutivo, por conducto de IPLANAY. Para obtener dicha autorización, el promovente deberá aportar toda la documentación y demás requisitos que para tal fin establece la Ley y su Reglamento.
- De esta manera, la solicitud y sus anexos, los dictámenes señalados en el en la Ley, serán enviados por los Ayuntamientos correspondientes a IPLANAY para que dentro de un plazo de 10 hábiles realice la revisión correspondiente.
- Así, el IPLANAY una vez que se haya cerciorado que han sido entregados todos los documentos correspondientes, podrán requerir al Ayuntamiento para que en su caso provea la información faltante, en un plazo que no exceda de quince días hábiles durante el cual no se dará trámite a la solicitud. En caso de no presentarla, la solicitud se tendrá por no realizada.

- Además, para brindar certeza el IPLANAY deberá de solicitar vía oficio a la Secretaría de Movilidad y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, los dictámenes de Movilidad y Medio Ambiente, respectivamente, los cuales deberán de ser remitidos por las secretarías en un plazo que no exceda de 15 días hábiles a partir de la fecha de la recepción de la solicitud.
- Finalmente, el IPLANAY, una vez analizada la información señalada en los artículos 87 y 88 de esta Ley, dará inicio al procedimiento para la elaboración del dictamen de procedencia de fraccionamiento en un plazo que no exceda de 45 días hábiles.

TITULO QUINTO, DE LAS LICENCIAS

- En lo que se refiere a este Título, para la obtención de la licencia de construcción de un fraccionamiento, el promovente deberá presentar ante el Ayuntamiento en que estén situados los terrenos que se pretenden urbanizar, la solicitud por escrito en la que se expresará el tipo de fraccionamiento proyectado y deberá acompañar del dictamen de procedencia de IPLANAY, sin este, no podrá darse trámite correspondiente.
- En el supuesto de que el predio abarque el espacio territorial de dos o más Municipios, el trámite se deberá realizar de

conformidad con lo que establezcan los convenios de conurbación celebrados entre los Municipios atendiendo a lo dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit y demás disposiciones jurídicas aplicables.

TITULO SEXTO, DE LAS GARANTIAS

- En lo correspondiente a este apartado, el fraccionador deberá constituir a favor de la Tesorería Municipal garantías bajo cualquiera de sus modalidades, especificando plazo y monto en los siguientes casos:
 - Si el fraccionador pretende efectuar operaciones de compraventa previas a la terminación del fraccionamiento y notificación de dicha autorización, por el total de la ejecución de las obras pendientes de urbanización;
 - Cuando se autorice que un fraccionamiento se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa por el monto de las obras pendientes de urbanización de cada etapa, y
 - Para garantizar los vicios ocultos y defectos de las obras de urbanización realizada.

- Concluido el fraccionamiento no obstante su recepción formal, el fraccionador quedará obligado a responder de los defectos que resultaren en los mismos, de los vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad en que hubiera incurrido, en los términos de la legislación aplicable.

TITULO SEPTIMO, DE LA VENTA, ESCRITURACION PUBLICA Y REGISTRO

- Uno de los aspectos primordiales de este proyecto tiene que ver con garantizar a la ciudadanía que no habrá venta de lotes sin que se hayan satisfecho todos los requisitos que la Ley señala, entre los cuales, podemos destacar los siguientes:
- Los fraccionadores podrán obtener permiso de venta de lotes, aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización, mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:
 - Haber obtenido la licencia definitiva de fraccionamiento;
 - Haber cumplido con las obligaciones señaladas en la presente Ley;
 - Tener un avance mínimo del 40% en las obras de urbanización;
 - Obtener la constancia de terminación de obra que autorice el procedimiento de municipalización;

- Presentar las publicaciones de la licencia definitiva del fraccionamiento, y
 - Cubrir las garantías correspondientes de conformidad con la Ley.
-
- Se contempla la responsabilidad de los registradores públicos en el Estado, cuando realicen actos de inscripción, los testimonios de las escrituras que deberán reunir requisitos señalados en la Ley; teniendo la obligación, en el caso de la presentación de dichos testimonios que no acompañen las autorizaciones a que se refiere ésta Ley, de negar su registro.

 - Asimismo, se consideran nulos todos los actos jurídicos u operaciones celebrados con violación de este apartado, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor el fraccionador, conforme a la Ley de Asentamientos, así como de las responsabilidades civiles y penales en que haya incurrido.

TITULO OCTAVO, DE LA MUNICIPALIZACION

- En el presente Título, se señala la entrega-recepción de las obras de urbanización realizadas por el fraccionador a la autoridad competente, para que ésta otorgue la constancia

de municipalización del fraccionamiento, por lo que, se solicitará al fraccionador la presentación de garantías por dos años la calidad de las obras ejecutadas.

- Una vez que el fraccionador proceda a constituir las garantías señaladas, deberá de notificarlo a la autoridad correspondiente, en ese sentido, se indican los elementos que deberá de contener la constancia de municipalización del fraccionamiento.
- La entrega-recepción final de un fraccionamiento al Ayuntamiento comprende los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, para que puedan operar dichos servicios. El Municipio se hará cargo en lo sucesivo de la prestación de los servicios públicos correspondientes, y en el caso de que se trate de un fraccionamiento en régimen de propiedad y condominio, lo hará únicamente al pie del desarrollo.
- Con respecto a lo anterior, el Ayuntamiento recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento de un acta administrativa, en la que intervendrán las autoridades competentes y el fraccionador, a fin de que previo dictamen técnico jurídico, se certifique que el fraccionador cumplió con

todas las obligaciones; así como que las obras y servicios que se entreguen, se encuentran en buen funcionamiento.

TITULO NOVENO, DERECHOS Y OBLIGACIONES

- Para los efectos de este título, se contemplan las obligaciones para el fraccionador, los propietarios de lotes y los ayuntamientos, señalando para cada uno entre otras cuestiones, las siguientes:
 - El fraccionador antes de iniciar una obra de urbanización, deberá tramitar y obtener las autorizaciones a las que hace mención la Ley, quedando obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización a desarrollar, conforme a lo autorizado en el proyecto ejecutivo, sin perjuicio de las excepciones previstas en esta ley.
 - En todos los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones y modificaciones de los inmuebles o predios, los propietarios de los lotes sin construcción, cercaran su propiedad conservando y preservando el medio ambiente, los árboles y en general las áreas verdes de los mismos.

TITULO DECIMO, DE LAS VISITAS DE VERIFICACION

- Se integra por un capítulo que establece que tanto, la Secretaría de Infraestructura y las autoridades municipales dentro del ámbito de sus competencias, tendrán la facultad de ordenar visitas de verificación a las obras o construcciones que se realicen en inmuebles resultantes de una subdivisión, fusión o relotificación y en fraccionamientos, con la finalidad de verificar que se cumplan con las disposiciones previstas en la Ley y su Reglamento.

TITULO DECIMO PRIMERO, DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Este apartado se refiere a las medidas de seguridad de conformidad con lo dispuesto en la propia Ley, y se consideran las siguientes:

- La suspensión de obras, servicios y actividades;
- La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras;
- La desocupación o desalojo de inmuebles;
- La demolición de construcciones;
- El retiro de instalaciones;
- La prohibición de actos de utilización o aprovechamiento de maquinaria y equipo;
- La advertencia pública sobre cualquier irregularidad o reuso en las actividades realizadas, y

- Cualesquier acción, obra o prevención que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

TITULO DECIMO SEGUNDO, PROHIBICIONES

- Se indica que la violación al este título se sancionará en los términos previstos en el Título Vigésimo denominado Delitos contra el Desarrollo Urbano establecido en el Código Penal del Estado de Nayarit.
- Así mismo, se prohíbe que el fraccionador enajene o conceda el uso de lotes del fraccionamiento sin que medie autorización expresa del Ayuntamiento y sin que se hayan cumplido los requisitos que se establecen en la presente Ley.
- De igual manera, los Notarios Públicos no autorizarán escrituras públicas ni certificarán documentos en los que se consignen operaciones que contravengan lo dispuesto en la Ley.
- Si hubieran sido ejecutadas por el fraccionador u otras personas, obras en contravención, a las especificadas y de las normas señaladas en el proyecto autorizado del fraccionamiento, el fraccionador o quien hubiere ejecutado dichas obras estará obligado a demolerlas por su cuenta en la

medida que por ello fuera necesario, previo dictamen de la entidad supervisora.

TITULO DECIMO TERCERO, INFRACCIONES

- Se señala que las infracciones a las disposiciones de la Ley y su reglamentación, así como a las determinaciones de las autoridades competentes, se sancionarán con independencia de la responsabilidad civil o penal que pudiere resultar, así pues, la imposición de sanciones en la ejecución de las acciones a que se refiere ese ordenamiento, se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit.
- Lo anterior, con el fin de no duplicar las sanciones administrativas ya señaladas en el ordenamiento mencionado. De igual forma, se contempla que las resoluciones que dicten las Autoridades competentes con base en lo dispuesto en la ley, podrán ser recurridas por los afectados en los términos que establece la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit.

TITULO DECIMO CUARTO, DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACION

- En el mismo sentido, los acuerdos o resoluciones dictadas por el municipio y/o IPLANAY, en materia de fraccionamientos, subdivisión, fusión, relotificación, o cualquier otro tipo de desarrollo inmobiliario, podrán ser impugnados, por quien o quienes consideren haber sido afectados en sus intereses, mediante el recurso de inconformidad que establece la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos para el Estado de Nayarit.

-

TRANSITORIOS

- Se establece la entrada en vigor de la Ley.
- La obligación del titular del Poder Ejecutivo para expedir en un plazo de 180 días hábiles el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Los municipios deberán expedir, revisar y en su caso modificar o adicionar los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, para ajustarlos a las disposiciones de esta Ley y del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo.
- Los trámites relativos a fraccionamientos, subdivisión, fusión, relotificación, o cualquier otro tipo de desarrollo inmobiliario y los recursos administrativos, continuarán, gestionándose hasta su conclusión en los términos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

- Se dejan a salvo las autorizaciones, permisos, procedimientos y licencias expedidas conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, que continuarán vigentes hasta la conclusión del término con el que fueron otorgadas.
- Se reconoce plena validez a constancias de compatibilidad legalmente expedidas con base en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, durante la vigencia que le corresponda.
- En tanto no se expidan los reglamentos, acuerdos y demás disposiciones administrativas correspondientes, continuarán aplicándose, las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.
- El Ejecutivo del Estado deberá expedir el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, dentro de los ciento ochenta días hábiles contados a la entrada en vigor de la presente Ley.
- Los Ayuntamientos deberán expedir o adecuar los reglamentos municipales que deriven de esta Ley, dentro de los sesenta días posteriores a la publicación del Reglamento, permaneciendo entre tanto vigentes los reglamentos municipales existentes, en todo aquello que no se oponga al contenido de la presente Ley.

Ahora bien, en concordancia con lo anterior, a continuación se exponen los ordenamientos que forman parte de la reforma en materia de fraccionamientos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el estado de Nayarit:

Reformas, adiciones y derogaciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit

Texto vigente	Propuesta
<p>Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto:</p> <p>I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos en el Estado, así como el cumplimiento de las obligaciones que tienen los Ayuntamientos; promoviendo, respetando, protegiendo y garantizando el pleno respeto a los derechos humanos;</p>	<p>Artículo 1.-...:</p> <p>I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos en el Estado, así como el cumplimiento de las obligaciones que tienen los Ayuntamientos en el ámbito de sus competencias; promoviendo, respetando, protegiendo y garantizando el pleno respeto a los derechos humanos;</p> <p>II. a la VII...</p> <p>VIII. DEROGADO;</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>II. a la VII...</p> <p>VIII. Establecer las normas generales en materia de fraccionamientos, en complemento a lo establecido en la Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit;</p> <p>IX. a la XIV...</p>	<p>IX. a la XIV</p>
<p>Artículo 4.- Para los efectos de esta ley, se establecen las definiciones siguientes:</p> <p>I...</p> <p>II...</p> <p>III. Areas de donación: las cesiones gratuitas de terrenos con o sin edificaciones por parte de los fraccionadores o promotores a los municipios para infraestructura, equipamiento, vialidad, servicios, áreas verdes, de activación física, recreación y espacios abiertos en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones;</p> <p>IV. a la VI...</p> <p>VII. Asentamiento humano irregular: núcleos de población situados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente,</p>	<p>Artículo 4.- Para los efectos de esta ley, se establecen las definiciones siguientes:</p> <p>I...</p> <p>II...</p> <p>III. DEROGADO;</p> <p>IV. a la VI...</p> <p>VII. Asentamiento humano irregular: núcleos de población situados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente de</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra;</p>	<p>conformidad con la Ley de Fraccionamientos del Estado de Nayarit, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra;</p>
<p>VIII. a la XI...;</p>	<p>VIII. a la XI...;</p>
<p>XII. Coeficiente de Ocupación Del Suelo (Cos): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;</p>	<p>XII. DEROGADO;</p>
<p>XIII. Coeficiente de Utilización del Suelo (Cus): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote o predio determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;</p>	<p>XIII. DEROGADO;</p>
<p>XIV. a la XXX...;</p>	<p>XIV. a la XXX...;</p>
<p>XXXI. Dictamen de fraccionamiento: el documento expedido por el Secretaría, a solicitud de una persona física o moral, pública o privada, en el cual se certifica que la acción, obra de infraestructura o de equipamiento</p>	<p>XXXI. DEROGADO;</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>urbano, vivienda, inversión o servicio que se pretenda realizar en la entidad y que sean de impacto urbano significativo, en los casos previstos en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, son congruentes con la legislación y la planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado;</p> <p>XXXII a la XXXVII...;</p> <p>XXXVIII. Fusión: La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes;</p> <p>XXXIX. a la LXI...;</p> <p>LXII. Relotificación: El cambio en la distribución o dimensiones de los lotes de un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;</p> <p>LXIII. a la LXVII...;</p> <p>LXVIII. Subdivisión: La partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente;</p>	<p>XXXII a la XXXVII...;</p> <p>XXXVIII. DEROGADO;</p> <p>XXXIX. a la LXI...;</p> <p>LXII. DEROGADO;</p> <p>LXIII. a la LXVII...;</p> <p>LXVIII. DEROGADO;</p>
<p>Artículo 5. Son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos de Suelo y Destinos de</p>	<p>Artículo 5. ...</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los programas de desarrollo urbano.</p> <p>Son causas de utilidad pública:</p> <p>I a la IV...;</p> <p>V. El cumplimiento de las disposiciones en materia de fraccionamientos que establece el Título Décimo de esta Ley;</p> <p>VI. a la XI...;</p> <p>...</p>	<p>...;</p> <p>I a la IV...;</p> <p>V. DEROGADO;</p> <p>VI. a la XI...;</p> <p>...</p>
<p>Artículo 13.- Son atribuciones del Ejecutivo del Estado las siguientes:</p> <p>I. a la XV...;</p> <p>XVI. Ordenar la publicación de los diferentes Programas de Desarrollo Urbano y de fraccionamientos que aprueben las autoridades competentes;</p>	<p>Artículo 13.-...:</p> <p>I. a la XV...;</p> <p>XVI. Ordenar la publicación de los diferentes Programas de Desarrollo Urbano y de fraccionamientos que aprueben las autoridades competentes de acuerdo con la Ley de Fraccionamientos del Estado de Nayarit;</p>
<p>Artículo 16.- Además de las atribuciones que le otorga la Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit, corresponde al IPROVINAY el ejercicio de las siguientes funciones:</p>	<p>Artículo 16.-...:</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>I...; II...; III. Promover y gestionar mecanismos de apoyo de financiamiento ante las instituciones de crédito y los sectores social y privado para el desarrollo urbano y financiar acciones y programas para la construcción de los fraccionamientos sociales progresivos y de interés social;</p> <p>IV. a la VIII...</p>	<p>I...; II...; III. Promover y gestionar mecanismos de apoyo de financiamiento ante las instituciones de crédito y los sectores social y privado para el desarrollo urbano y financiar acciones y programas para la construcción de los fraccionamientos populares y de interés social;</p> <p>IV. a la VIII...</p>
<p>Artículo 18.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado tendrán en materia de Desarrollo Urbano las atribuciones siguientes:</p> <p>I a la XVI...</p> <p>XVII. Expedir cuando proceda y con estricto apego a esta ley, los programas de desarrollo urbano y a la reglamentación respectiva, las licencias, permisos, autorizaciones, constancias y dictámenes de uso del suelo, de construcción, urbanización, fusión, subdivisión, relotificación, cambio a régimen de propiedad en condominio y otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo</p>	<p>Artículo 18.-...:</p> <p>I a la XVI...</p> <p>XVII. Expedir cuando proceda y con estricto apego a esta ley, la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, los programas de desarrollo urbano y a la reglamentación respectiva, las licencias, permisos, autorizaciones, constancias y dictámenes de uso del suelo, de construcción, urbanización, fusión, subdivisión, relotificación, cambio a régimen de propiedad en</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>urbano, así como los permisos relacionados con la remodelación y urbanización coordinándose con la Secretaría para los casos del patrimonio natural cultural edificado del Estado de acuerdo a las disposiciones de esta ley;</p> <p>XVIII. La autorización de fraccionamientos dentro de su jurisdicción en común acuerdo con la Secretaría por ser esta la instancia técnica que emite el dictamen de fraccionamientos;</p> <p>XIX. Promover o ejecutar en coordinación con el Gobierno del Estado, fraccionamientos populares, de interés social y social progresivo, así como condominios de orden público;</p> <p>XX. Determinar las áreas y predios que, conforme a esta Ley, sin excepción alguna, deberán donar al Municipio los promoventes de fraccionamientos, independientemente al régimen de propiedad que adopten;</p>	<p>condominio y otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo urbano, así como los permisos relacionados con la remodelación y urbanización coordinándose con la Secretaría para los casos del patrimonio natural cultural edificado del Estado de acuerdo a las disposiciones de esta ley;</p> <p>XVIII. La autorización de fraccionamientos dentro de su jurisdicción en los términos de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit;</p> <p>XIX. Promover en coordinación con el Gobierno del Estado, fraccionamientos populares, de interés social, así como condominios de orden público;</p> <p>XX. DEROGADA;</p>
<p>Artículo 106.- Los Ayuntamientos a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano o en</p>	<p>Artículo 106.- Los Ayuntamientos a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>convenio con el Gobierno del Estado a través de la Secretaría expedirán las constancias de compatibilidad urbanística en los casos siguientes:</p> <p>I.- a la XII.-...</p>	<p>expedirán las constancias de compatibilidad urbanística en los casos siguientes:</p> <p>I.- a la XII.-...</p>
<p>Artículo 109.- Los Ayuntamientos, la Secretaría y el IPLANAY podrán hacer observaciones y oponerse con causa fundada y debidamente justificada a las constancias de compatibilidad urbanística que ambos, en ejercicio de sus facultades legales expidan, elevándose el asunto, a consideración del Consejo Estatal para que emita resolución definitiva dentro del término de 30 días hábiles.</p>	<p>Artículo 109.- Los Ayuntamientos o la Secretaría podrán hacer observaciones y oponerse con causa fundada y debidamente justificada a las constancias de compatibilidad urbanística que ambos, en ejercicio de sus facultades legales expidan, elevándose el asunto, a consideración del Consejo Estatal para que emita resolución definitiva dentro del término de 30 días hábiles.</p>
<p>Artículo 116.- Queda estrictamente prohibido a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y de Catastro del Estado, bajo apercibimiento de responsabilidad oficial, inscribir cualquier acto, contrato o convenio sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no van acompañados con las correspondientes constancias de compatibilidad urbanística.</p>	<p>Artículo 116.- Queda estrictamente prohibido a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Catastro del Estado, bajo apercibimiento de responsabilidad oficial, inscribir cualquier acto, contrato o convenio sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no van acompañados con las correspondientes constancias de compatibilidad urbanística.</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>Cuando se trate de lotes o predios en fraccionamientos o condominios autorizados conforme a esta Ley o la Ley de la materia, o de construcciones ubicadas en zonas urbanas consolidadas, no se requerirán para la inscripción, de las constancias de compatibilidad urbanística.</p>	<p>Cuando se trate de lotes o predios en fraccionamientos o condominios autorizados conforme a la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit o la Ley de la materia, o de construcciones ubicadas en zonas urbanas consolidadas, no se requerirán para la inscripción, de las constancias de compatibilidad urbanística.</p>

Texto vigente	Propuesta
<p style="text-align: center;">TITULO SEXTO</p> <p style="text-align: center;">DEL FRACCIONAMIENTO, RELOTIFICACION, FUSION Y SUBDIVISION DE TERRENOS</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO PRIMERO</p> <p style="text-align: center;">DE LOS FRACCIONAMIENTOS</p> <p>Artículo 170.- Se entiende por fraccionamiento, toda división de un terreno en manzanas y/o lotes que requieran la apertura de una o más vías públicas o privadas, o que requieran conexión directa o indirecta con vialidades previamente existentes, o bien que exista la ejecución de obras de urbanización que permitan al predio o inmueble que se pretende fraccionar, la dotación y/o utilización de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, según los requerimientos de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que le correspondan.</p> <p>Para los efectos de lo anterior, se generará la concurrencia del gobierno estatal, los municipios y la participación de los desarrolladores inmobiliarios de acuerdo a los convenios que al efecto se establezcan</p> <p>Artículo 171.- En el estado de Nayarit los fraccionamientos podrán ser de los</p>	<p style="text-align: center;">DEROGADO TITULO SEXTO</p> <p style="text-align: center;">Artículos 170-249</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>siguientes tipos:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Fraccionamientos habitacionales: <ul style="list-style-type: none"> a) Tipo popular; b) Tipo medio; c) Tipo mixto; d) Residencial; e) Interés social, y f) Social progresivo. II. Fraccionamientos especiales: <ul style="list-style-type: none"> a) Campestre; b) Turístico; c) Industrial; d) Comercial y de servicios; e) Granjas de explotación agropecuaria, y f) Cementerios. 	
<p>Artículo 172.- Para construir un</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>fraccionamiento, será indispensable obtener la autorización del Ayuntamiento respectivo, por conducto de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, de conformidad con la Secretaría y el presente Título.</p> <p>Artículo 173.- En ningún caso se dará curso a solicitudes que se refieran a inmuebles ubicados sobre bienes y áreas de protección al patrimonio natural y cultural edificado del Estado, así como la zonificación primaria y secundaria establecidas por los programas de desarrollo urbano.</p> <p>Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos en lugares no aptos para el desarrollo urbano, o en zonas insalubres, inundables o con pendientes mayores del 15%, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, previa autorización y supervisión del Ayuntamiento correspondiente.</p> <p>Artículo 174.- El que sin contar con la autorización respectiva realice un fraccionamiento, divida un terreno en lotes, transfiera la propiedad, posesión o cualquiera otro derecho o ejecute cualquier acto que signifique la realización de un fraccionamiento, se hará acreedor a la sanción</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>administrativa correspondiente, independientemente de la responsabilidad penal que pudiere resultar.</p> <p>Iguales sanciones se impondrán a quienes sirvan de intermediarios o promotores de los mismos en terrenos ejidales, comunales o ajenos de propiedad privada sin consentimiento de su titular, a quienes se aplicará una multa de por lo menos tres veces el monto del lucro obtenido, con independencia de la responsabilidad penal que pudiere resultar.</p> <p>Artículo 175.- Los desarrollos inmobiliarios que se pretendan realizar bajo la denominación de régimen en condominio, no perderán la categoría de fraccionamiento señalada en el artículo 170 de esta Ley.</p> <p>Los fraccionamientos realizados bajo la modalidad de régimen en condominio, deberán resolver en forma interna los mantenimientos preventivos y correctivos a los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, de alumbrado público y áreas verdes, y el servicio permanente y continuo de recolección de basura y vigilancia, hacia el interior de sus cotos. Los desarrollos realizados bajo la modalidad de</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>régimen en condominio les corresponderán donar al municipio el 6% de la superficie neta del fraccionamiento.</p> <p>En caso de que el proyecto del régimen de condominio contemple la construcción y operación de una planta de tratamiento de aguas residuales, la donación será del 4% del área neta del fraccionamiento.</p> <p>Artículo 176.- Los fraccionamientos en general que proyecten vialidades principales, deberán contemplar ciclovías, siempre que éstas tengan una dimensión mínima de 2.00 metros que permita la circulación de ciclistas en ambos sentidos simultáneamente. Tanto en camellones como en banquetas, las ciclovías deberán contar con rampas de acceso y señalamiento vertical y horizontal aprobado por la Secretaría.</p> <p>Artículo 177.- Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos habitacionales, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="370 1789 921 1896">I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la	

Texto vigente	Propuesta
<p>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;</p>	
<p>II. 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;</p>	
<p>III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que proporcione servicios de agua y drenaje de sus Ayuntamiento respectivos;</p>	
<p>IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán de ser subterráneas preferentemente;</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>V. El alumbrado 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;</p>	
<p>VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;</p>	
<p>VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Ayuntamiento;</p>	
<p>VIII. 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;</p>	
<p>IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;</p>	
<p>X. Las obras de infraestructura</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbanizada o por urbanizar;</p> <p>XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de ciclovías;</p> <p>XII. 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;</p> <p>XIII. 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</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>cumplimiento;</p> <p>XIV. 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;</p> <p>XV. 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;</p> <p>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 ciclo vía en la</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>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> <p>XVII. 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;</p> <p>XVIII. 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;</p> <p>XIX. Los fraccionamientos habitacionales que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>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;</p> <p>XX. 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.</p> <p>a. 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</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>y/o de voz y datos. Dichas obras estarán determinadas en proporción al número de viviendas previstas de cada fraccionamiento habitacional, y</p> <p>b. 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.</p> <p>XXI. El fraccionador en el caso de fraccionamientos urbanos previstos en el artículo 171</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>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:</p> <p>a) Por cada 300 viviendas previstas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>b) Por cada 500 viviendas previstas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	

Texto vigente	Propuesta
<p>múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.</p> <p>c) Por cada 1,000 viviendas previstas:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;2) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas;3) Plaza cívica;4) Jardines vecinales;5) Juegos infantiles, y6) Zona deportiva con al menos dos canchas de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias. <p>En fraccionamientos donde no se alcance el número de viviendas señaladas en los incisos anteriores, las obras complementarias a construir se determinarán de manera proporcional al número de viviendas previstas.</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p data-bbox="467 506 921 825">En fraccionamientos mayores a 1,000 viviendas, las obras complementarias a construir por cuenta del fraccionador serán determinadas en proporción directa a los requerimientos descritos en la presente fracción.</p> <p data-bbox="467 878 921 1283">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.</p> <p data-bbox="467 1336 921 1613">No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento referido en la presente fracción.</p> <p data-bbox="467 1666 921 1893">Las obras previstas en esta fracción estarán sujetas a las necesidades y objetivos planteados por el Programa de Desarrollo Urbano del municipio donde se lleve a</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p data-bbox="464 506 832 534">cabo el fraccionamiento.</p> <p data-bbox="320 597 918 710">CAPITULO SEGUNDO DE LOS FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES</p> <p data-bbox="320 768 918 959">Artículo 178.- Constituyen normas básicas de los fraccionamientos habitacionales populares, para uso de vivienda unifamiliar, plurifamiliar vertical y/o horizontal, las siguientes:</p> <ol data-bbox="370 1017 918 1864" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="370 1017 918 1208">I. Sólo podrán ubicarse dentro de las áreas de aplicación de los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; <li data-bbox="370 1266 918 1500">II. La dimensión mínima de los lotes para uso unifamiliar será la que se especifique en la autorización correspondiente, no debiendo ser menor de 90.00 metros cuadrados; <li data-bbox="370 1557 918 1664">III. El frente de los lotes para uso unifamiliar será de 6.00 metros mínimo; <li data-bbox="370 1721 918 1864">IV. La dimensión mínima de los lotes para uso plurifamiliar vertical será la que se especifique en la autorización 	

Texto vigente	Propuesta
<p>correspondiente, no debiendo ser menor de 120.00 metros cuadrados. La dimensión mínima de los lotes para uso plurifamiliar dúplex vertical y horizontal será la que se especifique en la autorización correspondiente, no debiendo ser menor de 90.00 metros cuadrados en aquellos casos que se cumplan con los coeficientes de ocupación;</p> <p>V. El frente de los lotes para uso plurifamiliar vertical será de 8.00 metros mínimo;</p> <p>VI. Un cajón mínimo para estacionamiento por vivienda;</p> <p>VII. La combinación de lotes con diferentes dimensiones es admisible, siempre y cuando exista un lote tipo predominante que permita la clasificación del fraccionamiento y se equilibre la densidad de población establecida para la zona por el plan de desarrollo urbano correspondiente;</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>VIII. Se permitirá el uso comercial o de servicios en las vialidades primarias, atendiendo los criterios de compatibilidad de uso de suelo establecido en el plan de desarrollo correspondiente;</p>	
<p>IX. El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada, y</p>	
<p>X. El suelo donado por el fraccionador a los Ayuntamientos sólo podrá ser destinado para zonas verdes y deportivas, así como para el equipamiento urbano destinado a servicios educativo, mercados, plazas cívicas, juegos infantiles, jardines, parques, usos vecinales y demás servicios públicos. Al menos el 50% de la superficie donada deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines, y</p>	
<p>XI. Se deberá de plantar al menos cinco árboles de la especie que determine la matriz de selección de</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>especies del municipio por lote vendible.</p> <p>Artículo 179.- En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas plurifamiliar vertical y horizontal en un mínimo del 60% de la superficie vendible, en las zonas determinadas para ello en el proyecto correspondiente, previo análisis del incremento de la población.</p> <p>Artículo 180.- Son normas básicas para fraccionamientos habitacionales de tipo medio, para uso de vivienda unifamiliar, plurifamiliar vertical y/o horizontal, las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Se ubicarán en áreas cuya densidad de población proyectada sea menor de 200 habitantes por hectárea de acuerdo al Programa Municipal; II. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 8.00 metros mínimo y superficie no menor de 120.00 metros cuadrados; III. El frente de los lotes para vivienda plurifamiliar vertical será de 16.00 metros mínimo 	

Texto vigente	Propuesta
<p>y superficie no menor de 480.00 metros cuadrados;</p>	
<p>IV. Dos cajones mínimos para estacionamiento por vivienda;</p>	
<p>V. Se permitirá el uso comercial o de servicios en las vialidades primarias, atendiendo a los criterios de compatibilidad de uso de suelo establecidos en el plan de desarrollo correspondiente;</p>	
<p>VI. 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;</p>	
<p>VII. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose la construcción de viviendas plurifamiliares verticales y horizontales en un máximo</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>del 50% de la superficie vendible;</p> <p>VIII. Se permitirá la construcción como máximo en un 80% de la superficie del lote, los cajones de estacionamiento y el resto se destinará a espacios abiertos, y</p> <p>IX. El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada.</p> <p>Artículo 181.- Los fraccionamientos habitacionales mixtos sólo se autorizarán, cuando los diferentes aprovechamientos a que se pretenda dedicar el terreno o área respectiva, sean compatibles con los usos y destinos permitidos para el suelo, y los proyectos de urbanización y construcción cumplan con las normas técnicas de diseño urbano, vialidad, sistemas de agua potable, alcantarillado, electrificación y alumbrado público que en cada caso determine la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, atendiendo a la modalidad y tipo o características del fraccionamiento respectivo, de conformidad a lo previsto</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>en el presente ordenamiento.</p> <p>Artículo 182.- El fraccionador deberá donar al Municipio el porcentaje de la superficie neta vendible que corresponda debidamente urbanizada, según sea la modalidad o tipo y construir las obras complementarias previstas.</p> <p>Artículo 183.- Los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano pueden definir sectores de urbanización mixtos, donde sea viable fijar nuevas dimensiones de los lotes y de las calles, que sustituyan a las indicadas en las normas previstas en este Título.</p> <p>Artículo 184.- Son normas básicas para los fraccionamientos habitacionales residenciales las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">I. Se ubicarán en áreas cuya densidad proyectada de población sea menor de 100 habitantes por hectárea, y la dimensión mínima de los lotes será de 10.00 metros de frente y una superficie no menor de 300.00 metros cuadrados;II. Las construcciones deberán	

Texto vigente	Propuesta
<p>remeterse 2.50 metros a partir del alineamiento, que se dejará como área libre;</p> <p>III. Se permitirá la construcción como máximo en un 50% de la superficie del lote incluidas las áreas o cajones de estacionamiento, y el resto se destinará a espacios abiertos;</p> <p>IV. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que determine la autoridad competente;</p> <p>V. Los titulares de estos fraccionamientos deberán donar al Ayuntamiento el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada, y</p> <p>VI. Se deberá de plantar al menos cinco árboles de la especie que determine la matriz de selección de especies del municipio por lote vendible.</p> <p>Artículo 185.- En este tipo de fraccionamiento se permitirá la</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>construcción de viviendas plurifamiliar horizontal o vertical y se permitirá el uso comercial y mixto en las vialidades colectoras principales siempre y cuando se ajusten a las tablas de compatibilidad de usos del suelo establecidas en los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que regulan la zona en cuestión y a las factibilidades de infraestructura municipal.</p> <p>Artículo 186.- El fraccionamiento de interés social sólo podrá ser promovido por los Gobiernos Municipales, Estatal o Federal, por sí o a través de sus organismos descentralizados, quienes podrán asociarse entre sí, con particulares o con el sector social, siendo sus normas básicas las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">I. Solo podrán ubicarse en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población, previstas en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;II. El frente de los lotes para uso unifamiliar será de 6.00 metros mínimo;	

Texto vigente	Propuesta
<p>III. El frente de los lotes para uso plurifamiliar vertical será de 8.00 metros mínimo;</p>	
<p>IV. La dimensión mínima de los lotes para uso unifamiliar será la que se especifique en la autorización correspondiente, no debiendo ser menor de 90.00 metros cuadrados;</p>	
<p>V. La dimensión mínima de los lotes para uso plurifamiliar vertical será la que se especifique en la autorización correspondiente, no debiendo ser menor de 120.00 metros cuadrados;</p>	
<p>VI. Un cajón mínimo para estacionamiento por vivienda;</p>	
<p>VII. El fraccionador deberá donar al Ayuntamiento lo correspondiente al 10% del área vendible, dicha superficie solo podrá ser destinado para la infraestructura, equipamiento y servicios públicos. Al menos el 50% de la superficie donada deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines y se deberá de plantar al menos</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>cinco árboles de la especie que determine la matriz de selección de especies del municipio por lote vendible;</p> <p>VIII. El aprovechamiento puede mezclar vivienda unifamiliar con plurifamiliar vertical y se permite el uso comercial y mixto en las calles colectoras y los lotes de esquina, atendiendo las tablas de compatibilidad de los usos del suelo del plan de desarrollo correspondiente;</p> <p>IX. Se permitirá la construcción como máximo en un 70% de la superficie del lote unifamiliar y de un 60% de la superficie del lote plurifamiliar vertical con posibilidad de hasta 4 niveles sin elevador, y el resto se destinará para espacios abiertos, y</p> <p>X. La promoción de fraccionamientos de interés social tendrá como finalidad la construcción o el financiamiento de vivienda de interés social; el Gobierno del Estado, a través del</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p data-bbox="464 500 918 697">IPROVINAY, tendrá la facultad de supervisar y vigilar la realización de los proyectos enunciados en el presente artículo.</p> <p data-bbox="320 749 918 1321">Artículo 187.- A efecto de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a las familias de bajos ingresos o sectores de la población más desprotegidos, el Gobernador del Estado, el Ayuntamiento respectivo y las organizaciones sociales, en atención a resolver problemas de vivienda, bajo la autorización del IPROVINAY cuando se cumplan los requisitos de ley, podrán realizar fraccionamientos sociales progresivos, con los requisitos mínimos de urbanización que conforme al presente capítulo se determinen.</p> <p data-bbox="320 1372 918 1900">El fraccionamiento social progresivo podrá ser promovido por el Gobierno del Estado a través del IPROVINAY, el Ayuntamiento respectivo, las organizaciones sociales mediante la autorización del IPROVINAY, en estricto apego a las áreas previstas en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Para ese efecto el titular del Poder Ejecutivo del Estado podrá convenir o asociarse con las mismas organizaciones sociales que lo soliciten, y con organismos públicos</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>federales, cuya finalidad sea la construcción o financiamiento de vivienda de interés social, para la adquisición de terrenos o en cualquier otra operación necesaria para llevar a cabo el fraccionamiento social progresivo. En todos los casos el Ejecutivo del Estado a través del IPROVINAY tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización.</p> <p>Artículo 188.- Los requisitos básicos para la autorización de la licencia de venta, de los fraccionamientos sociales progresivos y no podrá postergarse en un tiempo mayor a 30 días hábiles una vez presentado ante la autoridad municipal y serán los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Opinión técnica favorable del ayuntamiento correspondiente en relación a que el fraccionamiento social progresivo se encuentra dentro del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o del programa parcial de urbanización, salvo cuando sea él mismo quien lo promueva; II. Títulos que acrediten la propiedad o posesión de los terrenos; 	

Texto vigente	Propuesta
<p>III. Constancia de apeo y deslinde judicial o administrativo con el plano relativo;</p> <p>IV. Proyecto de las vialidades, lotificación y distribución de las áreas de donación;</p> <p>V. Constituir, el fondo de vivienda social progresiva, ante la banca pública o privada, conforme a las disposiciones legales aplicables;</p> <p>VI. Programa de las etapas de realización de las obras de urbanización, en el cual se determinará el orden de prioridad para su ejecución, y</p> <p>VII. Acta constitutiva en el caso de que sean organizaciones sociales las que promuevan el fraccionamiento.</p>	
<p>Artículo 189.- Los fraccionamientos sociales progresivos, deberán de cumplir con las normas básicas siguientes:</p> <p>I. Sólo podrán ubicarse en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población previstos en los programas de</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>ordenamiento territorial y desarrollo urbano;</p>	
<p>II. Los lotes no podrán tener un frente menor a los 6.00 metros, ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados;</p>	
<p>III. El aprovechamiento del suelo puede ser para vivienda unifamiliar o multifamiliar y se permitirá el uso comercial y mixto en las vialidades colectoras principales y en los lotes de esquina, atendiendo las normas de compatibilidad urbanística de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;</p>	
<p>IV. El ancho mínimo de las vialidades colectoras será de 12 metros, el de las locales de 9 metros mínimo y el de los andadores de 5.00 metros mínimo, dejando el 40% para zonas arboladas y jardinadas en el andador;</p>	
<p>V. El Gobierno del Estado a través del IPROVINAY, el Ayuntamiento respectivo y las organizaciones sociales,</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>deberán donar al Municipio correspondiente el 10% del área vendible, de forma inmediata a la publicación de la resolución definitiva en el Periódico Oficial del Estado;</p> <p>VI. El suelo donado sólo podrá ser destinado para infraestructura, equipamiento y servicios públicos. El 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines, y</p> <p>VII. Se deberá de plantar al menos tres arboles de la especie que determine la matriz de selección de especies del municipio por lote vendible.</p> <p>El Ejecutivo del Estado, a través de sus dependencias y entidades en la materia, podrá apoyar y asesorar en la realización de los proyectos ejecutivos de infraestructura y vialidades necesarios para la aprobación del fraccionamiento social progresivo.</p> <p>Artículo 190.- Para la ocupación física del fraccionamiento social progresivo por parte de los beneficiarios, bastará con las normas mínimas siguientes:</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>I. Trazo de calles y lotificación;</p> <p>II. Vías colectoras con las especificaciones técnicas que garanticen el tránsito de vehículos;</p> <p>III. Suministro de agua, a través de hidrantes o sistemas similares;</p> <p>IV. Infraestructura para el tratamiento o desalojo de aguas residuales a nivel de lote o a través de sistemas sustentables;</p> <p>V. Inscripción del poseionario en el fondo de vivienda social progresiva de obras por cooperación, y</p> <p>VI. Desalojo o evacuación local de las aguas pluviales a nivel de terracería.</p> <p>En la relación a la fracción III el fraccionador social progresivo deberá garantizar el suministro de agua a nivel de lote durante los 5 años de ocupación física del fraccionamiento social progresivo.</p> <p>Artículo 191.- La gestión y ejecución de todas las obras que resuelvan los servicios y equipamiento del fraccionamiento social progresivo, se</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>harán por etapas, progresivamente, y no deberá excederse un periodo mayor a 10 años para que se complete la urbanización al cien por ciento, contados a partir de la emisión de la licencia de venta del fraccionamiento social progresivo, pudiendo solicitar una prórroga ante el IPROVINAY hasta por 5 años.</p> <p>Las obras necesarias podrán ser financiadas al cien por ciento por el ahorro que aporten los beneficiarios a un fondo municipal de vivienda social progresiva de obras por cooperación, en el cual tendrán participación los representantes de las organizaciones sociales, El IPROVINAY podrá gestionar financiamiento para acelerar el proceso de urbanización, a favor del Fondo de Vivienda Social Progresiva de obras por cooperación correspondiente, previa ingeniería financiera del proyecto, así como canalizar subsidios que para tal fin aporten los tres niveles de gobierno, tales como estudios, obras directas o recursos financieros.</p> <p>Artículo 192.- En el fraccionamiento social progresivo la vivienda se podrá aplicar el método de autoconstrucción que significa edificar el aposento por sus propios usuarios, en coordinación del IPROVINAY, el municipio y las</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>organizaciones sociales usando el ahorro en todas las fases del proceso constructivo, definido éste por el dinero destinado para el fin específico de producir vivienda social y popular partiendo de la adquisición del suelo.</p> <p>Artículo 193.- El IPROVINAY, el ayuntamiento o las organizaciones sociales como promotores de los fraccionamientos sociales progresivos, podrá celebrar convenios con Dependencias Estatales, los Ayuntamientos, los colegios de Arquitectos e Ingenieros y las Instituciones educativas correspondientes, para la elaboración de los proyectos ejecutivos de los fraccionamientos y las viviendas, así como para la asesoría técnica en los procesos de construcción y autoconstrucción de los desarrollos hasta su terminación.</p> <p>Artículo 194.- El fraccionamiento social progresivo y el Fondo de Vivienda Social Progresiva de obras por cooperación correspondiente, será establecido por el Gobernador del Estado, el Ayuntamiento respectivo y las organizaciones sociales, garantizando la participación de los representantes de las organizaciones sociales. El acuerdo respectivo se</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>publicará en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>El promotor constituirá, el Fondo de Vivienda Social Progresiva, ante la banca pública o privada, conforme a las disposiciones legales aplicables, el Fondo de Vivienda Social progresiva tendrá por objeto financiar a los servicios, obras de urbanización y vivienda social, mediante la combinación de recursos provenientes de ahorro, crédito, subsidios, cooperación de los beneficiarios y en su caso, otras aportaciones.</p> <p>La administración del Fondo la tendrá la institución u organización que inicie o promueva el fraccionamiento social pudiendo ser el Gobernador del Estado, el Ayuntamiento respectivo o las organizaciones sociales y se regirá bajo principios de transparencia, legalidad, equidad, veracidad, imparcialidad, honradez, objetividad y eficacia, con base en las Reglas de Operación que al efecto apruebe IPROVINAY. Cuando el Gobernador del Estado o el Municipio aporten participaciones al fondo, serán los responsables del manejo de los recursos económicos, constituyéndose en un fideicomiso, garantizando la participación del Gobierno del Estado, con el Ayuntamiento respectivo y con</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>las organizaciones sociales.</p> <p>El Municipio respectivo, será la autoridad responsable de Vigilar, supervisar y verificar el correcto uso de los recursos del fondo de vivienda social progresiva en base Programa de las etapas de realización de las obras de urbanización, en el cual se determinará el orden de prioridad para su ejecución, de igual manera el INPROVINAY podrá convenir su participación en esquemas y fondos coordinados con organismos nacionales de vivienda, municipios y sectores social o privado, que tengan como finalidad el financiamiento a programas de vivienda social.</p> <p>CAPITULO TERCERO DE LOS FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES</p> <p>Artículo 195.- Los fraccionamientos especiales son aquellos cuyos lotes se aprovechen predominantemente para la recreación o beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de ganadería en pequeño, para fomentar actividades comerciales, turísticas o industriales, así como para cementerios.</p> <p>Artículo 196.- Los fraccionamientos especiales deberán cumplir con las</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>especificaciones señaladas en 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.</p> <p>Artículo 197.- Los fraccionamientos especiales deberán ajustar su ubicación y diseño a lo dispuesto en las normas sanitarias, de control de la contaminación y de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la concesión y operación de actividades agropecuarias, comerciales, turísticas o industriales o el establecimiento de cementerios.</p> <p>Artículo 198.- Son normas básicas para fraccionamientos campestres:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="370 1368 925 1647">I. Ubicarse a una distancia no menor de un kilómetro de los límites de un centro de población y tener una superficie mínima urbanizable de 5-00-00 hectáreas; <li data-bbox="370 1700 925 1853">II. El frente de los lotes será de 20.00 metros mínimos y una superficie no menor de 1,000 metros cuadrados; 	

Texto vigente	Propuesta
<p>III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación y huertos familiares;</p>	
<p>IV. Las construcciones deberán remeterse 5.00 metros a partir del alineamiento, que se dejará como área libre;</p>	
<p>V. Se permitirá la construcción como máximo en un 30% de la superficie total del predio y el resto se destinará a huertos y espacios abiertos;</p>	
<p>VI. Los proyectos de edificación estarán sujetos al resolutivo en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad correspondiente;</p>	
<p>VII. Las obras de infraestructura primaria previstas que afectan al fraccionamiento, o en su caso las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana, estarán sujetos al resolutivo en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad Estatal</p>	

Texto vigente	Propuesta
competente;	
VIII. En predios con pendientes de 0% hasta el 30 % se permitirán hasta 5 lotes por hectárea bruta o lo que los planes de desarrollo urbano determinen;	
IX. El proyecto de vialidades, incluyendo dimensiones materiales y señalización estarán sujetos al resolutivo en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad correspondiente;	
X. Los titulares de los fraccionamientos campestres deberán donar al Municipio, el 5% de la superficie vendible;	
XI. El fraccionador deberá construir las obras de urbanización siguientes: a) Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución hasta llave de banquetta; b) Red de drenaje	

Texto vigente	Propuesta
<p>sanitario o fosas sépticas ecológicas;</p> <p>c) Pozos de absorción en número suficiente, a fin de recargar los mantos acuíferos;</p> <p>d) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;</p> <p>e) Alumbrado público con tecnología de fotoceldas y sensor de movimiento;</p> <p>f) El depósito y la recolección de los residuos sólidos provenientes del fraccionamiento estarán sujetos al resolutivo en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad correspondiente, y</p> <p>g) Caseta de vigilancia.</p>	
<p>Artículo 199.- En los lotes del tipo de fraccionamientos señalados en el artículo anterior no se autorizarán</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>subdivisiones ni construcciones en régimen de propiedad en condominio. Los servicios públicos, así como el mantenimiento del fraccionamiento, correrán a cargo de los colonos, debiéndose establecer estas obligaciones en los contratos de venta correspondientes.</p> <p>Artículo 200.- En los fraccionamientos turísticos de tipo hotelero, los lotes no podrán tener una frente menor de 25 metros ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados.</p> <p>Artículo 201.- Se destinará a espacios libres como mínimo el 40% de la superficie total de cada lote, y las construcciones deberán remeterse cuando menos 4 metros del alineamiento.</p> <p>Artículo 202.- En el caso de los lotes con destino turístico habitacional, se observará las características técnicas que rigen a los fraccionamientos habitacionales señalados en los incisos a) al d) de la fracción I del artículo 171 de la presente Ley.</p> <p>Artículo 203.- El fraccionador deberá construir, en las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las obras complementarias que en</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>conurrencia con el Estado y el Ayuntamiento se establezcan para tal caso. Las aportaciones de los desarrolladores se ejercerán a través de un fideicomiso en el que tendrán su representación correspondiente, siendo el Estado el que establecerá la reglamentación que regule los convenios que al efecto se establezcan.</p> <p>Los fraccionadores de estos fraccionamientos deberán donar al ayuntamiento el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada.</p> <p>Artículo 204.- Son normas básicas para los fraccionamientos industriales, las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. La superficie mínima será de 20-00-00 hectáreas; II. Los requerimientos de los lotes se podrán dividir según la siguiente clasificación: <ol style="list-style-type: none"> a) Industria Mayor: Frente mínimo de 50 metros, con una superficie mínima de 2500 metros cuadrados, destinándose para áreas verdes por lo 	

Texto vigente	Propuesta
<p>menos el 20% de la superficie del lote, además de que las construcciones deberán remeterse 6 metros del alineamiento;</p> <p>b) Industria Mediana: Frente mínimo de 25 metros, con una superficie mínima de 1250 metros cuadrados, destinándose para áreas verdes por lo menos el 20% de la superficie del lote, además de que las construcciones deberán remeterse 4 metros del alineamiento, y</p> <p>c) Industria pequeña: Frente mínimo de 12 metros, con una superficie mínima de 500 metros cuadrados, destinándose para áreas verdes por lo menos el 20% de la superficie del lote, además de que las construcciones</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>deberán remeterse 2 metros del alineamiento.</p>	
<p>III. En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad que contemple áreas verdes en camellones banquetas y de calles con un ancho mínimo de 20.00 metros;</p>	
<p>IV. Los titulares de los fraccionamientos industriales deberán donar al Estado el 6% de la superficie neta vendible y al Municipio el 2% del área vendible, debidamente urbanizada;</p>	
<p>V. Los fraccionadores deberán construir como mínimo las obras de urbanización siguientes:</p> <p>a) Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución hasta la altura de toma de banqueta;</p> <p>b) Sistema de</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>alcantarillado de aguas pluviales y de aguas residuales, separados entre ellos, con tomas domiciliarias y protección ecológica para las descargas que se enviarán a una planta de tratamiento de funcionamiento primario que se dotará para cada lote en función de la clasificación de la industria;</p>	
<p>c) Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial;</p>	
<p>d) Alumbrado con características LED de consumo similar o tecnología más eficiente montado en poste metálico, de acuerdo a las especificaciones y normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad;</p>	
<p>e) Guarniciones y banquetas de concreto</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>u otro material de similar calidad, deberán contar con rampas de acceso para personas con discapacidad y ciclistas, las cuales se localizarán en las esquinas;</p>	
<p>f) Ductos para redes telefónicas;</p>	
<p>g) Pavimento de concreto u otro material de calidad similar en arroyos de calles que soporte tráfico pesado, y en su caso, en estacionamientos;</p>	
<p>h) Hidrantes contra incendios;</p>	
<p>i) Obras de jardinería y arbolado en áreas de camellones, calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;</p>	
<p>j) Sistema de nomenclatura y señalamiento vial en calles;</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>k) Caseta de vigilancia;</p> <p>l) Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieran para la incorporación del fraccionamiento al área urbana;</p> <p>m) 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 respectivo, y</p> <p>n) Las banquetas tendrán como mínimo de 4.00 metros de ancho, del cual se destinará 2.50 metros de ancho a ciclovías en la sección adyacente al arroyo vehicular.</p> <p>Artículo 205.- En las obras de urbanización de este tipo de fraccionamientos se deberá prever un</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>suministro de agua de 1.5 litros por segundo por hectárea de suelo vendible.</p> <p>Artículo 206.- Dentro del mismo fraccionamiento el titular deberá construir un centro de capacitación para el trabajo y una unidad deportiva debidamente equipada, que consistirá en una cancha de fútbol por cada 20 hectáreas de suelo vendible y dos canchas de baloncesto por cada 5 hectáreas de suelo vendible con sus respectivas instalaciones sanitarias.</p> <p>Artículo 207.- En los fraccionamientos industriales, no se autorizará la construcción de viviendas y sólo se permitirá el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas.</p> <p>Artículo 208.- Los fraccionamientos industriales ajustarán su ubicación y diseño a lo previsto en las normas sanitarias, de control de la contaminación y de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la operación de las actividades que en éstos se desarrollen.</p> <p>Artículo 209.- Los fraccionamientos comerciales y de servicios deberán sujetarse a las especificaciones que en</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>cada caso determine la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, atendiendo al dictamen que al respecto emita el IPLANAY, debiéndose ajustarse en todo caso los proyectos a las siguientes normas mínimas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="370 789 918 938">I. Los lotes no podrán tener un frente mínimo de 4.00 metros y una superficie no menor de 32.00 metros cuadrados; <li data-bbox="370 995 918 1236">II. Las obras mínimas de urbanización deberán corresponder al tipo de fraccionamiento predominante en la zona de su ubicación; <li data-bbox="370 1289 898 1321">III. Densidades de construcción; <li data-bbox="370 1374 918 1438">IV. Espacios libres y su aprovechamiento; <li data-bbox="370 1491 799 1523">V. Arbolado y área verde; <li data-bbox="370 1576 877 1608">VI. Hidrantes contra incendios; <li data-bbox="370 1661 918 1853">VII. Areas para el estacionamiento de vehículos, correspondientes a conjuntos de lotes o locales comerciales, y 	

Texto vigente	Propuesta
<p>VIII. Caseta de vigilancia.</p> <p>Artículo 210.- En los fraccionamientos comerciales y de servicios, solo se permitirá la relotificación y la subdivisión de los lotes cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin afectar los suministros del sector, manzana o unidad comercial, requiriéndose de dictamen de factibilidad de la autoridad responsable de dichos servicios en estos casos.</p> <p>Una vez autorizado el fraccionamiento comercial, no se permitirá el cambio del uso o destino de suelo, de acuerdo a la zonificación correspondiente a los diversos giros comerciales, salvo que las circunstancias así lo justifiquen a juicio de la autoridad competente.</p> <p>Artículo 211.- En los fraccionamientos comerciales y de servicios podrán construirse muros comunes o medianeros en los lotes o locales, siempre y cuando los adquirentes de ellos se obliguen a no modificarlos, salvo que construya uno que separe las propiedades.</p> <p>Artículo 212.- El titular de un fraccionamiento comercial deberá donar el 5% de la superficie vendible en</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>el desarrollo o donar su valor comercial equivalente según avalúo realizado por un perito valuador certificado.</p> <p>Artículo 213.- Los fraccionamientos especiales de granjas agropecuarias deberán sujetarse como mínimo a las siguientes características:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Los lotes no podrán tener una superficie menor a 1,500 metros cuadrados ni un frente menor a los 25.00 metros; II. El aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias y sólo se permitirá el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, en las zonas autorizadas; III. El fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente a su ubicación, el 10% de la superficie neta del fraccionamiento debidamente urbanizada; IV. El ancho de las vialidades colectoras será como mínimo de 18.00 metros medidos de alineamiento a alineamiento, 	

Texto vigente	Propuesta
<p>y el de las locales de 13.80 metros;</p> <p>V. Las banquetas tendrán como mínimo de 4.00 metros de ancho, del cual se destinará 2.50 metros de ancho a ciclovías en la sección adyacente al arroyo vehicular, y</p> <p>VI. Los titulares de este tipo especial de fraccionamiento deberán donar el 5% de la superficie vendible en el desarrollo o donar su valor comercial equivalente según avalúo realizado por un perito valuador certificado.</p> <p>Artículo 214.- Los cementerios serán equipamientos públicos y podrán ser equipados y administrados directamente por los ayuntamientos o mediante concesión, y deberán cumplir las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de aquellas otras especificaciones que en cada caso establezcan los Ayuntamientos en el caso de los contratos de concesión, debiendo observarse como mínimo las siguientes características:</p> <p>I. El dimensionamiento del</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>predio será de acuerdo al rango de habitantes de los centros de población a continuación se establecen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) de 2,500 a 10,000 habitantes será de 1,200 m²; b) de 10,001 a 100,000 habitantes será de 18,000 m²; c) de 100,001 a 500,000 habitantes será de 75,000 m², y d) mayor a 500,001 habitantes será de más de 75,000 m² <p>En caso de que exista un equipamiento previo con capacidad el nuevo proyecto podrá ser menor y complementar el área faltante.</p> <ul style="list-style-type: none"> II. Deberán ubicarse a 500 metros del último grupo de casas de los centros de población; III. En caso de mancha urbana de crecimiento acelerado, deberán estar lo suficientemente aislados con elementos como zonas verdes o ajardinadas en el 	

Texto vigente	Propuesta
<p>exterior y bardas;</p>	
<p>IV. Los lotes o fosas tendrán las dimensiones adecuadas para la colocación de los féretros, separadas unas de otras por muros de concreto o similares;</p>	
<p>V. Los cementerios de nueva creación en la capital del Estado y en las poblaciones principales, deberán contemplar la modalidad de criptas verticales y contar con un horno crematorio o incinerador y una zona de nichos para el depósito de cenizas, para tales efectos los ayuntamientos emitirán los reglamentos en la materia;</p>	
<p>VI. Contarán con áreas para estacionamiento de vehículos a razón de un cajón de estacionamiento por cada 100 fosas;</p>	
<p>VII. Las vías públicas para circulación peatonal serán mínimamente de 4.00 metros, y de 12.00 metros para circulación vehicular incluyendo banquetas;</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>VIII. Se deberá especificar en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes y nichos, disponibles para las inhumaciones, la localización de las mismas, así como en su caso, la ubicación de osarios crematorios y obras complementarias;</p>	
<p>IX. El fraccionador deberá de donar al Municipio correspondiente a su ubicación, el 2 % de la superficie total del fraccionamiento debidamente urbanizado</p>	
<p>X. Se deberá, construir como mínimo las obras de urbanización siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Red de agua potable; b) Servicios sanitarios separados para ambos sexos; c) Alumbrado público exterior e interior adecuados; d) Barda perimetral; 	

Texto vigente	Propuesta
<p>e) Arbolado de raíces poco profundas y jardinería;</p> <p>f) Zona especial para guarda de restos humanos;</p> <p>g) Las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, y las guarniciones y banquetas de concreto u otro material de similar calidad, deberán contar con rampas de acceso para personas con discapacidad y ciclistas, las cuales se localizarán en las esquinas;</p> <p>h) Vialidad peatonal y vehicular;</p> <p>i) Caseta de vigilancia, y</p> <p>j) Las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo del cementerio.</p>	
<p>Artículo 215.- En este tipo de</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>equipamientos únicamente se permitirá la construcción de criptas, oficinas administrativas, templos y servicios conexos.</p> <p>CAPITULO CUARTO</p> <p>DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS</p> <p>Artículo 216.- Los interesados en obtener la autorización de fraccionamiento o de un fraccionamiento especial, deberán formular ante el Ayuntamiento respectivo y la Secretaría, solicitud por escrito acompañada de los documentos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Título o títulos de propiedad de los terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento; II. Certificado de libertad de gravámenes; III. Constancia judicial o 	

Texto vigente	Propuesta
<p>administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar;</p>	
<p>IV. Copia certificada del Acta Constitutiva de la Sociedad, Fideicomiso o Empresa fraccionadora, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de persona moral;</p>	
<p>V. Comprobantes de pago de los impuestos y derechos sobre el predio vigentes;</p>	
<p>VI. Constancia de compatibilidad urbanística vigente y de usos y destinos derivados de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y de los que de estos se deriven;</p>	
<p>VII. Resolutivo en materia de impacto ambiental emitida por la Secretaría;</p>	
<p>VIII. Memoria descriptiva del fraccionamiento y proyecto general a escala de lotificación, con señalamiento de manzanas, zonificación</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>interna, dosificación de áreas propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades, localización de la fuente de abastecimiento y redes de agua potable y alcantarillado, electrificación y alumbrado público;</p>	
<p>IX. Carta de aceptación de los peritos responsables actualizados por el Ayuntamiento correspondiente;</p>	
<p>X. Autorización en su caso, de la Comisión Nacional del Agua y del Ayuntamiento correspondiente, respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable;</p>	
<p>XI. Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado emitida por la dependencia correspondiente;</p>	
<p>XII. Factibilidad del suministro de energía eléctrica emitida por la Comisión Federal de</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>Electricidad;</p> <p>XIII. Si es el caso, permiso del proyecto de carriles de desaceleración para el ingreso al fraccionamiento emitida por las dependencias correspondientes, y</p> <p>XIV. Anexo gráfico en formato digital DWG, en el que cada elemento deberá estar delineado de forma cerrada para su posterior cuantificación de áreas, el cual incluirá:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) lotificación y vialidades, incluyendo coordenadas UTM; b) agua potable, alcantarillado y, si es el caso, pluvial; c) electrificación y alumbrado, y d) fuentes de abastecimiento, si es que cuenta con ellos. <p>Artículo 217.- Para la autorización de los fraccionamientos sociales progresivos,</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>se deberá formular ante el IPROVINAY y el Ayuntamiento respectivo, la solicitud por escrito, misma que será evaluada por la Secretaría y el IPLANAY.</p> <p>Dicha solicitud deberá ser acompañada de los documentos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none">I. Título de propiedad de los terrenos;II. Convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento o cualquier documento que acredite la propiedad;III. Certificado de libertad de gravamen;IV. Constancia de medidas y colindancias de él o de los terrenos que se pretenden de fraccionar;V. Copia certificada del documento que acredite la personalidad de la entidad promotora de este tipo de fraccionamiento;VI. Dictamen de compatibilidad urbanística y de usos y destinos derivados del plan de	

Texto vigente	Propuesta
<p>desarrollo urbano de centro de población, de los planes parciales de desarrollo urbano o de urbanización;</p>	
<p>VII. Memoria descriptiva de fraccionamiento y proyecto general a escala de lotificación con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades y localización de las fuentes de abastecimiento de agua luz y drenaje;</p>	
<p>VIII. Autorización a título gratuito de las factibilidades de servicios o la autorización de las factibilidades sistemas sustentables de servicios, a título gratuito por parte del organismo operador del agua correspondiente al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable, y</p>	
<p>IX. Una vez recibida la solicitud con los requisitos señalados, la Secretaría y en coordinación</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>con el IPLANAY, revisarán que este correctamente integrada y una vez subsanadas las omisiones y observaciones si las hubiera en un plazo de 15 días hábiles emitirá su dictamen.</p> <p>Todos los requisitos previstos en el presente artículo y los previstos en el artículo 189 deberán acompañarse de la documentación que acredita su cumplimiento de manera física y digital mediante dispositivo electrónico, en formato PDF.</p> <p>Artículo 218.- Queda estrictamente prohibido y será causa de responsabilidad de los servidores públicos que tengan a su cargo la recepción y revisión de expedientes relativos a fraccionamientos, recibir expedientes incompletos o solicitudes condicionadas al cumplimiento posterior de requisitos por parte del promovente.</p> <p>Artículo 219.- Recibida la solicitud con los requisitos señalados, la Secretaría la revisará para verificar que esté correctamente integrada, y subsanadas las omisiones que se observen, dentro de un término de 15 días hábiles emitirá su opinión, el cual contendrá:</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>I. Si el fraccionamiento promovido resulta a su juicio procedente o improcedente, y en caso de negativa, las causas o motivos que fundamenten el motivo de su oposición;</p> <p>II. La determinación de si las áreas de donación propuestas en cuanto a la superficie de los terrenos y su ubicación, reúnen los requisitos de la normatividad vigentes, y en su caso las observaciones de modificación conducentes;</p> <p>III. La aprobación de la propuesta de nomenclatura del fraccionamiento, así como de las calles, plazas cívicas y demás espacios públicos, y en su caso, su propuesta de modificación;</p> <p>IV. Los requerimientos mínimos de equipamiento y servicios en las áreas de donación, y</p> <p>V. Las observaciones que se tuvieren en relación a las especificaciones o características del Proyecto, o aquellas otras que deban cumplirse a su juicio como condicionantes para su</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>autorización.</p> <p>Artículo 220.- El dictamen de fraccionamiento contendrá los siguientes elementos:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. La documentación recibida, incluyendo una breve descripción de cada uno de ellos y de los puntos esenciales de su contenido; II. Las especificaciones técnicas de acuerdo a las disposiciones del tipo de fraccionamiento que esta ley señala; III. Las áreas de donación propuestas, en cumplimiento a su superficie y ubicación dentro de su predio, las cuales deben reunir los requisitos de las leyes, reglamentos y normas vigentes; IV. Tabla de resumen de superficies incluyendo usos, y V. Plano con sello de la Secretaría. <p>Artículo 221.- Una vez recabado el dictamen de fraccionamiento de la</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>Secretaría, el Ayuntamiento formulará el Proyecto de resolución definitiva en un tiempo no mayor a 15 días hábiles, el cual contendrá:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="363 710 902 902">I. El tipo de fraccionamiento y su localización, con indicación del predio o predios que comprende y los usos y destinos autorizados; <li data-bbox="363 959 902 1029">II. La relación de su ubicación con su contexto inmediato; <li data-bbox="363 1087 902 1278">III. La zonificación interna, con la indicación de las áreas de cesión para destinos, donaciones y los tipos y densidad de construcción; <li data-bbox="363 1336 902 1485">IV. Las especificaciones y características de las obras de urbanización y complementarias; <li data-bbox="363 1542 902 1691">V. Las dimensiones y superficie de cada lote, usos y dosificación de áreas que se proponen para los mismos; <li data-bbox="363 1749 902 1819">VI. Las vías de comunicación existentes de acceso al área; <li data-bbox="363 1876 902 1902">VII. Los planos topográficos y de 	

Texto vigente	Propuesta
<p>vialidad, así como los de servicio con sus descripciones correspondientes;</p> <p>VIII. Las obligaciones técnicas, fiscales, de garantías y demás que se impongan al fraccionador, y</p> <p>IX. Las demás a que se refiere el artículo 7 del presente ordenamiento y que en el caso resulten aplicables.</p> <p>Una vez aprobado el fraccionamiento, la resolución respectiva será publicada en el Periódico Oficial del Estado, debiendo el titular de la autorización iniciar las obras de limpia y trazo de calles y lotes y solicitar al Ayuntamiento correspondiente las licencias o permisos de construcción.</p> <p>Artículo 222.- En todos los casos se requerirá oír y recabar el dictamen de fraccionamiento de la Secretaría, quien aplicará en lo conducente lo dispuesto por el artículo 219 de este ordenamiento.</p> <p>CAPITULO QUINTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS FRACCIONADORES</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p data-bbox="322 506 921 619">Artículo 223.- Son obligaciones de los titulares de un fraccionamiento respecto del mismo, las siguientes:</p> <ol data-bbox="371 670 921 1900" style="list-style-type: none"><li data-bbox="371 670 921 868">I. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento, las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el proyecto de fraccionamiento;<li data-bbox="371 921 921 1364">II. Ejecutar las obras de urbanización conforme a las características, especificaciones y calidad que se autoricen en el proyecto definitivo aprobado, y dentro del plazo que fije el respectivo acuerdo de autorización, incluyendo las complementarias y la plantación de arbolado;<li data-bbox="371 1417 921 1900">III. Ceder al Estado y a los Municipios correspondientes, las áreas de donación requeridas por cada tipo de fraccionamiento en los términos de la autorización respectiva. En caso de que el fraccionamiento se ubique en la jurisdicción de dos o más Municipios, esta obligación se distribuirá proporcionalmente a favor de	

Texto vigente	Propuesta
<p>cada uno de los Ayuntamientos;</p> <p>IV. Cubrir en tiempo y forma las cargas fiscales que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto por la legislación fiscal estatal y municipal aplicables;</p> <p>V. Conservar y mantener las obras de urbanización en buen estado, hasta su entrega al Municipio respectivo;</p> <p>VI. Prestar gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura, hasta la fecha de entrega al Municipio, en caso de que se le haya autorizado la realización de operaciones comerciales que permitan la ocupación legal de lotes antes de su entrega;</p> <p>VII. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y Catastro, los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios, dentro de un</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>plazo no mayor de 60 días naturales siguientes al que se le notifique la resolución favorable;</p> <p>VIII. Responder de los vicios y defectos ocultos de las obras, así como de los daños que cause a las obras e instalaciones existentes con motivo de la autorización;</p> <p>IX. Informar mensualmente al Ayuntamiento correspondiente, del avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento, y atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes le hagan;</p> <p>X. Ejecutar las obras de electrificación con estricto apego a las características y especificaciones que le señale la Comisión Federal de Electricidad;</p> <p>XI. Mantener en la obra, en lugar fijo y de manera permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>competente, hasta la conclusión de las obras de urbanización;</p>	
<p>XII. Obtener de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología la autorización para iniciar la promoción de venta de lotes;</p>	
<p>XIII. Entregar un manual de mantenimiento que considere las indicaciones necesarias para que el fraccionamiento se mantenga en perfectas condiciones a través del tiempo y conserve su plusvalía que incluya al menos información básica del fraccionamiento, garantías, mantenimiento preventivo y emergencias;</p>	
<p>XIV. En relación con la propiedad bajo el régimen en condominio, entregar el reglamento interior y el reglamento de administración, y</p>	
<p>XV. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>Artículo 224.- El fraccionador otorgará a favor del Municipio la correspondiente garantía o fianza con un monto del 10% del presupuesto total de las obras del fraccionamiento, a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos.</p> <p>Artículo 225.- Para hacer efectivas las garantías, el Ayuntamiento deberá formular un dictamen técnico debidamente fundado y motivado, concediendo al fraccionador o promovente la garantía de audiencia a efecto de que alegue y pruebe lo que a su derecho o interés convenga.</p> <p>El Ayuntamiento, previa notificación, hará efectivas las garantías a que se refiere esta Ley, cuando el promovente:</p> <ul style="list-style-type: none">I.- No cumpla con el calendario de obra autorizado o el programa de las etapas de realización de las obras de urbanización;II.- No se apegue a las especificaciones y características de las obras fijadas en esta Ley y en la autorización;III.- No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan con motivo de la supervisión	

Texto vigente	Propuesta
<p>realizada durante la ejecución de las obras; y</p> <p>IV.- Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por esta Ley.</p> <p>Artículo 226.- Cuando el fraccionador o promovente haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto en esta Ley, en los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano o en la autorización respectiva, el Ayuntamiento correspondiente podrá ordenar la corrección de dichas obras, o bien, previa notificación que haga por escrito, demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador, quien deberá cubrir en su caso, el costo de los trabajos efectuados, cuando no cumpla con los requerimientos de la autoridad respectiva.</p> <p>Artículo 227.- Para iniciar la venta de lotes, el fraccionador deberá recabar previamente la autorización expresa del Ayuntamiento y el visto bueno de la Secretaría, la cual solo se otorgará cuando se hayan terminado y puesto en servicio como mínimo, las obras de agua potable y drenaje de la sección o</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>parte sobre la que se pretenda realizar la venta, siempre y cuando no se interfiera con la realización de las demás obras del fraccionamiento.</p> <p>Artículo 228.- La promoción y publicidad sobre lotes de un fraccionamiento, deberá apegarse a las estipulaciones de las autorizaciones correspondientes, y serán de tal naturaleza que permitan una adecuada orientación a los posibles adquirentes, por lo tanto, cualquier tipo de publicidad que se genere por cualquier medio de comunicación, deberá mencionar cuando menos, el tipo de fraccionamiento y la fecha de su autorización.</p> <p>Queda en consecuencia, prohibida la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén apegados a la realidad y sin la autorización previa de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología.</p> <p>Artículo 229.- Las áreas de donación establecidas para cada tipo de fraccionamiento, en ningún caso podrán ser inferiores a los 500 metros cuadrados ni tener un ancho menor a los 15.00 metros, debiendo localizarse frente a una vía pública.</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Terrenos con pendientes mayores del 15%; II. Terrenos nivelados mediante relleno; III. Terrenos ubicados en zanjones; IV. Terrenos afectados por restricciones federales o estatales; V. Camellones u otras áreas verdes en vialidades, y VI. En general, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados. <p>Artículo 230.- El Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de donación, cuando se pretenda promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y de los servicios públicos.</p> <p>Los predios y el equipamiento que se</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>ofrezcan en permuta, deberán localizarse preferentemente en el mismo centro de población, en el área de estudio o en la unidad territorial que en su caso, establezca el Plan Parcial.</p> <p>El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se determine en el avalúo y acepte como equivalente.</p> <p>Cuando las áreas de donación a que obliga esta Ley, por la naturaleza de las obras, acciones e inversiones no representen mejoras a la calidad de vida de la población local, el Ayuntamiento, podrá convenir con el desarrollador, que el valor total o parcial de los bienes afectos a la donación se destinen a obras, acciones o ingresos municipales que decida el propio Ayuntamiento.</p> <p>Para garantizar la equivalencia razonable de entre los bienes permutados, se deberá contar con un avalúo emitido por un perito certificado, a fin de obtener el valor comercial del área permutable, y el costo de las obras de urbanización a</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>ejecutarse y del equipamiento respectivo.</p> <p>En las zonas habitacionales de alta densidad no deberán permutarse las áreas de donación ni su equipamiento, éstas se deberán determinar y aportar en los mismos predios a urbanizar.</p> <p>CAPITULO SEXTO</p> <p>DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES</p> <p>Artículo 231.- En todos los fraccionamientos, los adquirentes o poseionarios de lotes, tendrán la obligación de conservar los árboles plantados en la vía pública, prados, jardines y áreas verdes en los tramos que correspondan a los frentes de sus propiedades, así como los pavimentos, banquetas y equipamiento urbano.</p> <p>Artículo 232.- Los adquirentes de lotes se ajustarán en sus construcciones a las normas previstas en esta Ley y los Reglamentos municipales sobre la materia, y a falta de estas últimas disposiciones, a las que en cada caso dicte el respectivo Ayuntamiento, previa consulta técnica obligatoria a la Secretaría, observándose en todo caso lo concerniente a las limitaciones de</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>dominio, servidumbres y características especiales de arquitectura y ornato.</p> <p>Artículo 233.- Será obligación de los adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que concierne a las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los autorizados, así como en lo que respecta a dejar las superficies libres al frente en los casos que se halle establecida, y las características arquitectónicas y la densidad de construcción.</p> <p>Artículo 234.- Los propietarios de lotes baldíos tendrán la obligación de mantener su terreno en condiciones de limpieza y libres de residuos, con la finalidad de evitar focos de infección en el contexto urbano inmediato. En caso de no hacerlo el Ayuntamiento procederá a validar una multa con cargo al impuesto predial, previas tres notificaciones para que el propietario efectúe dichos trabajos.</p> <p>CAPITULO SEPTIMO DE LA RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION</p> <p>Artículo 235.- Una vez que el</p>	

Propuesta	Texto vigente
	<p>fraccionador notifique sobre la conclusión de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un fraccionamiento, la dependencia municipal correspondiente, en conjunto con la Secretaría, le darán respuesta en un plazo no mayor a 30 días hábiles, a efecto de verificar mediante una inspección final si dichas obras, y en su caso las complementarias, fueron realizadas conforme a las normas y especificaciones contenidas en la autorización respectiva.</p> <p>Artículo 236.- Si de acuerdo con la visita de inspección que se realice, la Secretaría y la dependencia municipal competente establecen la procedencia de recibir las obras de urbanización, con notificación al fraccionador, se señalará día y hora en que tendrá lugar el acto formal de entrega-recepción.</p> <p>Artículo 237.- De determinarse que no procede la recepción de las obras, se notificará este hecho por escrito al fraccionador, indicándole las omisiones o deficiencias que se adviertan, requiriéndolo y conminándolo para subsanarlas de inmediato. Esta determinación podrá ser recurrida por el fraccionador en caso de inconformidad.</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>Artículo 238.- El acto de entrega y recepción de las obras de urbanización, áreas de donación y obras complementarias, se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta pormenorizada que se levantará en presencia de Notario Público, en la cual se hará constar:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. El lugar, día, hora y el nombre de las personas y servidores públicos que asistieron al acto de entrega-recepción; II. La referencia a la autorización del fraccionamiento correspondiente y la relativa a su publicación en el Periódico Oficial del Estado; III. La descripción de las áreas de cesión para destinos y sus fines públicos específicos; IV. La manifestación por parte del Ayuntamiento a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano y la conformidad de la Secretaría, de que está en condiciones de recibir del fraccionador, la posesión de las áreas de cesión para 	

Texto vigente	Propuesta
<p>destinos y las obras de urbanización y equipamiento ejecutadas en esos terrenos, y que a partir de ese momento asume la responsabilidad, en su caso, de proporcionar los servicios públicos municipales, previa autorización del cabildo;</p> <p>V. La manifestación del fraccionador de obligarse a reponer las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de un año, y</p> <p>VI. Los demás datos y hechos que quieran hacer constar las partes y aquellos otros que estime pertinentes el fedatario público que interviene.</p> <p>Artículo 239.- Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas podrán municipalizarse parcialmente. El Ayuntamiento podrá recibir previamente a la municipalización, mediante convenio que se celebre con el fraccionador, algún servicio u obra de equipamiento, a efecto de que aquél se haga cargo de su operación para su mayor eficiencia.</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>Artículo 240.- Recibidas las obras de urbanización, áreas de donación, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos, así como las obras complementarias, el Ayuntamiento tramitará la publicación del acta respectiva en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para los efectos legales correspondientes, y tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento de las áreas de donación, programando la construcción de escuelas, parques, mercados y demás obras de servicios, para beneficio del fraccionamiento o del centro de población.</p> <p>Artículo 241.- En el caso de los fraccionamientos sociales progresivos, éstos deberán municipalizarse cuando las obras de infraestructura hayan sido concluidas en el plazo establecido en el Artículo 191 de la presente Ley, una vez revisadas y autorizadas por las áreas técnicas correspondientes, quedando registro de la urbanización faltante; recibidas las obras, así como las áreas de donación por parte del Ayuntamiento, éste tramitará la publicación del acta respectiva en el Periódico Oficial del Estado y su</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para los efectos legales correspondientes, y tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento de las áreas de donación pudiendo programar la construcción de obras y servicios para beneficio de los habitantes del fraccionamiento social progresivo o del centro de población, a través del Fideicomiso de Obras correspondiente.</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO OCTAVO DE LAS SUBDIVISIONES, FUSIONES Y RELOTIFICACIONES</p> <p>Artículo 242.- Se entenderá por subdivisión de un predio:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. La división del mismo en dos o más partes, donde los lotes resultantes cumplen con las dimensiones mínimas establecidas; II. La división de un predio urbano en las partes resultantes de la apertura o prolongación de calles u otras obras públicas autorizadas por las autoridades estatales y municipales, y III. La división de la copropiedad 	

Texto vigente	Propuesta
<p>y la correspondiente a predios con fines de adjudicación en juicios sucesorios.</p> <p>Artículo 243.- En zonas no urbanizables fuera de los centros de población, la subdivisión de predios se regirá por esta Ley o por la Ley Agraria según corresponda.</p> <p>Artículo 244.- En ningún caso, salvo en aquellos previstos en esta ley se permitirá la subdivisión de predios:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Cuando los lotes o fracciones resultantes sean menores de 105.00 metros cuadrados y 6.00 metros de frente mínimo, excepto cuando se trate de fraccionamientos, locales o establecimientos comerciales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 231 al 234 del presente ordenamiento; II. Cuando se afecten las medidas de los lotes tipos de los distintos fraccionamientos; III. Cuando los lotes resultantes no cuenten con acceso a una vía pública existente o con 	

Texto vigente	Propuesta
<p>servidumbre de paso adecuada a juicio de la autoridad, y con servicios municipales;</p> <p>IV. Cuando por esta acción se deteriore o altere algún bien y área de protección al patrimonio natural y cultural edificado del Estado, y</p> <p>V. Los predios suburbanos para uso agropecuario podrán subdividirse siempre y cuando las fracciones resultantes sean de mínimo 10,000 metros cuadrados.</p> <p>Artículo 245.- Se entiende por fusión de predios, el acto mediante el cual dos o más que estén contiguos se conviertan en uno solo.</p> <p>Artículo 246.- Se entiende por relotificación, al acto mediante el cual dos o más lotes de un fraccionamiento modifican sus dimensiones originalmente autorizadas sin modificar la densidad de población.</p> <p>Artículo 247.- La autorización de subdivisiones, fusiones y relotificaciones será otorgada por el Ayuntamiento por conducto de la Dirección Municipal de</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p data-bbox="320 506 920 740">Desarrollo Urbano y Ecología, de conformidad con los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y los reglamentos de zonificación aplicables y las disposiciones de esta Ley.</p> <p data-bbox="320 793 920 949">Artículo 248.- Para la autorización de subdivisiones, fusiones y relotificaciones, el interesado deberá cumplir con los requisitos siguientes:</p> <ol data-bbox="370 1002 920 1902" style="list-style-type: none"><li data-bbox="370 1002 920 1321">I. Solicitud por escrito acompañada de un croquis de los predios involucrados con la intención de su uso, referencia a la zona donde se ubiquen y la propuesta de fusión, subdivisión o relotificación;<li data-bbox="370 1374 920 1442">II. El uso o destino actual del predio;<li data-bbox="370 1495 920 1613">III. Constancia de alineamiento y el número oficial del predio original;<li data-bbox="370 1666 920 1902">IV. Títulos que acrediten la propiedad y posesión de terrenos, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;	

Texto vigente	Propuesta
<p>V. Constancia de estar al corriente en el pago de impuestos y derecho;</p> <p>VI. Estudio de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado;</p> <p>VII. Dictamen de uso o vocación del suelo, y</p> <p>VIII. Pago de los derechos correspondientes.</p>	
<p>Artículo 249.- El ayuntamiento a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, otorgará o negará la autorización de fusión, subdivisión o relotificación con fundamento en los dictámenes correspondientes y expedirá, en su caso, la licencia o permiso correspondiente, procediendo a informar a la Dirección de Catastro del Ayuntamiento respectivo y a la Dirección General de Catastro del Estado para los efectos de ley que correspondan.</p>	

Texto vigente	Propuesta
<p>Artículo 250.- Toda obra de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración o demolición de fincas rústicas o urbanas, cualquiera que sea su régimen jurídico o ubicación, o persona física o moral que la realice, con excepción de aquellas que esta misma ley hace referencia, requerirá de autorización expresa del Ayuntamiento correspondiente incluyendo las realizadas por organismos de la Federación el Estado o los Municipios.</p> <p>El Ayuntamiento al emitir la autorización, licencia o permiso dará vista al Instituto Nacional de Antropología e Historia para lo que en derecho proceda. Si se tratare de inmuebles ubicados dentro del Centros históricos o de fincas clasificadas, se requerirá además la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia en términos de la legislación respectiva.</p> <p>Las instituciones, organismos o dependencias de la Federación, el Estado y los Municipios que realicen alguna de las obras a que se refiere el párrafo anterior no quedan exentas de cumplir con dicho requisito, deberán solicitar y obtener el permiso del Ayuntamiento y pagar los derechos</p>	<p>Artículo 250.-...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>La licencia o permiso de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración o</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>correspondientes, salvo convenio en contrario que al efecto se celebre.</p> <p>La licencia o permiso de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración o demolición, se ajustará a lo dispuesto en esta Ley, el Reglamento de Construcciones del Municipio, y demás disposiciones jurídicas y especificaciones técnicas aplicables.</p> <p>Si se tratase de inmuebles catalogadas por leyes federales se requerirá previamente de la autorización de las instituciones federales correspondientes en términos de la legislación federal respectiva. Por otra parte, si se tratase de alguna intervención sobre algún bien y área de protección al patrimonio natural y cultural edificado del Estado se requerirá previamente de la autorización de las instituciones estatales correspondientes.</p>	<p>demolición, se ajustará a lo dispuesto en esta Ley, Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, el Reglamento de Construcciones del Municipio, y demás disposiciones jurídicas y especificaciones técnicas aplicables.</p> <p>...</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>Artículo 251.- La tramitación de las licencias a que se refiere el artículo anterior, se hará en una ventanilla única y se extenderá en un solo formato que comprenderá el alineamiento y el número oficial, las construcciones y el uso específico del suelo, la constancia de compatibilidad urbanística y si es el caso, el resolutivo en materia de impacto ambiental, la ocupación temporal de la vía pública, las conexiones de agua potable y drenaje a las redes municipales, y las demoliciones y excavaciones en su caso, debiendo exhibir el solicitante los documentos siguientes:</p> <p>I.- a la VI...</p>	<p>Artículo 251.- La tramitación de las licencias a que se refiere el artículo anterior, se hará en una ventanilla única y se extenderá en los términos de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit.</p>
<p>Artículo 252.- Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por esta Ley, los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el reglamento de construcciones respectivo y las especificaciones técnicas que sobre la materia apruebe el Ayuntamiento. Dichos proyectos serán analizados por la dependencia municipal competente para su aprobación, la cual tomará en cuenta el uso para el cual se destinarán las construcciones, la densidad de estas, las restricciones y afectaciones</p>	<p>Artículo 252.- Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por esta Ley, Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el reglamento de construcciones respectivo y las especificaciones técnicas que sobre la materia apruebe el Ayuntamiento. Dichos proyectos serán analizados por la dependencia municipal competente para su aprobación, la cual tomará en cuenta el uso para el cual se destinarán las construcciones, la densidad de</p>

Texto vigente	Propuesta
legales, los requisitos de seguridad estructural y el lugar de su ubicación.	estas, las restricciones y afectaciones legales, los requisitos de seguridad estructural y el lugar de su ubicación.
Artículo 255.- La expedición de licencia de construcción no requerirá de la responsiva de perito, cuando se trate de edificaciones destinadas a la vivienda progresiva cuya superficie no exceda 45 metros cuadrados.	Artículo 255.- DEROGADO.
Artículo 257.- Los Ayuntamientos por conducto de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, podrán ordenar en todo tiempo las visitas de inspección que se estimen convenientes a los trabajos de edificación, a efecto de comprobar que los mismos se están llevando a cabo conforme a los planos y especificaciones autorizadas y las demás disposiciones jurídicas aplicables. De no ajustarse a tales definiciones, se dispondrán las modificaciones necesarias o se ordenará la suspensión de las obras y se impondrán a los propietarios o responsables de las mismas las sanciones correspondientes.	Artículo 257.- DEROGADO
Artículo 258.- Para el cumplimiento y observancia del artículo anterior, en los poblados distantes a las cabeceras municipales, los delegados municipales desempeñarán las funciones que dicho	Artículo 258.- DEROGADO

Texto vigente	Propuesta
artículo atribuye a los Ayuntamientos.	
<p>Artículo 259.- El Reglamento de construcción del Municipio, deberá contener normas de accesibilidad universal y diseño incluyente, en particular en edificios y espacios abiertos para actividades públicas.</p>	<p>Artículo 259.- El Reglamento de construcción del Municipio, deberá contener normas de accesibilidad universal y diseño incluyente, en particular en edificios y espacios abiertos para actividades públicas, de conformidad con la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit y su Reglamento.</p>
<p>Artículo 260.- Queda estrictamente prohibido a los Ayuntamientos, otorgar permisos, licencias o autorizaciones de construcción en contravención a las leyes, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como las declaratorias y otras disposiciones reglamentarias aplicables, particularmente en las zonas que a continuación se describen:</p> <p>I.- a la X.-...</p>	<p>Artículo 260.- Queda estrictamente prohibido a los Ayuntamientos, otorgar permisos, licencias o autorizaciones de construcción en contravención con la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, a las leyes, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como las declaratorias y otras disposiciones reglamentarias aplicables, particularmente en las zonas que a continuación se describen:</p> <p>I.- a la X.-...</p>

**Cuadro comparativo
Ley de Planeación del Estado de Nayarit**

Texto vigente	Propuesta
<p>Artículo 2. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:</p> <p>I. Consejos Consultivos Ciudadanos Regionales:</p>	<p>Artículo 2...:</p> <p>I...:</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>Son los integrados por Municipios del Estado de la siguiente manera:</p> <p>a) Región Norte.- Acaponeta, Tecuala y Huajicori;</p> <p>b) Región Costa.- Del Nayar, Ruíz, Rosamorada, Tuxpan y Santiago Ixcuintla;</p> <p>c) Región Centro.- Santa María del Oro, Tepic y Xalisco;</p> <p>d) Región Costa Sur.- San Blas, Compostela, Bahía de Banderas y San Pedro Lagunillas, y</p> <p>e) Región Sur.- La Yesca, Jala, Ixtlán del Río, Amatlán de Cañas y Ahuacatlán.</p> <p>II...</p> <p>III. Gran Plan: Gran Plan Estatal de Desarrollo con visión estratégica de largo plazo;</p> <p>IV. a la VI...</p> <p>VII. Programa de Gobierno: es el instrumento de planeación estatal o municipal que contiene los objetivos, estrategias y metas que sirvan de base para las actividades del Poder Ejecutivo del Estado y de</p>	<p>...</p> <p>a) Región Norte.- Acaponeta Rosamorada, Tuxpan y Ruíz;</p> <p>b) Región Costa Norte.- San Blas, Santiago Ixcuintla y Tecuala;</p> <p>c) Región Centro.- Tepic y Xalisco;</p> <p>d) Región Sierra.- Huajicori, La Yesca y Del Nayar;</p> <p>e) Región Costa Sur.- Compostela y Bahía de Banderas, y</p> <p>e) Región Sur.- Amatlán de Cañas, Ahuacatlán, Jala, Ixtlán del Río, Santa María del Oro y San Pedro Lagunillas.</p> <p>II...</p> <p>III. DEROGADO;</p> <p>IV. a la VI...</p> <p>VII. Plan Estatal de Desarrollo con visión estratégica: es el documento rector en el que se define la visión estratégica a largo plazo de las distintas políticas para el desarrollo integral del Estado de Nayarit.</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>los municipios;</p> <p>VIII. a XI...</p>	<p>VIII. a XI...</p>
<p>Artículo 15. El IPLANAY tendrá las siguientes atribuciones:</p> <p>I a la XXI...</p> <p>XXII. Participar en la elaboración de la Agenda Digital, y</p> <p>XXII. Las demás que le otorgue la Junta de Gobierno, las Leyes, los Reglamentos y demás disposiciones aplicables.</p>	<p>Artículo 15...:</p> <p>I a la XXI...</p> <p>XXII. Participar en la elaboración de la Agenda Digital;</p> <p>XXII. Emitir en su caso el Dictamen de Procedencia de Fraccionamientos, y</p> <p>XXIII. Las demás que le otorgue la Junta de Gobierno, las Leyes, los Reglamentos y demás disposiciones aplicables.</p>
<p>Artículo 44. El Sistema de Planeación contará al menos con los siguientes instrumentos de Planeación para el Estado:</p> <p>I. Gran Plan Estatal de Desarrollo con visión estratégica de largo plazo;</p> <p>II...</p>	<p>Artículo 44...:</p> <p>I. Plan Estatal de Desarrollo con visión estratégica de largo plazo;</p> <p>II...;</p> <p>III. DEROGADO;</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>III. Programa de Gobierno con vigencia equivalente al periodo de gobierno del Poder Ejecutivo del Estado;</p> <p>IV. a VII. ...</p>	<p>IV. a VII. ...</p>
<p>Artículo 46. El Gran Plan y los planes municipales de desarrollo, contendrán los objetivos y estrategias sectoriales, especiales y regionales para el desarrollo de la entidad y los municipios por un periodo de al menos veinticinco años; para su formulación el IPLANAY y los institutos municipales deberán establecer el proceso metodológico y consultivo, y concluir su evaluación y actualización en el penúltimo año de la administración en turno, con la finalidad de entregar las bases para los programas de gobierno de las siguientes administraciones.</p> <p>El Gran Plan deberá ser aprobado por la Junta de Gobierno del IPLANAY, y por el titular del Ejecutivo del Estado; los planes municipales de desarrollo por las Juntas de Gobierno de los Institutos Municipales y por los Ayuntamientos.</p>	<p>Artículo 46. El Plan Estatal de Desarrollo y los planes municipales de desarrollo, contendrán los objetivos y estrategias sectoriales, especiales y regionales para el desarrollo de la entidad y los municipios por un periodo de al menos veinticinco años; para su formulación el IPLANAY y los institutos municipales deberán establecer el proceso metodológico y consultivo, y concluir su evaluación y actualización en el penúltimo año de la administración en turno, con la finalidad de entregar las bases para los programas de gobierno de las siguientes administraciones.</p> <p>El Plan Estatal de Desarrollo deberá ser aprobado por la Junta de Gobierno del IPLANAY, y por el titular del Ejecutivo del Estado; los planes municipales de desarrollo por las Juntas de Gobierno de los Institutos Municipales y por los Ayuntamientos.</p>
<p>Artículo 47. Los Programas de</p>	<p>Artículo 47. Los Programas de</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>Gobierno Estatal y Municipal contendrán los objetivos, estrategias y metas que sirvan de base a las actividades del Poder Ejecutivo del Estado y de los Municipios, de forma que aseguren el cumplimiento del Gran Plan y los planes municipales de Desarrollo.</p>	<p>Gobierno Municipal contendrán los objetivos, estrategias y metas que sirvan de base a las actividades del Poder Ejecutivo del Estado y de los Municipios, de forma que aseguren el cumplimiento del Plan Estatal de Desarrollo y los planes municipales de Desarrollo.</p>
<p>Artículo 48. El Programa de Gobierno del Estado deberá ser coordinado en su elaboración por el IPLANAY con la participación de las Dependencias y Entidades del Poder Ejecutivo, con la coordinación y asesoría del IPLANAY, y deberá ser aprobado por la Junta de Gobierno del IPLANAY y el Gobernador del Estado dentro de los primeros setenta y cinco días de su gestión.</p> <p>El Programa de Gobierno se actualizará, en su caso, cuando por condiciones específicas de carácter estratégico, se considere necesario, para lo cual, deberá seguirse el mismo proceso consultivo, que se llevó a cabo en su elaboración</p>	<p>Artículo 48. DEROGADO</p>
<p>Artículo 50. El Gran Plan y el Programa de Gobierno del Estado, deberán ser remitidos en versión física o digital, al Congreso del Estado por el Titular del Poder Ejecutivo, para su conocimiento.</p>	<p>Artículo 50. El Plan Estatal de Desarrollo, deberán ser remitidos en versión física o digital, al Congreso del Estado por el Titular del Poder Ejecutivo, para su conocimiento. Dichos documentos</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>Dichos documentos tendrán valor histórico, por lo que deberán ser transferidos en original, de conformidad con su ciclo vital, al Archivo Histórico.</p>	<p>tendrán valor histórico, por lo que deberán ser transferidos en original, de conformidad con su ciclo vital, al Archivo Histórico.</p>
<p>Artículo 52. El Programa de Gobierno del Estado y de los municipios indicará los programas sectoriales, especiales, regionales e institucionales, los cuales deberán ser elaborados con la coordinación y asesoría del IPLANAY y los institutos municipales, por las dependencias de la administración pública estatal y municipal.</p>	<p>Artículo 52. Los programas de los municipios indicarán los programas sectoriales, especiales, regionales e institucionales, los cuales deberán ser elaborados con la coordinación y asesoría del IPLANAY y los institutos municipales, por las dependencias de la administración pública estatal y municipal.</p>
<p>Artículo 53. Los programas referidos en el artículo anterior, se aprobarán por la Junta de Gobierno del IPLANAY y por el titular del Poder Ejecutivo del Estado, y por las Juntas de Gobierno de los institutos municipales y por los Ayuntamientos, respectivamente.</p>	<p>Artículo 53. Los programas referidos en el artículo anterior, se aprobarán por las Juntas de Gobierno de los institutos municipales y por los Ayuntamientos, respectivamente.</p>
<p>Artículo 58. El IPLANAY deberá elaborar los programas regionales para impulsar el desarrollo de cada región de la Entidad en función de los objetivos, estrategias y metas de desarrollo establecidas en el Gran Plan y coherentes con el Programa de Gobierno del Estado.</p> <p>En la elaboración de los programas</p>	<p>Artículo 58. El IPLANAY deberá elaborar los programas regionales para impulsar el desarrollo de cada región de la Entidad en función de los objetivos, estrategias y metas de desarrollo establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo.</p> <p>...</p>

Texto vigente	Propuesta
regionales deberán participar los municipios de la región correspondiente a efecto de que se tomen en consideración sus necesidades y propuestas de solución	
<p>Artículo 62. Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal y municipal elaborarán programas y presupuestos anuales que deberán ser congruentes con el Gran Plan y programas de los que se derivan.</p> <p>Los programas operativos anuales regirán las actividades de cada una de ellas y serán la base para la integración de sus respectivos Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal correspondiente</p>	<p>Artículo 62. Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal y municipal elaborarán programas y presupuestos anuales que deberán ser congruentes con el Plan Estatal de Desarrollo y programas de los que se derivan.</p> <p>...</p>
<p>Artículo 63. El Gran Plan, el Programa de Gobierno y los programas derivados serán obligatorios para las Dependencias y Entidades del Poder Ejecutivo; misma situación que debe observarse a nivel municipal.</p>	<p>Artículo 63. El Plan Estatal de Desarrollo, los programas derivados serán obligatorios para las Dependencias y Entidades del Poder Ejecutivo; misma situación que debe observarse a nivel municipal.</p>

CUADRO COMPARATIVO

PROPUESTA DE REFORMA A LA LEY ESTATAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE NAYARIT

Texto vigente	Propuesta
<p>Artículo 33.- Para la regulación de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y los Municipios considerarán los siguientes criterios:</p> <p>I.- La planeación de los asentamientos humanos requiere de una estrecha vinculación con las políticas y criterios ambientales, por lo tanto, los Planes o Programas de Desarrollo Urbano del territorio Estatal deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los Programas de ordenamiento ecológico del territorio Estatal;</p> <p>II.- a la VIII.-...</p>	<p>Artículo 33.-...:</p> <p>I.- La planeación de los asentamientos humanos requiere de una estrecha vinculación con las políticas y criterios ambientales, por lo tanto, los Planes o Programas Ordenamiento Territorial del territorio del Estado deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en el Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;</p> <p>II.- a la VIII.-...</p>
<p>Artículo 36.- Los programas y acciones de vivienda que ejecute o financie el Gobierno del Estado, promoverán:</p> <p>I.- Que la vivienda que se construya en las zonas de expansión de los asentamientos humanos, guarde una relación adecuada con los elementos naturales de dichas zonas y se consideren áreas verdes suficientes para la convivencia social, de acuerdo con las Normas Oficiales Mexicanas y los criterios y normas técnicas aplicables;</p>	<p>Artículo 36.-...:</p> <p>I.- Que la vivienda que se construya en las zonas de expansión de los asentamientos humanos, guarde una relación adecuada con los elementos naturales de dichas zonas y se consideren áreas verdes suficientes para la convivencia social, de acuerdo con las Normas Oficiales Mexicanas, Ley de Asentamientos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Nayarit, Ley de</p>

I.- a la VII.-...	Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit y los criterios y normas técnicas aplicables; I.- a la VII.-...
-------------------	---

CUADRO COMPARATIVO
REFORMA LEY DE MOVILIDAD

Texto vigente	Propuesta
Artículo 31. La Secretaría tendrá las atribuciones siguientes:	Artículo 31...:
...	...
I.- a la XIII.-...	I.- a la XIII.-...
...	...
XIV.- a la XX.-...	XIV.- a la XX.-...
...	...
XXI.- a la XXIV.-...	XXI.- a la XXIV.-...
...	...
XXV.- a la XXXI.-...	XXV.- a la XXXI.-...
...	...
XXXII.-...	XXXII.-...
XXXIII.-...	XXXIII.-...
...	...

Texto vigente	Propuesta
<p>... XXXIV.- a la XLIV.-...</p> <p>Autorizaciones:</p> <p>XLV.- a la XLVII.</p> <p>NO CORRELATIVO</p> <p>... XLVIII.- a la L.-...</p> <p>... LI.- a la LVIII.-...</p>	<p>XXXIV.- a la XLIV.-...</p> <p>Autorizaciones:</p> <p>XLV.- a la XLVII.</p> <p>XLVII BIS.- Realizar a solicitud de IPLANAY la evaluación técnica de impacto vial y movilidad, de conformidad con los requisitos que para sus efectos determine y con la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit y su Reglamento.</p> <p>... XLVIII.- a la L.-...</p> <p>... LI.- a la LVIII.-...</p>

CUADRO COMPARATIVO

REFORMA AL CODIGO PENAL DEL ESTADO DE NAYARIT

Texto vigente	Propuesta
<p>ARTICULO 413.- Comete el delito de fraccionamiento ilegal de inmuebles, el que por sí o por interpósita persona, fraccione o divida en lotes, un terreno de cualquier naturaleza, con o sin</p>	<p>ARTICULO 413.-...</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>edificaciones, propio o ajeno, transfiera o prometa transferir, la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho de un inmueble, cualquiera que sea su régimen jurídico o condición, careciendo de las licencias, autorizaciones o permisos de la autoridad administrativa correspondiente.</p> <p>Al responsable de este delito, se le impondrá de seis a doce años de prisión y multa de quinientos a mil días.</p> <p>Para efectos punibles, se considera que incurren en la misma responsabilidad:</p> <p>I. Quien teniendo las licencias, autorizaciones o permisos correspondientes, incumpla con las obligaciones previstas en las fracciones IX, XI y XII, del artículo 151, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit;</p> <p>II. Aquél que sin contar con las licencias, autorizaciones o permisos de la autoridad administrativa, o incumplidos, realice u ordene realizar cualquier tipo de publicidad ofreciendo en lotes o fracciones, un terreno de</p>	<p>Al responsable de este delito, se le impondrá de seis a doce años de prisión y multa de quinientos a mil Unidad de Medida y Actualización diaria.</p> <p>...</p> <p>I. Quien teniendo las licencias, autorizaciones o permisos correspondientes, incumpla con las obligaciones previstas en el artículo 54 y 123 de la Ley Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit;</p> <p>II. ..., y</p> <p>III...</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>cualquier naturaleza, propio o ajeno, para vivienda, comercio o industria, con o sin edificaciones, y</p> <p>III. El tercero que enajene, prometa hacerlo o comercialice, lotes de terreno que hayan sido fraccionados o divididos sin contar con las licencias, autorizaciones o permisos de la autoridad administrativa, o teniéndolos no cumpla con los requisitos establecidos para ese efecto.</p> <p>La pena establecida en el presente artículo, se aplicará también al servidor público que valiéndose de su encargo expida, autorice u otorgue licencias, permisos, autorizaciones o cualquier otra disposición análoga, que permita fraccionar en lotes, un terreno de cualquier naturaleza, o en su caso edificar construcciones, sin que se reúnan las condiciones exigidas por las leyes, planes o programas de desarrollo urbano vigentes, o bien que los expidan sin estar autorizado para ello.</p> <p>Las licencias, permisos, autorizaciones o disposiciones análogas a que se hace referencia, estarán afectadas de nulidad</p>	<p>La pena establecida en el presente artículo, se aplicará también al servidor público que valiéndose de su encargo expida, autorice u otorgue licencias, permisos, autorizaciones o cualquier otra disposición análoga, que permita fraccionar en lotes, un terreno de cualquier naturaleza, o en su caso edificar construcciones, sin que se reúnan las condiciones exigidas por la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, leyes, planes o programas de desarrollo urbano vigentes, o bien que los expidan sin estar autorizado para ello.</p> <p>Las licencias, permisos, autorizaciones o disposiciones análogas a que se hace referencia, estarán afectadas de nulidad absoluta. La pena de prisión se incrementará hasta en una mitad más, cuando las conductas previstas en el presente capítulo se realicen en áreas protegidas o de preservación ecológica, o en zonas no consideradas aptas para vivienda, por los planes y programas de desarrollo urbano y</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>absoluta. La pena de prisión se incrementará hasta en una mitad más, cuando las conductas previstas en el presente capítulo se realicen en áreas protegidas o de preservación ecológica, o en zonas no consideradas aptas para vivienda, por los planes y programas de desarrollo urbano respectivos.</p>	<p>ordenamiento territorial respectivos.</p>
<p>NO CORRELATIVO</p>	<p>Artículo 413 Bis. Se aplicarán de dos a ocho años de prisión y multa de ciento veinte hasta cuatrocientas Unidades de Medida y Actualización a quien por sí o por interpósita persona:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="905 1115 1433 1502">I. Transfiera o prometa transferir la posesión, la propiedad o cualquier otro derecho sobre uno o más lotes resultantes de fraccionar un predio, sin contar con la legitimación correspondiente o sin la autorización expedida por las autoridades competentes; <li data-bbox="905 1502 1433 1647">II. Proporcione informaciones falsas, para obtener autorizaciones relativas a fraccionamientos, y <li data-bbox="905 1647 1433 1906">III. Proporcione datos falsos a los organismos gubernamentales a cuyo cargo estén los programas para la urbanización, con el propósito de adquirir bienes inmuebles,

Texto vigente	Propuesta
	<p>afirmando falsamente que se destinarán a la constitución o integración del patrimonio familiar; pero destinándolos a fines distintos.</p> <p>Las anteriores sanciones se impondrán independientemente de las penas que resulten por la comisión del delito de falsificación o uso de documento falso, en su caso.</p>
<p>ARTICULO 414.- La reparación del daño consistirá en la suspensión, modificación o demolición, en su caso, de construcciones u obras que hubieren dado lugar al ilícito correspondiente, así como la realización de acciones necesarias para restablecer las condiciones anteriores a la realización del ilícito, en la medida de lo posible.</p> <p>El agente del ministerio público al ejercer la acción penal, asegurará y procederá a poner en custodia el inmueble ante el organismo encargado del desarrollo urbano en el Estado de Nayarit, poniéndolo a disposición de la autoridad competente para efecto de su posterior decomiso.</p> <p>Asimismo, deberá girar oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de</p>	<p>ARTICULO 414.-...</p> <p>El agente del ministerio público al ejercer la acción penal, asegurará y procederá a poner en custodia el inmueble ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, poniéndolo a disposición de la autoridad competente para efecto de su posterior decomiso.</p> <p>Asimismo, deberá girar oficio a la Dirección General de Registro Público y Catastro del Estado de Nayarit, ordenando se realice la anotación preventiva, a fin de evitar movimientos traslativos de dominio</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>Nayarit, ordenando se realice la anotación preventiva, a fin de evitar movimientos traslativos de dominio o la afectación de los mismos con algún gravamen.</p>	<p>o la afectación de los mismos con algún gravamen.</p>
<p>ARTICULO 416.- A quien promueva, induzca, aliente o permita la formación o constitución de asentamientos humanos irregulares, integrados por dos o más familias, que impliquen peticiones respecto de su regularización o causen un perjuicio público por sí o por interpósita persona, o bien, cuando contando con las licencias, autorizaciones o permisos respectivos, incumpla con los términos en que fueron otorgados, se hará acreedor a la pena dispuesta por el artículo 413 de este Código.</p> <p>Asimismo, será sancionado con igual penalidad, quien lleve a cabo la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura o la constitución de asentamientos humanos en una zona determinada, sin elaborar un análisis de riesgos y definir las medidas para su reducción, omitiendo tomar en consideración la normatividad aplicable y los Atlas municipales y estatales, careciendo de la autorización de la autoridad correspondiente.</p>	<p>ARTICULO 416.-...</p> <p>Asimismo, será sancionado con igual penalidad, quien lleve a cabo la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura o la constitución de asentamientos humanos en una zona determinada, sin elaborar un análisis de riesgos y definir las medidas para su reducción, omitiendo tomar en consideración la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, la normatividad aplicable y los Atlas municipales y estatales, careciendo de la autorización de la autoridad correspondiente.</p>

Texto vigente	Propuesta
<p>Se entiende por asentamiento humano irregular el grupo de personas que se establezcan o pretendan establecerse en un inmueble dividido o lotificado para fines de vivienda, comercio o industria, sin contar con las autorizaciones expedidas por las autoridades competentes.</p> <p>NO CORRELATIVO</p>	<p>...</p> <p>No se considerará fraccionamiento irregular, para los efectos de este artículo, cuando un ascendiente transfiera la propiedad o posesión de partes de un inmueble a sus descendientes, pero estos deberán cumplir las normas aplicables según el tipo de propiedad de que se trate, para ceder sus derechos a terceros.</p>

En ese contexto, se subraya que cada uno de los ordenamientos expuestos tiene como objetivo incorporar aspectos sustanciales para dotar de certeza la aplicación la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, es decir, lo que se propone es una reforma sistemática e integral que permita estar en condiciones de dar cumplimiento a cada uno de los preceptos señalados en dicha normativa, en materia de urbanización, ordenamiento territorial y fraccionamientos.

Bajo esa tesitura, se propone adicionar, reformar así como derogar diversas disposiciones de Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Nayarit, así pues se deroga en su totalidad el Título Sexto denominado "Del Fraccionamiento, Relotificación, Fusión y Subdivisión de Terrenos" que comprende de los artículos 170 al 249.

Además, es importante advertir que, el Código Penal para el Estado de Nayarit, el Título Vigésimo, denominado "*Delitos contra el desarrollo urbano*", remite a *Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit*, ley que fue abrogada en el Decreto que expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit publicada en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno del Estado de Nayarit con fecha 19 de diciembre de 2019.

En este marco, consideramos necesario que las leyes cuenten con elementos suficientes para su mejor aplicación y que se dé cumplimiento a sus objetivos, por ello, resulta un tema prioritario para el titular del Poder Ejecutivo, contar con leyes acorde al contexto actual de nuestro estado, orientando nuestro marco jurídico a las tendencias, metas y objetivos internacionales, nacionales y locales en la materia que corresponda, para lograr resultados más efectivos.

Finalmente, se hace hincapié sobre la importancia de las ciudades sostenibles, en el sentido de que son, precisamente lugares de oportunidad, motores de la economía, impulsan la creación de prosperidad, el desarrollo social y el empleo, la provisión de servicios y bienes fundamentales, la innovación, el progreso industrial y tecnológico, el espíritu empresarial y la creatividad, generan economías de escala, facilitan la interacción, impulsan la especialización y la competitividad. Sin embargo, también pueden ser fuentes de problemas si no están debidamente conducidas y gobernadas, si las políticas públicas y las instituciones son disfuncionales, si la distribución socioespacial de las oportunidades y los costos del desarrollo es injusta⁶. Entonces surgen ciudades ineficientes, inequitativas, predatoras del medioambiente: ciudades insostenibles.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, me permito someter a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, para su análisis, discusión y aprobación en su caso, los siguientes proyectos de decretos:

UNICO. Se crea la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, para quedar como sigue:

⁶ Ciudades sostenibles en México: una propuesta conceptual y operativa. Jaime Sobrino • Carlos Garrocho • Boris Graizbord • Carlos Brambila • Adrián Guillermo Aguilar

**LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES DE URBANIZACION
DEL ESTADO DE NAYARIT**

**TITULO PRIMERO
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO UNICO**

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de aplicación general en el territorio del Estado de Nayarit, tiene por objeto:

- I. Establecer las normas para la regulación, control, vigilancia, autorización y transformación de inmuebles en fraccionamientos, división, subdivisión, fusión, segregación, lotificación, relotificación;
- II. Definir sus características y las especificaciones generales para las obras y acciones de urbanización de los mismos;
- III. Determinar las bases conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones en esas materias, así como los mecanismos necesarios de concertación y coordinación;
- IV. Fijar los procedimientos y requisitos a que se sujetará la solicitud y autorización de las diversas acciones urbanización materia de esta ley, y

- V. Establecer las disposiciones y mecanismos de verificación, control y sanción de este ordenamiento.

Artículo 2. Los fraccionamientos, acciones de urbanización, divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y modificaciones, a que se refiere esta Ley deberán sujetarse a lo siguiente:

- a) Las leyes, planes, programas, reglamentos y normas de desarrollo urbano y ambiental vigentes, en el ámbito nacional, estatal y municipal, así como las demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia;
- b) Los usos de suelo determinados en el programa de desarrollo urbano que corresponda;
- c) Dictámenes de factibilidad de servicios públicos;
- d) Dictamen de pertinencia y compatibilidad en circunstancias específicas de vulnerabilidad, riesgo e imagen;
- e) Las restricciones generales en materia de gestión integral de riesgos. Los nuevos desarrollos no se autorizarán donde se dañen o afecten zonas forestales, monumentos, sitios históricos, o el equilibrio de la densidad de población en los términos de los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano aplicables.
- f) La organización de los elementos de movilidad y de los espacios públicos y el equipamiento, y

- g) Las normas técnicas y los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto de que se trate teniendo como centralidad la justicia y derecho a espacios accesibles y dignos por los habitantes, así como el respeto y conservación del medio ambiente.

Artículo 3. Las disposiciones de esta ley son obligatorias para las personas físicas o morales, públicas y privadas, que realicen o pretendan realizar o estén relacionadas con las acciones de fusión, subdivisión, relotificación, parcelación o fraccionamiento en el territorio del Estado.

Las acciones de urbanización a que se refiere esta ley solo podrán realizarse mediante autorización expresa otorgada por las autoridades competentes de conformidad con los requisitos y procedimientos establecidos en este ordenamiento.

La ubicación de los nuevos fraccionamientos, su zonificación interna, destino de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas, calles colectoras, calles locales y andadores, áreas de donación para destinos, las dimensiones mínimas y máximas de lotes, los espacios libres y su utilización y todas las demás características, estarán sujetas a lo dispuesto por esta ley y su Reglamento.

La autorización específica para cada caso se sujetará a los usos, destinos, reservas y previsiones derivadas de los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

Artículo 4. Ningún fraccionamiento podrá llevarse a cabo dentro de los límites del Estado, sin la autorización previa expedida por el Titular del Poder Ejecutivo por conducto del Instituto de Planeación del Estado de Nayarit, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y su Reglamento, y después de haberse cumplido los requisitos que, para cada caso, establezca el presente ordenamiento.

Artículo 5. Para los efectos de ésta Ley, además de las establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, se entiende por:

- I. **Alineamiento:** A la traza sobre el terreno que limita el predio con la vía pública.
- II. **Acción urbanística:** actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación,

demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.

- III. **Acciones de urbanización:** actos o actividades de planeación y programación de diseño de políticas, obras e inversiones para la dotación oportuna y adecuada de infraestructura, equipamiento y servicios integrales y sustentables en los desarrollos urbanos.
- IV. **Areas de donación:** A la superficie de terreno que se entrega a la autoridad municipal para la construcción del equipamiento urbano o cualquier fin público, que así lo determine la autoridad y que se calcula en relación a la superficie vendible, conforme a lo previsto en el Programa de Desarrollo Urbano y que deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- V. **Ayuntamiento.** El gobierno municipal, integrado por un cuerpo colegiado, que para estos efectos son los 20 ayuntamientos del Estado.
- VI. **Compatibilidad urbanística:** Evaluación donde se proponen las acciones para mitigar los impactos a la estructura urbana, únicamente en aquellos Municipios donde se carezca de planes o programas de desarrollo urbano, la cual se realizará

de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit.

- VII. **Destinos del suelo:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinada zona o predio de un centro de población.
- VIII. **Densidad de construcción:** Es la relación que debe existir entre la superficie de terreno ocupado y la superficie libre.
- IX. **Densidad de población:** Serán las siguientes:
 - a) **Densidad bruta:** Es la resultante de dividir el número de habitantes estimados entre la superficie total del fraccionamiento;
 - b) **Densidad neta:** Es la resultante de dividir el número de habitantes estimados entre la superficie vendible del fraccionamiento;
- X. **Dictamen de procedencia de fraccionamiento:** documento expedido por el Instituto de Planeación del Estado de Nayarit, a una persona física o moral, pública o privada, en el cual se otorga o no la autorización para llevar a cabo actos relacionados con fraccionamiento, división, subdivisión, lotificación de terrenos o realiza alguna modificación, obra, desarrollo en condominio o conjuntos urbanos.
- XI. **Dimensiones del lote tipo:** Superficie de terreno que satisface las necesidades mínimas de área construida, según

el tipo de fraccionamiento y a la cual se le ha aumentado la superficie de restricción.

- XII. **Desarrollo urbano sustentable:** El proceso de planeación y regulación para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el que se considere la ordenación, regulación y adecuación de sus elementos físicos, económicos y sociales y sus relaciones con el medio ambiente natural.
- XIII. **Energías limpias.** Aquéllas, cuya fuente reside en fenómenos de la naturaleza, procesos o materiales susceptibles de ser transformados en energía aprovechable por la humanidad, que se regeneran naturalmente, entre las que se encuentran el viento, la radiación solar, el movimiento del agua en cauces, el calor de los yacimientos geotérmicos, y los bioenergético.
- XIV. **Estado:** Estado Libre y Soberano de Nayarit.
- XV. **Fraccionador:** Persona física o jurídica, que lleva a cabo actos relacionados con el fraccionamiento, división, subdivisión, lotificación de terrenos o realiza alguna modificación, obra, desarrollo en condominio o conjuntos urbanos, incluyendo la ejecución **de obras de urbanización y equipamiento urbano.**
- XVI. **Fraccionamiento:** La división de un terreno, cualquiera que sea su régimen de propiedad, que requiera del trazo de una o más vías públicas para generar lotes, áreas privativas y

manzanas, así como de la ejecución de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano.

- XVII. **Fusión.** La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes, para constituir una unidad de mayor extensión.
- XVIII. **Infraactor:** Para efectos del procedimiento administrativo se denominará al fraccionador o propietario de un predio, que incurre en infracciones a esta Ley.
- XIX. **Infraestructura:** A las obras básicas, para satisfacer las necesidades del usuario del fraccionamiento, según su tipo, en los términos del articulado de esta Ley.
- XX. **IPLANAY:** Instituto de Planeación del Estado de Nayarit.
- XXI. **IPROVINAY:** Instituto Promotor de la Vivienda de Nayarit.
- XXII. **Ley:** A la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Nayarit.
- XXIII. **Ley de Asentamientos Humanos:** A la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit.
- XXIV. **Licencia de urbanización:** A la autorización de la autoridad municipal, en la que se señalan las especificaciones de urbanización que tendrán los sistemas de infraestructura urbana de un fraccionamiento, de un conjunto habitacional o desarrollo inmobiliario.
- XXV. **Lote:** Fracción de terreno resultante de la división de un predio.

- XXVI. **Lotificación:** Es la partición de un terreno, en más de dos fracciones que no requieran el trazo de vía pública, constituyéndose cada una de las fracciones en lotes.
- XXVII. **Modificación.** El cambio total o parcial, en el proyecto estructural y/o en el plano de siembra aprobados y autorizados de una división, subdivisión, segregación, fusión, condominio o conjunto urbano.
- XXVIII. **Mobiliario urbano:** Conjunto de implementos o accesorios que se ubican en la vía o lugar público para servicio de la comunidad como son: elementos para descanso, para recolección de basura, para iluminación y para señalización.
- XXIX. **Multa:** A la sanción administrativa, impuesta al desarrollador que consisten en el pago de una cantidad económica por infracciones a esta Ley.
- XXX. **Obras de urbanización:** Las construcciones de vialidades, redes de agua, drenaje, energía o alumbrado, espacio público, equipamiento urbano y los elementos para la movilidad no motorizada de las personas que un promotor o propietario realiza, al interior de un predio para habilitar, acondicionar y proveer de conexión, servicios e integración urbana a los nuevos desarrollos, teniendo como centralidad la humanización de los espacios y la salvaguarda de la dignidad de sus habitantes, así como el respeto al medio ambiente.

- XXXI. **Procuraduría:** Procuraduría Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial del Estado de Nayarit.
- XXXII. **Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano:** Documento técnico donde se expone la necesidad de contar con un ordenamiento territorial en el que se expresen las previsiones para la organización y el desarrollo futuro de los asentamientos humanos, instrumentando e implementando las normas necesarias.
- XXXIII. **Promovente:** Persona física o moral que realiza la solicitud ante las autoridades competentes para la realización de fraccionamientos.
- XXXIV. **Proyecto:** El conjunto de planos, memorias y cálculos integrados en documentos específicos que expresan las características de un nuevo desarrollo, y obras complementarias, propuesto ante las Autoridades correspondientes.
- XXXV. **Recursos:** A los medios de impugnación presentados en contra de las resoluciones emitidas por la autoridad en términos de esta Ley.
- XXXVI. **Reglamento:** Reglamento de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas para el Estado de Nayarit.
- XXXVII. **Relotificación:** A la modificación de las dimensiones, de uno o más lotes de un fraccionamiento autorizado por el Estado.
- XXXVIII. **Restricción de alineamiento:** Es la separación que debe existir libre de construcción habitable entre el alineamiento y

la construcción en todo predio, pudiendo ocuparse con áreas no habitables o jardinadas. La superficie de restricción responde a la previsión de posible afectación por causa de interés público.

- XXXIX. **Sanciones:** A las que se imponen a los infractores que transgreden las disposiciones previstas en esta Ley.
- XL. **Planta de tratamiento de aguas residuales:** Conjunto de equipos y sistemas que con elementos químicos o biológicos, degradan los contaminantes orgánicos de las aguas residuales y que permiten su disposición final sin afectar el entorno.
- XLI. **Subdivisión o segregación.** La partición de un predio en dos o más fracciones de terreno que no requieran trazos de vía pública ni de acciones de urbanización.
- XLII. **Titular del Poder Ejecutivo:** Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Nayarit.
- XLIII. **Vialidad:** Son las vías de comunicación vehicular o peatonal, que sirven de unión al fraccionamiento con la traza urbana existente o las partes internas del propio fraccionamiento.

Artículo 6. En la aplicación e interpretación de las disposiciones de esta ley, se deberán considerar los principios y normas establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Las autoridades estatales y municipales adoptarán las medidas para que las acciones contempladas en esta ley sean un medio para la promoción de una cultura urbanística de corresponsabilidad cívica y social, respeto a la legalidad y dignidad del ser humano, para lograr un crecimiento ordenado y con sustentabilidad.

Artículo 7. Los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, expedirán los reglamentos y las disposiciones administrativas que correspondan.

Artículo 8. En todo lo no previsto en esta Ley, serán aplicables supletoriamente, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, Ley del Equilibrio y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nayarit, Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit y Ley General de Responsabilidades Administrativas.

TITULO SEGUNDO
DE LA COMPETENCIA Y ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES
CAPITULO UNICO

Artículo 9. Son autoridades competentes para aplicar esta Ley:

- I. El Titular del Poder Ejecutivo;
- II. La persona titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable;
- III. La persona titular de la Secretaría de Infraestructura;
- IV. IPLANAY, y
- V. Los Ayuntamientos y las autoridades ejecutoras en materia de la Ley que de ellos dependen.

Artículo 10. Las atribuciones que en materia de fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de inmuebles, otorgue esta Ley al titular del Poder Ejecutivo serán ejercidas a través de IPLANAY, salvo las que deba ejercer directamente el Ejecutivo por disposición expresa de éste u otros ordenamientos jurídicos.

Artículo 11. Para el cumplimiento de esta Ley, el Titular del Poder Ejecutivo del Estado tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Formular políticas públicas en materia de desarrollo urbano;
- II. Celebrar convenios con los Ayuntamiento del Estado, en términos de lo dispuesto por la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, la Ley Municipal del Estado de Nayarit y demás disposiciones jurídicas aplicables;

- III. Expedir por conducto del IPLANAY la autorización de fraccionamiento cuando la dictaminación de este instituto resulte favorable;
- IV. Ejercer y aplicar los mecanismos de verificación y sanción administrativa en su ámbito de competencia;
- V. Expedir por conducto de la Secretaría de Desarrollo Sustentable la constancia de compatibilidad urbanística cuando por su naturaleza exceda las facultades de los Municipios;
- VI. Fomentar la instalación y uso de mecanismos de captación para el aprovechamiento de energías limpias en áreas privadas o públicas;
- VII. Celebrar acuerdos de coordinación con la Federación, los estados y los municipios, y
- VIII. Las demás que le otorgue esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 12. La Secretaría de Infraestructura tendrá facultades para supervisar la ejecución de las obras y acciones de urbanización que se lleven a cabo en el Estado, cuya construcción se rija por esta Ley, y en su caso suspenderlas en los casos siguientes:

- I. Cuando se carezca de permiso o autorización correspondiente en los términos de esta Ley;

- II. En el caso de que las obras ejecutadas no se ajusten a los términos o especificaciones del permiso o autorización;
- III. Cuando se lleven a cabo habiendo concluido el plazo señalado en el permiso para su ejecución.

Artículo 13. Son atribuciones de IPLANAY, además de las contenidas en la Ley de Asentamientos, la Ley de Planeación del Estado de Nayarit y las que se establecen en la presente Ley, las siguientes:

- I. Coordinar con las áreas municipales que correspondan, sobre la provisión, uso, reservas y destinos de áreas y predios, en la materia de su competencia;
- II. Informar a los ayuntamientos la autorización a la que se refiere la presente Ley en materia de fraccionamientos;
- III. Elaborar el Dictamen de procedencia de fraccionamiento;
- IV. Coordinar y cooperar con las autoridades competentes en la elaboración y ejecución de planes de desarrollo urbano, y
- V. Las demás que se le señalen en esta Ley y demás disposiciones relativas.

Artículo 14. El Estado y los Ayuntamientos por conducto de las áreas correspondientes, ejercerán sus atribuciones de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y demás ordenamientos legales.

Artículo 15. Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I. Fijar en la esfera administrativa de su competencia criterios en la aplicación de lo previsto en esta Ley;
- II. Recibir, las autorizaciones de fraccionamientos, subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones y fusiones de predios e integrar el expediente correspondiente;
- III. Analizar los expedientes relativos a la autorización de fraccionamientos de bajo impacto, subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones y fusiones de predios previo los dictámenes que al efecto emitan las autoridades competentes y verificando que se reúnan los requisitos;
- IV. Denunciar ante la Procuraduría las obras o acciones de urbanización cuando no cuenten con la autorización, los permisos o licencias correspondientes o no se ajusten a las disposiciones legales;
- V. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos o de fraccionamientos al margen de lo dispuesto por esta Ley;
- VI. Otorgar la licencia para la ejecución de obras de urbanización de fraccionamientos o conjuntos habitacionales;
- VII. Supervisar la ejecución de las obras de urbanización;
- VIII. Verificar la terminación y correcto funcionamiento de las obras y servicios públicos de los fraccionamientos;

- IX. Constatar que se hayan realizado las donaciones respectivas de parte de los fraccionadores;
- X. Intervenir en la entrega recepción de los fraccionamientos y expedir constancia de terminación de obra;
- XI. Expedir constancia de municipalización, una vez que se hayan cumplido los requisitos que establece la presente Ley;
- XII. Llevar el registro de los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de inmuebles sujetos a la presente Ley;
- XIII. Determinar el uso y destinos de las áreas de equipamiento urbano;
- XIV. Verificar que el fraccionador cumpla con lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano, según las declaratorias de uso y destino de reservas territoriales y reglamentos aplicables;
- XV. Verificar que el fraccionador cubra oportunamente los impuestos, derechos y demás cargos fiscales que procedan;
- XVI. Revisar los estudios y proyectos de urbanización de los fraccionamientos;
- XVII. Verificar que los servicios públicos de agua potable, drenaje, saneamiento, pavimentos y alumbrado público en los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y desarrollos en régimen de propiedad y condominio, una vez realizada la

entrega recepción de los mismos, sean prestados a los habitantes de manera eficiente y sustentable; considerando para el servicio de alumbrado público la instalación de mecanismos de captación para el aprovechamiento de energías limpias;

- XVIII. Denunciar ante las autoridades competentes al fraccionador que sin contar con el permiso o autorización correspondiente, realicen actos de promoción o enajenación del mismo;
- XIX. Promover las acciones judiciales o administrativas que procedan en contra de quienes participen en cualquier forma en la ocupación ilícita de predios o impidan la solución legal de colonias o núcleos de población irregulares, y
- XX. Las demás que les señale esta Ley y demás ordenamientos aplicables a la materia.

Artículo 16. Son autoridades auxiliares para la aplicación de esta Ley, las siguientes:

- I. La persona titular de la Secretaría de Movilidad;
- II. La Procuraduría de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial;
- III. Dirección General de Protección Ciudadana y Bomberos, y
- IV. El Instituto Nacional de Antropología e Historia.

TITULO TERCERO
DE LA DIVISION DE PREDIOS

CAPITULO PRIMERO
DE LAS DIVISIONES, SUBDIVISIONES, FUSIONES,
SEGREGACIONES LOTIFICACIONES Y RELOTIFICACION DE
PREDIOS

Artículo 17. Para autorizar divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones cualquiera que sea su extensión, la autoridad municipal, deberá considerar la Ley del Equilibrio Ecológico del Estado de Nayarit, Ley de Asentamientos Humanos, el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de que se trate, Reglamentos, lineamientos de la materia, dictámenes y el Reglamento de esta Ley, para establecer los criterios a que deberán sujetarse, estimando la dimensión resultante del predio, el uso al que se destinará y los servicios específicos existentes.

Artículo 18. La superficie mínima resultante de la unión división o relotificación de predios no podrá ser menor de la fijada por las normas que al respecto establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 19. Los lotes que resulten de la unión o lotificación de un predio, deberán tener acceso a la vía pública. Cuando se haga

necesaria la creación de lotes interiores, éstos se autorizarán siempre que se resuelva su acceso a la vía y servicios públicos.

Artículo 20. Se considerarán autorizaciones de bajo impacto y de competencia municipal las solicitudes de divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones de predios cuando:

- I. No involucren a dos o más municipios;
- II. No excedan los 2,000 metros cuadrados;
- III. El resultado de las operaciones no sea superior a 10 lotes;
- IV. El dictamen de compatibilidad urbanística no exceda de tres niveles considerando la planta baja como primer nivel, y
- V. La solicitud no corresponde a una segunda etapa o de continuidad a un fraccionamiento previamente autorizado.

Siendo los Ayuntamientos por conducto de las autoridades ejecutoras en materia de la Ley la autoridad competente para su resolución.

Además de la normativa municipal aplicable deberán considerar lo establecido en la presente Ley y su Reglamento, así como la Ley del Equilibrio Ecológico del Estado de Nayarit, Ley de Asentamientos Humanos, y los Programas de Desarrollo Urbano y/o Ambiental vigentes en el área motivo de la solicitud, para establecer los

lineamientos a que deberán sujetarse, considerando la dimensión resultante del predio, el uso al que se destinará y los servicios específicos existentes. Asimismo, se requerirá de la factibilidad correspondiente en relación a la dotación de servicios públicos.

Artículo 21. Las solicitudes de divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones de predios que superen los criterios de bajo impacto definidos en el artículo anterior, serán manejadas como fraccionamientos y en virtud de la concurrencia que existe en la materia de desarrollo urbano los ayuntamientos gestionaran ante el IPLANAY el Dictamen de Procedencia de Fraccionamiento.

Artículo 22. Los Ayuntamientos por conducto de sus áreas correspondientes en materia de desarrollo urbano otorgarán la autorización a que se refiere el artículo 17, siempre y cuando:

- I. No se afecte la capacidad de las redes de infraestructura instaladas en el propio fraccionamiento y en la zona de su ubicación;
- II. No se rebase la densidad de población señalada en los programas de desarrollo urbano, y
- III. No se afecten:
 - a) Zonas de Preservación Ecológica;
 - b) Zonas de valores naturales, contenidas en los programa de ordenamiento ecológico;

- c) Zonas Monumentales e Históricas, previo dictamen del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y
- d) La movilidad e imagen urbana.

Artículo 23. Para obtener la autorización de divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones de los predios considerados como de bajo impacto, el promovente deberá presentar solicitud por escrito ante la autoridad municipal competente, acompañándose los documentos siguientes:

- I. Copia de escritura pública, documento que ampare la propiedad o los convenios celebrados con los propietarios para realizar el fraccionamiento;
- II. Certificado de libertad de gravámenes;
- III. Constancia judicial o administrativa de apeo y deslinde de los terrenos que se pretendan fraccionar;
- IV. Copia certificada del acta constitutiva de la sociedad, fideicomiso o empresa fraccionadora, debidamente inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio, cuando se trate de persona moral;
- V. Copia de la boleta de pago predial vigente;
- VI. Constancia de compatibilidad urbanística vigente y de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica emitidos por las dependencias

correspondientes, expedida por el ayuntamiento correspondiente;

- VII. Croquis de localización del predio;
- VIII. Croquis del predio a subdividir indicando medidas, superficies y ventas;
- IX. Fotografías del predio y en su caso de la infraestructura existente;
- X. Dictamen expedido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, en su caso;
- XI. Dictamen de Riesgos expedido por la Dirección General de Protección Ciudadana y Bomberos del Estado de Nayarit, y
- XII. Pago de los derechos correspondientes.

Artículo 24. Tratándose de la subdivisión de terrenos o en los casos de fusión de lotes con el objeto de constituir una unidad de mayor extensión o para la relotificación de un fraccionamiento, se estará sujeto a los estudios que al efecto realice el municipio, la cual deberá integrar los aspectos siguientes:

- I. Las zonas en que se permitan, de acuerdo a las características por el tipo de fraccionamiento o zona;
- II. Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su uso y del lote tipo;
- III. Los índices aproximados de densidad de población;
- IV. Tipología de acuerdo a los programas de desarrollo urbano;

- V. La organización de las estructuras viales y del sistema de transporte;
- VI. Las proporciones relativas a las áreas y servicios sanitarios y el equipamiento e infraestructura urbana;
- VII. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción en lotes considerados individualmente, así como las densidades totales, y
- VIII. Las normas técnicas, los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto de que se trate.

Artículo 25. En ningún caso, salvo en aquellos previstos en esta ley se permitirá la subdivisión de predios:

- a) Cuando se afecten las medidas de los lotes tipos de los distintos fraccionamientos;
- b) Cuando los lotes resultantes no cuenten con acceso a una vía pública existente o con servidumbre de paso adecuado a juicio de la autoridad competente, a excepción de lo dispuesto en el artículo 19 de la presente Ley, y con servicios municipales;

Artículo 26. Los lotes resultantes de la división, subdivisión, fusión, segregación, lotificación y relotificación deberán cumplir con las características y requisitos que establezca la autoridad

competente, de conformidad con el Reglamento de esta Ley y la normatividad municipal aplicable.

Artículo 27. Una vez recibida la solicitud de autorización para divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones de predios considerados de bajo impacto y satisfechos los requisitos exigidos por esta ley, se procederá en un plazo de cinco días hábiles a notificar al interesado, la aprobación o no de su solicitud.

En caso de no cumplirse con los requisitos establecidos, se concederá al interesado un plazo de tres días hábiles para presentar la documentación omitida o solventar las irregularidades, vencido ese plazo y no cumplido lo solicitado, se procederá a negar la solicitud.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 28. Ningún fraccionamiento podrá llevarse a efecto, sin que previamente se solicite la autorización correspondiente al Ejecutivo del Estado y este la otorgue, por conducto de IPLANAY.

La autorización señalada en el párrafo anterior, se llevará a cabo mediante el procedimiento que establece la presente Ley.

Artículo 29. Las especificaciones técnicas del proyecto, las acciones de urbanización y las construcciones en los fraccionamientos, deberán ajustarse a lo dispuesto en esta Ley, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, en los programas de desarrollo urbano, Normas Oficiales Mexicanas, reglamento en materia de construcción, Reglamento de la Ley, Lineamientos expedidos por IPLANAY, reglamentos aplicables, y demás leyes relativas a la materia.

Artículo 30. El establecimiento de fraccionamientos no se podrá autorizar en los siguientes casos:

- I. Lugares no aptos para desarrollo inmobiliario, de acuerdo a lo previsto en los programas de desarrollo urbano;
- II. Zonas de riesgo;
- III. Zonas insalubres, y
- IV. Inundables o pantanosas.

Artículo 31. La ubicación y características de los fraccionamientos que reconoce este Título, entre ellas, su zonificación general interna, destino de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas, de calles, dimensiones mínimas y máximas de lotes y

espacios libres y su utilización, deberán sujetarse a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.

Artículo 32. Para la aprobación de todo fraccionamiento y con base en las disposiciones legales vigentes, deberán presentarse previamente, según el caso, los proyectos de la infraestructura para los servicios de agua potable, sistema colector de aguas pluviales, sistema de tratamiento y disposición de aguas residuales industriales y sistema de aguas negras individual o colectivo, y la disposición final de las mismas.

CAPITULO TERCERO

DE LA CLASIFICACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 33. Los fraccionamientos de acuerdo con sus características se clasifican dentro de los siguientes tipos:

I. Habitacional: Los cuales a su vez se dividen en:

- f) Residencial;
- g) Medio;
- h) Interés social
- i) Popular, y
- j) Campestres

II. No habitacionales: Los cuales a su vez se dividen en:

- d) De granjas de explotación agropecuaria;
- e) Industriales:
 - 4. Ligero;
 - 5. Mediano, y
 - 6. Pesado;
- f) Comerciales o de servicios

III. Mixtos: Cuando al interior del fraccionamiento interactúan más de un tipo de aprovechamiento.

Artículo 34. Los fraccionamientos habitacionales, deberán realizarse en terrenos que se encuentren dentro de las áreas de consolidación de crecimiento del centro de población de que se trate o en terrenos próximos a otros fraccionamientos que ya estén dotados de todos los servicios públicos municipales; se destinarán exclusivamente a la construcción de viviendas unifamiliar, multifamiliares, de uso mixto o edificios en régimen de propiedad en condominio, de conformidad con las densidades, alturas o características dispuestas en los programas de desarrollo urbano.

Artículo 35. Los fraccionamientos de tipo campestre y de granjas de explotación agropecuaria, se ubicarán fuera de los límites urbanos de los centros de población de los municipios y sus lotes se aprovecharán, predominantemente, para recreación a beneficio

de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de pequeña ganadería.

Artículo 36. Los fraccionamientos de tipo industrial, comerciales o de servicios, se ubicarán dentro o fuera de los límites de un centro de población y sus lotes se aprovecharán predominantemente para fomentar actividades comerciales o industriales, así como de servicios públicos. Asimismo, deberán ajustar su ubicación y diseño, a lo dispuesto en las normas sanitarias de control de contaminación y de desarrollo urbano.

Artículo 37. Los fraccionamientos se autorizarán considerando lo siguiente:

- I. La densidad de población y de construcción;
- II. La extensión del lote mínimo y de sus frentes;
- III. Las especificaciones de construcción;
- IV. La infraestructura, equipamiento y servicios que requieran,
y
- V. El uso del suelo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables.

CAPITULO CUARTO

CARACTERISTICAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 38. Las áreas verdes, jardines y camellones deberán ser entregados con las plantas y árboles de la región, según se especifique en el Reglamento de la Ley, el correspondiente reglamento municipal de construcciones, así como su toma de riego, independiente del sistema de agua potable.

El fraccionamiento deberá entregarse con el mobiliario urbano incluyendo las placas y nomenclaturas de las calles y avenidas, así como con señalamientos preventivos y restrictivos para su buen funcionamiento.

Artículo 39. Los fraccionamientos habitacionales tipo residencial, estarán destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, plurifamiliar vertical y/o horizontal, de uso mixto o edificios en régimen de propiedad en condominio, tendrán además de las características señaladas en el Reglamento, las siguientes:

Con densidad bruta de población de 60 a 110 habitantes por hectárea y que, por la amplitud de sus calles y ubicación, deberá contar con todos los servicios de infraestructura, de primera calidad.

Las dimensiones mínimas del lote tipo son 15.00 Mts. de frente y 35.00 mts. de fondo excepto los frentes de los lotes cabeceros que

deberán tener en demasía la dimensión de las restricciones establecidas en la presente Ley.

En este tipo de fraccionamientos se puede destinar hasta un 15% de la superficie total a construcción multifamiliar, en donde se aplicarán las normas relativas a áreas verdes y distancias entre los edificios.

La ocupación del lote, resultante de la proyección de la superficie construida sobre el terreno, no debe ser mayor del 60% del total del mismo.

Las restricciones de no construir áreas habitables a partir del alineamiento, se sujetarán a las siguientes disposiciones: En avenida y calles primarias 7.00 mts., en calle secundaria y terciaria 5.00 metros y en calle cerrada 4.00 metros.

Artículo 40. Los fraccionamientos habitacionales de tipo medio estarán destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, plurifamiliar vertical y/o horizontal, de uso mixto o edificios en régimen de propiedad en condominio tendrá como características además de las que establezca el Reglamento, las siguientes:

Con densidad bruta de población de 100 a 150 habitantes por hectárea que deberá contar con todos los servicios de infraestructura, de buena calidad.

Las dimensiones mínimas del lote son 10.00 mts. de frente y 25.00 mts. de fondo, excepto los frentes de los lotes cabeceros que deberán tener en demasía la dimensión de las restricciones establecidas en la presente Ley.

En este tipo de fraccionamiento se puede destinar hasta un 15% de la superficie total a construcción multifamiliar, en donde se aplicarán las normas relativas a áreas verdes y distancias entre los edificios.

La ocupación del lote, resultante de la proyección de la superficie construida sobre el terreno, no debe ser mayor del 60% del total del mismo.

Artículo 41. Los fraccionamientos habitacionales tipo interés social tendrán las siguientes características:

Con densidad bruta de población de 150 a 300 habitantes por hectárea que deberá contar con todos los servicios de infraestructura, de buena calidad.

Los lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados;

Como mínimo el 15 % de la superficie de cada lote se destinará a espacios libres;

El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 15% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicio. Las cuales se ubicaran en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento;

En este tipo de fraccionamientos, se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o de edificios habitacionales en un máximo del 50% de la superficie vendible. No debiendo superar los 800 habitantes por hectárea.

Artículo 42. El fraccionamiento habitacional tipo popular estará destinado para la construcción de vivienda unifamiliar, plurifamiliar vertical y/o horizontal, de uso mixto o edificios en régimen de propiedad en condominio, para familias en situación de pobreza y población en condiciones de vulnerabilidad, tendrá como características además de las que establezca el Reglamento, las siguientes:

Con densidad bruta de población de 150 a 300 habitantes por hectárea. La urbanización y la edificación de viviendas deberán siempre estar a cargo de una misma entidad pública, social o privada, contando con los créditos establecidos según las disposiciones financieras.

Las dimensiones mínimas del lote son 7.00 mts. de frente y 18.00 mts. de fondo, debiendo aumentar su superficie en relación al tipo de calle al que tenga frente.

En este tipo de fraccionamiento se puede destinar hasta un 50% de la superficie total a construcción de edificios multifamiliares, zona en donde se aplicarán las normas relativas a áreas verdes y distancias entre los edificios.

La ocupación del lote, resultante de la proyección de la superficie construida sobre el terreno, no debe ser mayor del 75% del total del mismo.

Artículo 43. El fraccionamiento habitacional popular será promovido exclusivamente por IPROVINAY y únicamente por instrucciones del titular del Poder Ejecutivo, en estricto apego a las áreas previstas en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Para ese efecto el titular del Poder Ejecutivo del Estado podrá convenir o asociarse con organismos públicos estatales y federales, cuya finalidad sea la construcción o financiamiento de vivienda, para la adquisición de terrenos o en cualquier otra operación necesaria para llevar a cabo el fraccionamiento popular. En todos los casos el titular del Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Infraestructura y de la Procuraduría tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización.

Artículo 44. El fraccionamiento habitacional popular se podrá realizar a través de programas sociales para la dotación de terrenos, la construcción de vivienda o para la autoconstrucción de vivienda por sus propios usuarios, en coordinación con IPROVINAY.

En las tres modalidades mencionadas, los beneficiarios deberán realizar aportaciones económicas acorde a sus capacidades mediante la figura de convenio con IPROVINAY conforme a las reglas de operación de cada programa.

Lo anterior, se llevará a cabo de conformidad con el Reglamento de la Ley y demás programas de gobierno en materia de vivienda, considerando

Artículo 45. El IPROVINAY, podrá celebrar convenios con dependencias estatales, los Ayuntamientos, los colegios de

Arquitectos e Ingenieros y las Instituciones educativas correspondientes, para la elaboración de los proyectos ejecutivos de los fraccionamientos y las viviendas, así como para la asesoría técnica en los procesos de construcción y autoconstrucción de los desarrollos hasta su terminación.

Artículo 46. Los fraccionamientos habitacionales tipo campestres se ubican fuera de los límites urbanos de los centros de población, su aprovechamiento consiste predominantemente en vivienda rústica y locales para servicios recreativos, producción ecológica y comerciales, además de las características señaladas en el Reglamento, tendrán las siguientes:

Con densidad bruta de población no mayor a 50 habitantes por hectárea y que, por sus características de ubicación, permite reducir la magnitud de los servicios con que debe contar.

Las dimensiones mínimas del lote tipo son de 20.00 mts. de frente y 50.0 mts. de fondo, excepto los frentes de los lotes cabeceros que deberán tener en demasía la dimensión de las restricciones establecidas en la presente Ley.

Se autoriza construir edificios multifamiliares, siempre y cuando éstos cumplan con las normas relativas a su ubicación y áreas verdes que señalen los reglamentos respectivos.

La ocupación del lote, resultante de la proyección de la superficie construida sobre el terreno, no debe ser mayor del 50% del total del mismo.

Artículo 47. Los fraccionamientos de granjas de explotación agropecuaria, son destinados preponderantemente a actividades agropecuarias, además de las características señaladas en el Reglamento, tendrán las siguientes:

Con densidad de población no mayor de 20 habitantes por hectárea destinado a vivienda y actividades agropecuarias en pequeña escala.

Las dimensiones mínimas del lote tipo son 30.00 mts. de frente y 70.00 mts. de fondo, pudiendo ser mayor su superficie.

La ocupación del lote resultante de la proyección de la superficie construida sobre el terreno, no debe ser mayor del 60% del total del terreno y de ella se destinará el 10% a habitación y el 90% a instalaciones.

Artículo 48. Los fraccionamientos Industriales se destinarán exclusivamente a la instalación de industrias, estarán ubicados en las zonas previstas para ese uso en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y contarán con la urbanización y servicios

públicos que establezcan las disposiciones contenidas en esta Ley y su Reglamento.

Las características de los Fraccionamientos Industriales serán las siguientes:

a) Fraccionamiento industrial ligero.

Las dimensiones mínimas del lote tipo son de 25.00 mts. de frente y 50.0 mts. de fondo, pudiendo ser mayor su superficie. La ocupación del lote resultante de la proyección de la superficie construida sobre el terreno, no debe ser mayor del 80% del total del mismo.

La zona de restricciones a partir del alineamiento y en la cual no se podrá erigir construcciones, tendrá las siguientes dimensiones: en avenida y arteria primaria 10.00 mts.

La sección de las calles para este tipo de fraccionamiento será de 20.0 mts. mínimo, con arroyo de 16.00 mts.

b) Fraccionamiento industrial mediano.

Las dimensiones mínimas del lote tipo son 25.00 mts. de frente y 100.00 mts. de fondo, pudiendo ser mayor su superficie, la ocupación del lote, resultante de la proyección de la superficie

construida, sobre el terreno, no debe ser mayor del 80% del total del mismo.

La zona de restricciones a partir del alineamiento y en la cual no se podrá erigir construcciones, tendrá las siguientes dimensiones: en avenida y arteria primaria 10.00 mts.

La sección de las calles para este tipo de fraccionamiento será de 20.00 mts. mínimo, con arroyo de 16.00 mts.

c) Fraccionamiento industrial pesado.

Las dimensiones mínimas del lote tipo son 50.00 mts. de frente y 100.00 mts. de fondo, pudiendo aumentar su superficie. La ocupación del lote, resultante de la proyección de la superficie construida sobre el terreno, no debe ser mayor del 70% del total del mismo.

La zona de restricciones a partir del alineamiento y en la cual no se podrá erigir construcciones, tendrá las siguientes dimensiones: en avenida y arteria primaria 10.00 mts.

La sección de las calles para este tipo de fraccionamiento será de 20.00 mts. mínimo con arroyo de 16.00 mts

Artículo 49. Los fraccionamientos comerciales y de servicios, atenderán lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, así como a las especificaciones que en cada caso determine la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano y tendrán las siguientes características:

- a) Sus lotes no podrán tener un frente menor de 4.00 metros ni una superficie menor de 16.00 metros cuadrados;
- b) Los lotes no deberán tener un frente menor de 8.00 metros, ni una superficie menor de 160.00 metros cuadrados en los fraccionamientos comerciales de venta al mayoreo o bodegas, y
- c) Por lo menos el 20% de la superficie total del fraccionamiento se destinara a áreas verdes, sin que esta se pueda considerar dentro del área de donación al municipio.

Artículo 50. En todos los casos se podrá autorizar, previo análisis del municipio, una superficie mayor del área vendible para destinarlas a áreas comerciales y de servicios, esto cuando se esté obligado a dejar un eje vial de importancia sobre el fraccionamiento, por estar así estipulado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 51. Los fraccionamientos habitacionales mixtos sólo se autorizarán, cuando los diferentes aprovechamientos a que se pretenda dedicar el terreno o área respectiva, sean compatibles con los usos y destinos permitidos para el suelo, y los proyectos de urbanización y construcción cumplan con las normas técnicas de diseño urbano, vialidad, sistemas de agua potable, alcantarillado, electrificación y alumbrado público que en cada caso determine la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, atendiendo a la modalidad y tipo o características del fraccionamiento respectivo, de conformidad a lo previsto en el presente ordenamiento y su Reglamento.

Artículo 52. El fraccionador deberá donar al Municipio el porcentaje de la superficie neta vendible que corresponda debidamente urbanizada, según sea la modalidad o tipo y construir las obras complementarias previstas.

Artículo 53. Los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano pueden definir sectores de urbanización mixtos, donde sea viable fijar nuevas dimensiones de los lotes y de las calles, que sustituyan a las indicadas en las normas previstas en este Título.

CAPITULO QUINTO

DE LAS AREAS DE DONACION, SERVICIOS Y DE USO COMUN

Artículo 54. El fraccionador tendrá la obligación de ceder a título de donación al municipio, las superficies que se destinarán exclusivamente para jardines, parques, plazas públicas y equipamiento básico o cualquier fin público, que así lo determine la autoridad municipal. Por lo que, dichos terrenos, tendrán el carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles, teniendo en lo sucesivo únicamente el destino para servicios públicos.

Artículo 55. La superficie destinada como área de donación será calculada de acuerdo al área neta que tenga el fraccionamiento en gestión, misma que será siempre el resultado de restar el área total del terreno donde se desarrollará el fraccionamiento y la superficie destinada a vialidades.

Artículo 56. En los fraccionamientos habitacionales tipo residencial, el área de donación será del 10% del área neta, de la cual el 60% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 40% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

Artículo 57. Para los fraccionamientos habitacionales tipo medio el área de donación será del 15% del área neta, de la cual el 60% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o

plazas públicas y el 40% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

Artículo 58. Para los fraccionamientos habitacionales tipo popular el área de donación será del 15% del área neta, de la cual el 40% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 60% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

Artículo 59. Para los fraccionamientos tipo campestre el área de donación será del 5% del área neta, de la cual el 80% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 20% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

Artículo 60. En los fraccionamientos de granjas de explotación agropecuaria, a juicio de la autoridad municipal, no será necesaria el área de donación.

Artículo 61. Para los fraccionamientos industriales el área de donación será del 7% del área neta, de la cual el 50% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas

públicas y el 50% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

Artículo 62. Para los fraccionamientos comerciales y de servicios el área de donación será del 10% del área neta, de la cual el 50% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques, plazas públicas y el 50% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del Municipio.

Artículo 63. Será facultad del municipio, localizar los terrenos que le deberán ser donados por el fraccionador en términos de esta Ley, debiendo cumplir para su elección con lo siguiente:

- a) Localizar aquellos terrenos que satisfagan las necesidades previstas para los usuarios del propio fraccionamiento; y,
- b) En los casos en que el fraccionamiento tenga un área demasiado grande o conste de varias secciones, se procurará el reparto equitativo de dichas superficies para la mejor distribución de los servicios que deben establecerse en ellas.

Artículo 64. En caso de que en el fraccionamiento el área cedida para donación al Municipio por parte del fraccionador sea muy

pequeña para su aprovechamiento, a juicio del Municipio, mediante autorización expresa del cabildo, podrá permutar dicha área, ya sea en especie o por remuneración económica únicamente con el fraccionador.

Artículo 65. El fraccionador en ningún caso podrá ceder en donación al Municipio las áreas siguientes:

- I. Aquellas que formen parte de afectaciones naturales, como escurrimientos pluviales, zonas insalubres, inundables o pantanosas, con grietas, cavernas, hondonadas, minas, fallas geológicas, y
- II. Aquellas que sean parte de zonas de afectación de depósitos de combustible, líneas de alta tensión, derechos federales o municipales, ductos de PEMEX, industrias contaminantes.

Respecto a estas áreas tampoco podrán ser cuantificadas para el análisis del área neta de donde resultara el porcentaje de terreno de donación a ceder según lo estipulado en esta Ley.

Artículo 66. En el caso de que el fraccionamiento se localice en la jurisdicción de dos o más municipios, las donaciones se harán proporcionalmente al área ocupada por cada Municipio, de acuerdo a los programas municipales de desarrollo urbano.

CAPITULO SEXTO

DE LAS OBRAS Y ACCIONES DE URBANIZACION

Artículo 67. Las obras de infraestructura urbana de los fraccionamientos reconocidos en la presente Ley, se sujetará a los programas municipales de ordenamiento territorial, y desarrollo urbano, privilegiando el bien común y la dignidad del ser humano, así como la promoción de la cultura socio-ambiental que permita a la comunidad insertarse respetuosamente al entorno, propiciando un crecimiento ordenado, con sustentabilidad y una mejor calidad de vida y comprenderán de manera enunciativa:

I. Red vial, integrada y jerarquizada por:

a) Vialidades primarias. Las destinadas a conducir el tránsito de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o conjunto o de la ciudad, hacia los nodos de movilidad y, preferentemente, hacia los accesos principales de los nuevos desarrollos.

Las vialidades primarias serán indicadas en los programas de desarrollo urbano y garantizaran la conectividad de la población y de las distintas partes de la ciudad entre sí, por lo que deberán contar con las cualidades suficientes para atender la demanda e inducir los modos de transporte que conlleven su uso equitativo humanizado y eficiente. Sean de uno o dos sentidos, estarán pavimentadas, contarán con dos calzadas separadas por un

camellón, la anchura libre entre los límites de los lotes o unidades privativas de ambas aceras se establecerá en el Reglamento, deberá incluir banquetas, camellón central, alumbrado público, cruces peatonales, infraestructura verde y arborización y, en caso de que los programas así lo determinen, carriles de ciclovías, que no podrá usarse como estacionamiento, zona de espera o para el ascenso y descenso de pasajeros.

b) Vialidades secundarias. Las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento que no sean atendidos por una vialidad primaria. Estarán pavimentadas, deberá incluir banquetas, iluminación, cruces peatonales y arborización. La pavimentación será de conformidad con lo establecido en el Reglamento, en las normas y especificaciones de construcción del Gobierno del Estado y las oficiales mexicanas aplicables, pudiendo utilizarse concreto hidráulico u otras tecnologías, garantizando cuando menos la capacidad de servicio mínimo requerido.

c) Vialidades tranquilizadas. Las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento y a conjuntos urbanos que no sean atendidos por una vialidad primaria. En donde se priorice la escala humana y la movilidad mixta, con velocidad máxima de circulación de treinta kilómetros por hora, en donde convivan el transporte motorizado, el no motorizado y los peatones. Estarán pavimentadas; deberá incluir banquetas, iluminación, cruces

peatonales, infraestructura verde y arborización. La pavimentación será de conformidad con lo establecido en el Reglamento, en las normas y especificaciones de construcción del Gobierno del Estado y las oficiales mexicanas aplicables, pudiendo utilizarse concreto hidráulico u otras tecnologías, garantizando cuando menos la capacidad de servicio mínimo requerido. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 3.0 metros incluyendo arborización; este tipo de calles no podrán alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros;

d) Corredores a escala humana. Los destinados con preeminencia al espacio público peatonal vinculando a escala humana los equipamientos urbanos estratégicos del centro de población, pudiendo convivir en ellos el transporte no motorizado. El ancho de estos corredores, así como las disposiciones de imagen urbana, arte urbano, pavimentación, iluminación, señalética, arborización, infraestructura verde, usos de suelo aledaños, mobiliario urbano, accesibilidad universal, ubicación, longitud y trayectoria, estarán a lo dispuesto en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, así como a las normas y criterios aplicables, pudiendo establecerse adicionalmente en lugares diversos;

e) Andadores. Los destinados al tránsito de peatones y modos de movilidad no motorizados a baja velocidad, así como al acceso de

vehículos de emergencia y de servicio que atiendan una necesidad local. Estarán pavimentados, el ancho de los andadores entre los paramentos de los lotes o unidades privativas no será menor de 8.00 metros y deberán incluir iluminación, infraestructura verde y arborización. Los andadores cerrados no podrán tener un largo mayor de 30.0 metros lineales a partir del paramento de una vialidad primaria o secundaria;

f) Estacionamientos. La dotación de espacios de estacionamiento se establecerá en base al nivel de ingreso de la población atendida y dependiendo de las necesidades y capacidades de movilidad de la zona en que se inscribe el desarrollo, en su caso los programas de ordenamiento territorial, y desarrollo urbano fijaran los mínimos específicos para cada zona.

Con arreglo a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, los municipios establecerán las disposiciones técnico-constructivas a que se sujetaran las diferentes vialidades, tales como materiales permitidos, límites mínimos de servicio y parámetros de pruebas de compactación, granulometría y permeabilidad; así como a lo dispuesto en las normas y criterios de accesibilidad universal y de perspectiva de género;

II. Infraestructura para la movilidad, integrada por:

- a) Colocación de dispositivos reguladores de tránsito de acuerdo con las disposiciones en la materia;
- b) Guarniciones de concreto hidráulico o bolardos en concreto, roca o metal;
- c) Nomenclatura visible y uniforme de conformidad al modelo aprobado por la autoridad competente en materia de movilidad;
- d) Señalamiento vertical incluyente;
- e) Señalamiento horizontal incluyente;
- f) Señalamiento de protección civil;
- g) Estaciones y paraderos para transporte público;
- h) Bahías para ascenso y descenso de pasajeros;
- i) En donde señalen los programas de ordenamiento territorial, o en los cruces con vialidad primaria de alta velocidad y aforo que lo justifique, puentes peatonales y otros tipos de soluciones seguras para peatones o movilidad no motorizada;
- j) Las demás que señalen las leyes y normas aplicables.
- k) Las esquinas, en su diseño y construcción, deberán quedar libres de todo obstáculo que pueda ser causado por posterías o mobiliario urbano, debiendo considerar todo lo dispuesto en las normas y criterios de accesibilidad universal y de perspectiva de género.

Las vialidades deberán considerar la integración de elementos para la movilidad peatonal y no motorizada, la creación de calles

tranquilizadas o de baja velocidad y aprovechamiento múltiple, así como aquellos que aseguren un buen desempeño ambiental, entre otros, arborización, superficies y materiales permeables;

III. Red de distribución y almacenamiento de agua potable, de conformidad con las normas y características que señale la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Nayarit o el organismo operador correspondiente, que garantice el acceso por toma de agua en cada lote, así como en cada unidad de aprovechamiento individual o exclusivo.

En el caso de los fraccionamientos campestres o agropecuarios deberá proponerse una solución sustentable al abasto de agua de los desarrollos de que se trate, así como para el manejo de los residuos sólidos, en cuanto a separación y reducción de los mismos, procurando que los residuos en su mayoría sean biodegradables y evitar el consumo en envases no retornables, con base en las normas oficiales mexicanas y las leyes aplicables en la materia;

IV. Red de agua potable y alcantarillado, de conformidad con las normas y características que señale la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Nayarit, que garantice la conexión de una descarga sanitaria en cada lote, así mismo en cada unidad de aprovechamiento habitacional y una descarga sanitaria para todos los demás tipos de unidad de aprovechamiento exclusivo.

V. Red de drenaje pluvial o solución a las aguas de lluvia que apruebe el Municipio, de conformidad con las normas y características que señalen los programas de ordenamiento territorial, y desarrollo urbano o los de protección civil;

VI. En su caso, red o servicios de distribución de combustible, que podrá ser:

- a) Red de distribución de gas natural, a cargo de la empresa proveedora de servicios, o
- b) Vialidades con las características y amplitud necesarias para la distribución de otros tipos de combustible;

VII. Red de distribución de energía eléctrica de acuerdo con las normas técnicas aplicables, que podrá ser:

- a) Subterránea;
- b) Aérea, o
- c) Mixta.

Se dará preferencia a la utilización de fuentes de energía limpia o renovable;

VIII. Red de alumbrado público en vialidades que garantice la eficiencia energética y la iluminación de la superficie urbana sin la contaminación lumínica del cielo nocturno, cuya elección sea de

conformidad con las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad;

IX. Servicios para la disposición de residuos y emisiones, disponibles al interior o exterior, cuando en su caso corresponda:

a) Sistema de recolección y separación de residuos sólidos para su correcto tratamiento y disposición final, que incluya:

- 1.** Instalaciones para la concentración de residuos sólidos reciclables;
- 2.** Instalaciones para la concentración de residuos sólidos orgánicos compostables;

b) Sistemas de extracción de aire en el tipo de inmuebles y conjuntos urbanos que lo requieran; y

c) Chimeneas y respiraderos con las características que la autoridad competente imponga en el tipo de inmuebles y conjuntos urbanos que lo requieran;

X. Espacio público que deberá privilegiar el bien común y el fortalecimiento de la dignidad del ser humano, en una cultura socio-ambiental que permita a la comunidad insertarse respetuosamente al medio ambiente, propiciando un crecimiento ordenado, con sustentabilidad y una mejor calidad de vida. Por lo

que integrará por lo menos los siguientes elementos, en el diseño urbano a presentar:

- a)** Red de alumbrado público en los términos señalados en este artículo;
- b)** Arbolado y jardinería, dotado de la infraestructura verde;
- c)** Zonas de estar y convivencia, entre otros equipamientos;
- d)** Pavimentos que cumplan con las mismas características que las señaladas en la fracción II, de este artículo;
- e)** Mobiliario urbano que incluya bancas, estacionamiento para bicicletas, bolardos, elementos de ornato, conjuntos de botes de basura para la separación de residuos sólidos y elementos de sombra en áreas verdes, andadores y zonas de estar y convivencia, con las características y dimensiones adecuadas para su colocación en exteriores;
- f)** Mobiliario deportivo;
- g)** Juegos infantiles en proporción de por lo menos uno por cada 40 lotes o unidades privativas que se pretendan construir, según el proyecto del desarrollo;
- h)** Corredores biológicos y corredores a escala humana, en donde lo señalen los programas de ordenamiento territorial, y

desarrollo urbano, conforme a lo dispuesto en la fracción I de este artículo, las leyes y demás normas aplicables;

i) Instalaciones que permitan proveer el servicio de internet en las áreas destinadas para parques públicos e instalaciones deportivas, el cual será construido por el promotor de conformidad con los requerimientos técnicos que fije el municipio y entregado a este para su operación y mantenimiento, y

j) Las demás que señalen los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, el Reglamento de esta Ley, las leyes y demás normas aplicables.

Artículo 68. El diseño y localización de la infraestructura y los equipamientos, con relación a los espacios públicos o de uso común, facilitaran recíprocamente su operación y mantenimiento. El diseño de las lotificaciones o de la partición en unidades de aprovechamiento individual o exclusivo no impedirá el acceso a estos espacios a quienes tengan derecho a su uso, ni a las redes colectoras o elementos cuyo mantenimiento sea estratégico para el funcionamiento de la infraestructura.

En el caso de obras viales contempladas en los programas de ordenamiento territorial, y desarrollo urbano, tales como distribuidores, glorietas, pasos a desnivel u otras semejantes, las

áreas correspondientes se deberán dejar libres de construcción, para evitar su posterior demolición e incremento en los costos asociados.

Artículo 69. Todo nuevo fraccionamiento contará con las características materiales de accesibilidad universal que lo vuelvan accesible y transitable de manera segura para sus distintos usuarios, de acuerdo con la normatividad aplicable.

Ningún fraccionamiento, ni vialidad alguna dentro de él, podrá ser cerrado o aislado del resto de la ciudad por rejas, bardas o servicios de seguridad pública o privada que restrinjan el acceso a su interior, salvo aquellos expresamente autorizados por la autoridad municipal de conformidad con lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

Por ningún motivo se negará el paso a las autoridades en el desempeño de sus funciones, ni a los vehículos de emergencia o que brinden servicios públicos municipales.

Artículo 70. Para el diseño y aprobación de la infraestructura urbana que deba construirse en un fraccionamiento, se deberán observar las disposiciones que al respecto establezca el Reglamento de esta Ley, la Ley de Asentamientos, los Programas de Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano aplicables.

En el caso de que cualquiera de las obras tenga cruzamiento, entronque o requiera obra cuya localización coincida con una arteria de alta velocidad, carretera, vía de ferrocarril, línea de transmisión eléctrica de alta tensión, oleoducto u otro tipo de instalación que represente un riesgo para la población o el personal encargado de su construcción, se requerirá un proyecto especial que se deberá ser aprobado previamente por las autoridades competentes.

Artículo 71. Cuando los propietarios de los predios vecinos a un fraccionamiento pretendan aprovechar total o parcialmente las instalaciones de sus servicios públicos, estarán obligados contar con la autorización correspondiente, así como a realizar las obras a su costo, sin generar perjuicios a terceros.

Artículo 72. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, el fraccionador deberá presentar póliza de fianza, por el valor total de las obras de urbanización, expedida por institución debidamente autorizada, a favor del municipio.

Artículo 73. Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras e instalaciones con las existentes y en caso de que sea necesaria la reubicación de éstas, el costo de

la misma será fijado por el organismo prestador del servicio público y a cargo del fraccionador.

Artículo 74. En caso de que se cause daño o deterioro durante la ejecución del fraccionamiento a las obras o instalaciones de servicios públicos existentes, el organismo correspondiente podrá reparar el daño a la brevedad posible y las erogaciones hechas serán a cargo del fraccionador, sin perjuicio de las sanciones previstas por las leyes respectivas.

Cuando la reparación pueda ser realizada directamente por el fraccionador, el ayuntamiento u órgano estatal correspondiente, dada la naturaleza del daño o la urgencia de repararlo, se fijará un plazo para que tal reparación quede ejecutada. Si concluido dicho plazo el fraccionador no hubiera efectuado la reparación, el Ayuntamiento u órgano estatal correspondiente procederá a su ejecución y las erogaciones hechas serán a cargo del fraccionador.

Artículo 75. Las obras de urbanización deberán concluirse dentro de los plazos establecidos en la licencia correspondiente, siempre y cuando no exista dictamen de ampliación o de suspensión previa solicitud del interesado en términos de lo emitido por la autoridad municipal.

El incumplimiento injustificado de la presente disposición será sancionado de conformidad con lo dispuesto por la presente Ley.

Artículo 76. Cuando las obras de urbanización se tuvieren que ejecutar por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera, previamente aprobada. Cada etapa deberá concluirse íntegramente, a fin de que cuente con los servicios necesarios para que sea autosuficiente. Las subsecuentes etapas observarán la misma condición.

En el caso de que el fraccionamiento o la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, el fraccionador de conformidad con el estudio de impacto urbano sustentable, iniciará los trabajos correspondientes. Si fuere necesario cruzar terrenos propiedad de terceros, se procederá conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 77. Las obras de urbanización se determinarán y construirán de acuerdo al tipo de fraccionamiento establecido en esta Ley y su Reglamento.

Artículo 78. Para los fraccionamientos habitacionales urbanos las obras mínimas de urbanización que se exigirán además de las señaladas en el Reglamento por cada tipo de fraccionamiento, son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria con las especificaciones que señale el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio;
- II. Red de alcantarillado y salidas domiciliarias de albañal exclusivamente para aguas negras de acuerdo a las especificaciones que señale el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio;
- III. Drenaje pluvial. Cuando las condiciones topográficas así lo requiera, previa revisión y autorización del Municipio;
- IV. Red de electrificación de alta, media y baja tensión subterránea, de acuerdo a las normas y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad;
- V. Red de alumbrado público autorizado por el Municipio, sobre poste metálico o de concreto hidráulico con alimentación subterránea;
- VI. Ductos subterráneos para redes telefónicas y para cableado de televisión;
- VII. Guarniciones de concreto hidráulico;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimentación de concreto hidráulico, concreto asfáltico o de material pétreo previamente autorizado;
- X. Placas de nomenclaturas, en los cruces de las calles, de óptima calidad aconsejable, y
- XI. Arbolado en las calles, al menos dos por lote.

Tratándose de lo establecido en la fracción IX, de este artículo podrán realizarse pavimentos mixtos utilizando la combinación de dos o tres tipos de material, tales como: concreto hidráulico y piedra. La autorización de la combinación de materiales estará únicamente bajo la facultad del ayuntamiento.

Artículo 79. Para los fraccionamientos de granjas de explotación agropecuaria las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Drenaje pluvial. Cuando las condiciones topográficas así lo requiera, previa revisión y autorización del ayuntamiento;
- II. Red de electrificación de alta, media y baja tensión, de acuerdo a las normas y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad;
- III. Red de alumbrado público autorizado por el municipio, sobre poste metálico o de concreto hidráulico, aérea o subterránea;
- IV. Guarniciones de concreto hidráulico;
- V. Banquetas de material pétreo o concreto hidráulico;
- VI. Vialidad de terracería o con pavimentación de concreto hidráulico, concreto asfáltico o de material pétreo previamente autorizado;
- VII. Placas de nomenclatura, en los cruces de las calles, de óptima calidad aconsejable;

- VIII. Deberá tener cercas vivas, debiendo además reforestarse el área interior de los predios con árboles de especies maderables frutales o de ornato en un porcentaje superior al 15% de la superficie total de los mismos, y
- IX. Arbolado en las calles al menos dos por lote.

En este tipo de fraccionamientos no se obligará al fraccionador a dotarlo de un sistema de distribución de agua potable municipal, ya que corresponderá a los compradores o propietarios de los lotes, buscar la fuente de abastecimiento que más convenga a sus intereses.

Es obligación del fraccionador de que se inserte esta disposición en el contrato de compra-venta correspondiente.

Tratándose de lo establecido en la fracción VI, de este artículo podrán realizarse pavimentos mixtos utilizando la combinación de dos o tres tipos de material, tales como: concreto hidráulico y piedra. La autorización de la combinación de materiales estará únicamente bajo la facultad del municipio.

Artículo 80. Para los fraccionamientos industriales las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes.

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria con las especificaciones que señale el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio;
- II. Red de alcantarillado y salidas domiciliarias de albañal exclusivamente para agua negras de acuerdo a las especificaciones que señale el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio;
- III. Drenaje pluvial. Cuando las condiciones topográficas así lo requiera, previa revisión y autorización del municipio;
- IV. Red de electrificación de alta, media y baja tensión subterránea, de acuerdo a las normas y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad;
- V. Red de alumbrado público autorizado por el municipio, sobre poste metálico o de concreto hidráulico con alimentación subterránea;
- VI. Ductos subterráneos para redes telefónicas y para cableado de televisión;
- VII. Guarniciones de concreto hidráulico;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimentación de concreto hidráulico, concreto asfáltico o de material pétreo previamente autorizado;
- X. Placas de nomenclatura, en los cruces de las calles, de óptima calidad aconsejable, y
- XI. Arbolados en la calles, al menos dos por lote.

Tratándose de lo establecido en la fracción IX, de este artículo podrán realizarse pavimentos mixtos utilizando la combinación de dos o tres tipos de material, tales como: concreto hidráulico y piedra. La autorización de la combinación de materiales estará únicamente bajo la facultad del Municipio.

Artículo 81. Para los fraccionamientos comerciales y de servicios las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimientos de agua potable con toma domiciliaria con las especificaciones que señale el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio;
- II. Red de alcantarillado y salidas domiciliarias de albañal exclusivamente para aguas negras de acuerdo a las especificaciones que señale el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio;
- III. Drenaje pluvial. Cuando las condiciones topográficas así lo requiera, previa revisión y autorización del Municipio;
- IV. Red de electrificación de alta, media y baja tensión subterránea, de acuerdo a las normas y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad;
- V. Red de alumbrado público autorizado por el Municipio, sobre poste metálico o de concreto hidráulico con alimentación subterránea;

- VI. Ductos subterráneos de redes telefónicas y para cableado de televisión;
- VII. Guarniciones de concreto hidráulico;
- VIII. Banquetas de Concreto hidráulico;
- IX. Pavimentación de concreto hidráulico, concreto asfáltico o de material pétreo previamente autorizado;
- X. Placas de nomenclatura, en los cruces de las calles, de óptima calidad aconsejable, y
- XI. Arbolados en la calles, al menos dos por lote.

Tratándose de lo establecido en la fracción IX, de este artículo, podrán realizarse pavimentos mixtos utilizando la combinación de dos o tres tipos de material, tales como: concreto hidráulico y piedra. La autorización de la combinación de materiales estará únicamente bajo la facultad del Municipio.

TITULO CUARTO
DEL PROCEDIMIENTO
CAPITULO UNICO

Artículo 82. En los actos, trámites, servicios, comunicaciones y procedimientos a que se refiere esta ley, podrán aplicarse y hacer uso medios electrónicos, mensajes de datos, la firma electrónica avanzada, el reconocimiento de su eficacia jurídica y la prestación

al público de servicios de certificación en los términos establecidos en la Ley de Firma Electrónica Avanzada para el Estado Nayarit.

La certificación de los procedimientos de autorización podrá realizarse mediante documento físico o electrónico, expedido por la autoridad que corresponda, en donde se haga constar, de manera fehaciente, los datos asentados de que se trate.

Las certificaciones serán elaboradas por la persona responsable expresamente para emitir tales certificaciones, garantizando que otorguen plena seguridad jurídica en la expedición de las mismas.

El IPLANAY y los Municipios crearán y mantendrán un archivo donde resguardaran y almacenaran todos los documentos físicos o electrónicos de la documentación relacionada con las autorizaciones urbanísticas a que se refiere este ordenamiento, pudiendo hacer uso de respaldos y medios electrónicos debidamente autorizados.

Artículo 83. La autorización de fraccionamiento a que se refiere el presente Título sólo podrá ser otorgada por el titular del Ejecutivo, por conducto de IPLANAY.

Artículo 84. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo anterior, el promovente deberá aportar toda la documentación y

demás requisitos que para tal fin establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 85. La solicitud se formulará por escrito ante el Ayuntamiento correspondiente, deberá de acompañarse de los siguientes documentos:

- I. Carta poder simple y copia de Identificación oficial del propietario y del fraccionador y/o apoderado o representante legal, en el caso de que no sea el propietario quien realice los trámites;
- II. Original y copia del croquis de localización del predio, de acuerdo al centro de población correspondiente;
- III. Cedula catastral del predio de origen;
- IV. Memoria descriptiva del proyecto, con croquis o plano georeferenciado del predio y documentación técnica con las características que indica el Reglamento;
- V. Original y copia de escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad, misma que se hará la devolución del original previo cotejo;
- VI. Copia de recibo del pago predial actualizado;
- VII. Original y copia del comprobante de pago indicado en la Ley de Ingresos del Municipio que corresponda;
- VIII. Constancia de compatibilidad urbanística;

- IX. De factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y de drenaje sanitario, expedido por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado;
- X. Dictamen de Factibilidad de dotación del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad.
- XI. Original y copia de plano topográfico;
- XII. Plano de lotificación, en su caso;
- XIII. Copia de la autorización de la subdivisión o fusión del o los predios, en su caso;
- XIV. Copia certificada del acta constitutiva, tratándose de persona moral, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, y
- XV. Las demás que establezca el Reglamento.

Artículo 86. Recibida la solicitud y los documentos respectivos, la autoridad municipal revisará si han sido entregados todos los documentos correspondientes, requiriendo al promovente, en su caso en un plazo que no será superior a diez días hábiles. El promovente contará con treinta días para proveer la información faltante, durante el cual no se dará trámite a la solicitud. En caso de no presentarla, la solicitud se tendrá por retirada.

Artículo 87. La solicitud y sus anexos, los dictámenes señalados en el artículo 85 de esta Ley, serán enviados por los Ayuntamientos

correspondientes a IPLANAY para que dentro de un plazo de 10 hábiles realice la revisión correspondiente.

El IPLANAY una vez que haya cerciorado que han sido entregados todos los documentos señalados en esta Ley y su Reglamento, podrá requerir al Ayuntamiento para que en su caso provea la información faltante, en un plazo que no exceda de quince días hábiles, durante el cual no se dará trámite a la solicitud. En caso de no presentarla, la solicitud se tendrá por no realizada.

Artículo 88. Una vez integrado el expediente, el IPLANAY solicitará vía oficio a la Secretaría de Movilidad y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, los dictámenes de Movilidad y Medio Ambiente, respectivamente, los cuales deberán de ser remitidos por las secretarías en un plazo que no exceda de 15 días hábiles a partir de la fecha de la recepción de la solicitud.

Artículo 89. El IPLANAY, una vez analizada la información señalada en los artículos 87 y 88 de esta Ley, dará inicio al procedimiento para la elaboración del dictamen de procedencia de fraccionamiento en un plazo que no exceda de 45 días hábiles, de conformidad con el Reglamento.

Artículo 90. El dictamen de procedencia de fraccionamiento, se hará saber al Ayuntamiento mediante oficio que indique si el proyecto cuya autorización fue solicitada, es aprobado en sus

términos, o su autorización ha sido denegada, y texto que fundamente la resolución.

El Ayuntamiento correspondiente, hará saber al promovente el dictamen de procedencia de fraccionamiento, quedando el promovente en publicar la notificación aprobatoria en su caso, en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno del Estado de Nayarit, en un término no mayor a 30 días hábiles posteriores a la fecha de notificación.

Artículo 91. La autorización de fraccionamientos otorgada por el Ejecutivo del Estado, tendrá una vigencia de 3 años a partir de la fecha de expedición.

Artículo 92. Queda estrictamente prohibido y será causa de responsabilidad de los servidores públicos que tengan a su cargo la recepción y revisión de expedientes relativos a fraccionamientos, recibir expedientes incompletos o solicitudes condicionadas al cumplimiento posterior de requisitos por parte del promovente.

TITULO QUINTO

DE LAS LICENCIAS

CAPITULO UNICO

Artículo 93. Para la obtención de la licencia de construcción de un fraccionamiento, el promovente deberá presentar ante el Ayuntamiento en que estén situados los terrenos que se pretenden urbanizar, la solicitud por escrito en la que se expresará el tipo de fraccionamiento proyectado y deberá acompañar los siguientes documentos:

- I. En su caso, dictamen de procedencia de fraccionamiento expedido por IPLANAY;
- II. Proyecto ejecutivo:
 - a) Original o copia certificada de la opinión favorable expedida por la autoridad competente en materia de impacto ambiental;
 - b) Original de la memoria de cálculo de escurrimientos pluviales, en su caso;
 - c) Original de la memoria de cálculo de estructuras especiales, en su caso;
 - d) Original del estudio de mecánica de suelos y diseños de pavimentos;
 - e) Plano de red de distribución de agua potable autorizado, en su caso;
 - f) Plano de red de atarjeas autorizado, en su caso;
 - g) Plano de línea de conducción autorizado, en su caso;
 - h) Plano estructural del o los tanques de distribución y/o bombeo, en su caso;

- i) Plano de equipo de bombeo, en su caso;
- j) Planos de energía eléctrica autorizados por la autoridad competente;
- k) Plano de drenaje pluvial, en su caso;
- l) Proyecto de la red de alumbrado público;
- m) Plano manzanero que contenga: Datos generales, nomenclatura de manzanas, cuadro de dosificación manzanera indicando nomenclatura, medidas, colindancias y orientación de colindancias de lotes, de acuerdo a la nomenclatura catastral y etapas de construcción, en su caso;
- n) Plano de siembra de vivienda que contenga: Datos generales, cuadro de lotificación, siembra y tipología de vivienda, dimensiones para el trazo y ubicación de la vivienda;
- o) Plano de niveles de plataformas: Datos generales, localización de plataforma, niveles y banco de nivel, cortes de terreno en plataforma, curvas de nivel, proceso constructivo y especificaciones, en su caso;
- p) Plano de vialidad: Vialidades con sentido de circulación; categorización e indicadores de vialidad; secciones viales, vehiculares y peatonales; perfiles y cadenamiento de vialidades; radios de curvatura vertical y horizontal; playas de estacionamiento con numeración de cajones; derecho de vía, proceso constructivo y especificaciones;

- q) Plano de reforestación: indicando la especie de árboles a sembrarse y la ubicación de los mismos;
- r) Plano de señalización y nomenclatura, que debe contener: Datos generales; nomenclatura para viviendas; calles, andadores y estacionamiento; ubicación de letreros de nomenclatura en el conjunto; detalles de letreros y localización del mobiliario urbano; detalles constructivos y especificaciones; y,
- s) Original del presupuesto de las obras de urbanización.
- t) Los planos a que se refiere esta fracción se entregaran en original y dos copias, además de una copia en formato electrónico acorde a la necesidad de la autoridad solicitante.

III. Licencia de Urbanización que deberá contener los siguientes requisitos:

- a) Bitácora de obra trifoliada;
- b) Calendario de obra;
- c) Recibo de pago por concepto de supervisión que señale la ley de ingresos aplicables, y
- d) Recibo de pago por expedición de la licencia de urbanización.

- IV. Las demás que se establezcan en las disposiciones reglamentarias municipales correspondientes y el Reglamento de esta Ley.

La documentación señalada en el presente artículo, deberá estar avalada, según corresponda, por un Director responsable de obra legalmente autorizado por la autoridad competente.

La información a que se refiere el presente artículo, podrá resguardarse en medios digitalizados.

Artículo 94. En el supuesto de que el predio abarque el espacio territorial de dos o más Municipios, el trámite se deberá realizar de conformidad con lo que establezcan los convenios de conurbación celebrados entre los Municipios atendiendo a lo dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit y demás disposiciones jurídicas aplicables.

El o los Ayuntamientos deberán consultar a las autoridades u organismos competentes sobre el abastecimiento normal de agua potable, drenaje pluvial y saneamiento; las facilidades para el desagüe y las obras de conducción y distribución eléctrica necesarias. Además, harán un estudio del proyecto para soluciones

urbanísticas, atendiendo a las necesidades presentes y futuras de la zona que se pretende fraccionar.

Artículo 95. Aprobado el proyecto ejecutivo, se emitirá la licencia de urbanización del fraccionamiento respectivo, que contendrá:

- I. Relación sucinta de la factibilidad de uso del suelo, servicios públicos, impacto ambiental y otros similares que se tomaron en consideración;
- II. Antecedentes de propiedad del inmueble objeto de lotificación;
- III. Proyecto ejecutivo de lotificación autorizado, describiendo la superficie lotificada y la tabla de uso del suelo aprobada, señalando el número de lotes, manzanas, áreas de donación y otras similares que componen la lotificación;
- IV. Alcances y, en su caso, restricciones del proyecto ejecutivo de lotificación autorizado, y
- V. Relación de planos y proyectos, así como memoria descriptiva de la lotificación, aprobados y que forman parte de la autorización, los cuales deberán estar debidamente firmados y sellados de autorizados.

Artículo 96. La autoridad municipal mandará a publicar en el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado, dentro de los sesenta días siguientes a la autorización de un fraccionamiento, la licencia definitiva de éste en versión abreviada.

La publicación de ésta autorización corre por cuenta del fraccionador, quien además estará obligado a difundirla dos veces, con un intervalo de cinco días, en cualquiera de los periódicos de mayor circulación en el Estado.

Artículo 97. La autoridad municipal para los efectos correspondientes hará del conocimiento a IPLANAY, la Dirección General de Catastro y Registro Público, de las direcciones de catastro municipal, las licencias de fraccionamiento definitivas que autorice.

TITULO SEXTO
DE LAS GARANTIAS
CAPITULO UNICO

Artículo 98. El fraccionador deberá constituir a favor de la Tesorería Municipal garantías bajo cualquiera de sus modalidades, especificando plazo y monto en los siguientes casos:

- I. Si el fraccionador pretende efectuar operaciones de compraventa previas a la terminación del fraccionamiento y notificación de dicha autorización, por el total de la ejecución de las obras pendientes de urbanización;
- II. Cuando se autorice que un fraccionamiento se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa por el monto de las obras pendientes de urbanización de cada etapa, y
- III. Para garantizar los vicios ocultos y defectos de las obras de urbanización realizada.

Para la cancelación de las garantías, será requisito la conformidad expresa de la autoridad competente.

Artículo 99. Concluido el fraccionamiento no obstante su recepción formal, el fraccionador quedará obligado a responder de los defectos que resultaren en los mismos, de los vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad en que hubiera incurrido, en los términos de la legislación aplicable.

Para tal efecto los vicios que de los trabajos resulten deberán estar cuantificados en dictamen técnico, dando vista al fraccionador para que en el término que determine la autoridad competente, inicie los trabajos de reparación de los defectos y vicios ocultos o bien exponga lo que ha su derecho convenga. Si el fraccionador no

manifiesta argumento alguno en su defensa, se dictará la resolución que corresponda, contra la que no procede recurso.

Los trabajos se garantizarán durante un plazo de doce meses por el incumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, por lo que previamente se hará una visita de inspección y en su caso la recepción de los mismos.

Una vez transcurridos doce meses a partir de la fecha de recepción de los trabajos, la autoridad municipal ordenará la cancelación de la garantía.

El cobro de las garantías citadas en el artículo anterior se harán efectivas, previo requerimiento al fiado, notificación a la institución afianzadora y liquidación formulada por el monto de las obligaciones exigibles, remitiendo el expediente a la Tesorería Municipal para el cobro de la garantía.

Artículo 100. La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un ingeniero civil o arquitecto, con título legalmente expedido, y que cuente con la autorización para actuar como Director Responsable o Corresponsable de la Obra en la localidad donde se ubique el fraccionamiento o condominio, para lo cual deberá expresar su consentimiento escrito.

Artículo 101. El Ayuntamiento o la autoridad competente tendrán la facultad de designar inspectores de obra a ingenieros civiles o arquitectos con título legalmente expedido, para que vigilen el desarrollo de las obras y se cercioren del cumplimiento de las especificaciones del proyecto definitivo de fraccionamiento.

La autoridad competente contará con registro en protocolo que al efecto se establezca, con el objeto de llevar una bitácora de obra.

Artículo 102. Los fraccionadores deberán observar las indicaciones que les haga la autoridad competente y tendrán derecho a recurrir las determinaciones que impliquen modificaciones al proyecto autorizado.

TITULO SEPTIMO
DE LA VENTA, ESCRITURACION PUBLICA Y REGISTRO
CAPITULO PRIMERO
DE LA VENTA

Artículo 103. Los fraccionadores podrán obtener permiso de venta de lotes, aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización, mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- I. Haber obtenido la licencia definitiva de fraccionamiento;
- II. Haber cumplido con las obligaciones señaladas en la presente Ley;
- III. Tener un avance mínimo del 40% en las obras de urbanización;
- IV. Otorgar garantía de conformidad con lo dispuesto por la presente Ley.

Artículo 104. La resolución que niegue la autorización para la venta del fraccionamiento deberá fundarse y motivarse.

Artículo 105. La autorización para la venta de los lotes del fraccionamiento contendrá como mínimo los siguientes elementos:

- I. Los datos de la licencia definitiva de fraccionamiento otorgada y de las modificaciones de la misma, si las hubiere; las fechas de publicación de la misma en el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado y en un diario de mayor circulación en el Estado, los datos de la escritura pública en que se efectuó la afectación del terreno sujeto a fraccionamiento y sus datos de inscripción; la información si sobre el otorgamiento de la licencia de fraccionamiento se

presentaron inconformidades de terceros, y el sentido de su resolución;

- II. La descripción de las obras a efectuar y los plazos en que deberán de quedar concluidas las mismas, y
- III. La relación de garantías que el fraccionador hubiere otorgado para avalar la construcción de las obras, especificando plazos, montos y vigencia.

Artículo 106. La autorización para efectuar la venta de los lotes de los fraccionamientos se podrá suspender temporal o definitivamente, según la gravedad del caso, por las siguientes causas:

- I. Por no concluir las obras de urbanización autorizadas por el Ayuntamiento;
- I. Por no obtener la constancia de terminación de obra que autorice el procedimiento de municipalización;
- II. Por no presentar las publicaciones de la licencia definitiva del fraccionamiento, y
- III. Por no cubrir las garantías correspondientes de conformidad con la presente Ley.

CAPITULO SEGUNDO

DE LA ESCRITURACION PUBLICA Y REGISTRO

Artículo 107. Los Notarios Públicos tendrán la obligación de contar con autorización para escriturar, misma que será expedida por la autoridad municipal correspondiente en donde conste:

- I. Los usos y destinos del bien o bienes inmuebles;
- II. Los datos de identificación de la licencia definitiva del fraccionamiento y el pago de derechos correspondientes;
- III. Las instrucciones para el perfeccionamiento de la donación gratuita de las áreas de donación, a costa del fraccionador; así como la señalización de las vías públicas, especificando el uso autorizado en la respectiva licencia para terrenos donados y consignando el carácter de inalienabilidad e imprescriptibilidad de dichos bienes; esto último salvo en los casos de fraccionamientos residenciales en régimen de propiedad y condominio;
- IV. Para el caso de autorización de preventa, la aceptación formal del fraccionador de obligarse a ejecutar las obras de urbanización, con sujeción estricta al proyecto definitivo del fraccionamiento y a las especificaciones relativas, así como

de finiquitar las obras en los términos establecidos, y demás que establezca esta Ley;

- V. Las limitaciones de dominio, relativas a la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes adquiridos o que adquieran los compradores, a dimensiones menores que las dispuestas en esta Ley y el proyecto definitivo, así como las limitaciones de espacio que correspondan a las servidumbres reales, y
- VI. Acompañar los planos y datos necesarios para la debida identificación del fraccionamiento.

Artículo 108. Será responsabilidad de los registradores públicos, en el Estado, inscribir los testimonios de las escrituras a que se refiere este capítulo que reúnan los requisitos antes mencionados; teniendo la obligación, en el caso de la presentación de dichos testimonios que no acompañen las autorizaciones a que se refiere ésta Ley, de negar su registro.

Artículo 109. Son nulos todos los actos jurídicos u operaciones celebrados con violación de este capítulo, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor el fraccionador, conforme a este ordenamiento y la Ley de Asentamientos, así como de las responsabilidades civiles y penales en que haya incurrido.

TITULO OCTAVO
DE LA MUNICIPALIZACION
CAPITULO UNICO

Artículo 110. El fraccionador, una vez concluida la ejecución de la urbanización total del fraccionamiento, de conformidad con el proyecto definitivo autorizado, solicitará a la autoridad competente la municipalización correspondiente. Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas podrán municipalizarse parcialmente.

Para tal efecto el fraccionador comunicará por escrito a la autoridad competente la conclusión de las obras, con objeto de que las inspeccione, apruebe y las reciba, emitiendo la resolución correspondiente.

La autoridad competente determinará el plazo para emitir la resolución que corresponda, contados a partir de la recepción de la solicitud.

Artículo 111. Una vez obtenida la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y equipamiento, el fraccionador deberá tramitar la municipalización del fraccionamiento. Mientras no se realice este trámite la conservación, el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos corresponderán al fraccionador.

A la solicitud de municipalización, el fraccionador deberá anexar la siguiente documentación:

- I. Copia certificada del escrito presentado ante el Notario Público que corresponda, con las instrucciones que contemplen la transmisión a título gratuito al Ayuntamiento, de las áreas de donación aprobadas en el proyecto;
- II. Original o copia certificada de las actas de recepción por parte del organismo operador del agua, de las obras de agua potable y alcantarillado sanitario; así como de las obras de red de distribución de energía eléctrica, aprobadas por la Comisión Federal de Electricidad u organismo análogo;
- III. Original o copia certificada de los asientos en bitácora que contenga la recepción parcial de las obras viales, alcantarillado pluvial, alumbrado público, señalamiento y equipamiento urbano;
- IV. La constancia de terminación de obras, expedida por la autoridad competente;
- V. Planos definitivos de las obras de urbanización y equipamiento ejecutados, en el caso de que en el transcurso de las obras se hubieren modificado, y

VI. Planos autorizados por las autoridades respectivas, de los proyectos de red de agua potable, alcantarillado sanitario y red de distribución de energía eléctrica.

La autoridad competente revisará que la documentación se encuentre completa, previo a la admisión de la solicitud.

Artículo 112. La autoridad competente, evaluará la documentación presentada por el fraccionador; inspeccionará y verificará que las obras ejecutadas correspondan a las autorizadas en los planos modificados de las mismas y resolverá lo conducente.

Para otorgar la constancia de municipalización del fraccionamiento, se solicitará al fraccionador la presentación de garantías que garanticen por dos años la calidad de las obras ejecutadas, de conformidad con lo previsto en la presente Ley. Una vez que el fraccionador proceda a constituir las garantías señaladas, deberá de notificarlo a la autoridad correspondiente, la cual acusará recibo de la documentación recibida.

Si de la evaluación de la documentación o de la verificación de las obras, se concluyera la imposibilidad de otorgar la municipalización del fraccionamiento, deberá de notificarse la resolución al solicitante, fundando y motivando la negativa.

Artículo 113. Cuando se emita resolución negativa por considerar que las obras entregadas no fueron concluidas, el Ayuntamiento deberá indicar si se trata de problemas menores que no afecten el funcionamiento del fraccionamiento. En este caso, el fraccionador podrá solicitar que la entrega de las obras se apruebe mediante el otorgamiento de una garantía suficiente para la terminación de la obra, la que será cancelada una vez que se terminen las obras faltantes.

En este supuesto, la terminación de la obra no podrá exceder del plazo concedido. El Ayuntamiento otorgará la constancia de municipalización de las obras, tan pronto éstas hubieren sido concluidas a satisfacción y se hubiere cumplido con la constitución de la garantía correspondiente.

Artículo 114. La constancia de municipalización del fraccionamiento contendrá como mínimo los siguientes elementos:

- I. Los datos de la licencia de fraccionamiento otorgada y de las modificaciones de la misma, si las hubiere; los datos de escritura pública del terreno sujeto a fraccionamiento y sus datos de inscripción; la información sobre las

inconformidades que en su caso se hubieren presentado y el sentido en que fueron resueltas;

- II. La descripción de las obras efectuadas;
- III. La constancia de terminación de obras, expedida por la autoridad competente;
- IV. De haber existido preventa, la autorización para la misma y la descripción de las garantías que se hubieren constituido al respecto;
- V. La relación de garantías que el fraccionador hubiere otorgado para la reparación de vicios ocultos, especificando plazos y montos y en su caso, el nombre de la institución afianzadora. Tratándose de garantías constituidas bajo alguna otra modalidad, las características de la misma, y
- VI. La fecha a partir de la cual el Ayuntamiento se hará cargo de la prestación de los servicios públicos.

Artículo 115. La entrega-recepción final de un fraccionamiento al Ayuntamiento comprende los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del

fraccionamiento, para que puedan operar dichos servicios. El Municipio se hará cargo en lo sucesivo de la prestación de los servicios públicos correspondientes, y en el caso de que se trate de un fraccionamiento en régimen de propiedad y condominio, lo hará únicamente al pie del desarrollo.

Artículo 116. El Ayuntamiento respectivo recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento de un acta administrativa, en la que intervendrán las autoridades competentes y el fraccionador, a fin de que previo dictamen técnico jurídico, se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones; así como que las obras y servicios que se entreguen, se encuentran en buen funcionamiento.

Tratándose de la transferencia de los bienes inmuebles destinados a la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, el organismo operador del servicio deberá emitir su anuencia y recepcionar dichos bienes.

Artículo 117. El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento de los terrenos donados por el fraccionador, programando la construcción de escuelas, parques, jardines, mercados, dispensarios y demás edificios para servicios públicos y sociales que hubieren sido previstos.

Asimismo hará del conocimiento de las oficinas de correos, telégrafos y al Instituto Federal Electoral, la nomenclatura aprobada para el fraccionamiento.

Artículo 118. En tanto no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior de la presente Ley, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se les dé otro uso y que se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios; procurando destinarlos provisionalmente como áreas ecológicas.

Artículo 119. El Ayuntamiento podrá recibir previamente a la municipalización, los bienes a que se refiere el artículo, así como los servicios u obras de equipamiento, y hacerse cargo de su operación, mediante convenio suscrito con el fraccionador, siempre y cuando se fundamente y motive el interés público de esta recepción parcial.

Artículo 120. El Ayuntamiento tramitará a costa del solicitante la publicación de la constancia de municipalización y del acta de entrega-recepción del fraccionamiento en el Periódico Oficial, Organó del Gobierno del Estado.

TITULO NOVENO

DERECHOS Y OBLIGACIONES

CAPITULO PRIMERO DE LOS FRACCIONADORES

Artículo 121. El fraccionador antes de iniciar una obra de urbanización, deberá tramitar y obtener las autorizaciones a las que hace mención esta Ley, quedando obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización a desarrollar, conforme a lo autorizado en el proyecto ejecutivo, sin perjuicio de las excepciones previstas en esta ley.

Artículo 122. Para los efectos de la presente Ley, el fraccionador estará obligado, a:

- I. Concluir las obras de urbanización del fraccionamiento;
- II. Ceder a título de donación gratuita de conformidad con lo que establece la presente Ley, el área de terreno que para cada tipo de fraccionamiento se señala, para las superficies destinadas a áreas ecológicas y equipamiento urbano.

El cálculo de la superficie neta de donación se hará deduciendo del área total del fraccionamiento, la ocupada

por vías públicas, obras hidráulicas sanitarias y de saneamiento incluyendo camellones y banquetas.

En el caso de que el fraccionamiento se localice en dos o más Municipios las donaciones se harán proporcionalmente de acuerdo al Dictamen que para tal efecto emita la Comisión de Conurbación;

- III. Otorgar las garantías que establece la presente Ley;
- IV. Entregar los sistemas de agua potable, plantas de tratamiento, drenaje y alcantarillado a la autoridad correspondiente, cuando así se le requiera, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento, independientemente de que el fraccionamiento esté o no municipalizado, y
- V. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial, normas técnicas y demás lineamientos jurídicos aplicables.

Artículo 123. El fraccionador podrá solicitar prórroga del calendario de obras, autorizaciones y licencias de urbanización expedidas

cuando estas queden vencidas y no se hayan concluido las obras, siempre que exista causa de fuerza mayor no imputable al fraccionador.

Artículo 124. Será obligación del fraccionador respetar el cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones legales aplicables a la materia.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES

Artículo 125. En todos los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones y modificaciones de los inmuebles o predios, los propietarios de los lotes sin construcción, cercaran su propiedad conservando y preservando el medio ambiente, los árboles y en general las áreas verdes de los mismos.

Artículo 126. Los adquirentes de los lotes se ajustaran en sus construcciones a las normas que establezcan las leyes y reglamentos vigentes en la materia; observando en todos los casos lo concerniente a los lineamientos de uso, dominio, espacio y características especiales de arquitectura y ornato.

Artículo 127. Será obligación de los propietarios o compradores de lotes el respetar los usos del suelo de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del correspondiente al que pertenezcan.

Artículo 128. Será obligación de los propietarios o compradores de lotes, respetar las limitaciones de dominio, tanto en lo referente a la no subdivisión de dichos lotes en tamaños menores que los autorizados por esta Ley, como en lo que respecta a dejar las superficies libres de construcción, así como las servidumbres que se dejen en los fraccionamientos.

Artículo 129. Será obligación del propietario o comprador de un lote en fraccionamiento de granja de explotación agropecuaria construir una fosa séptica dentro del lote adquirido, de acuerdo a las necesidades sanitarias de la obra que construya la cual deberá contar con pozo de absorción, que será autorizado previa revisión que realice el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio.

Artículo 130. Será obligación del propietario o comprador de un terreno en fraccionamiento industrial, cuya actividad productiva generen grasas o cualquier otro tipo de líquido contaminantes que tengan que ser vertidos en la red municipal de alcantarillado, realizar todas las obras sanitarias necesarias para que estos desechos lleguen a la red citada completamente limpios de grasas

y de contaminantes, de acuerdo a las normas legales vigentes de protección al medio ambiente aplicables.

CAPITULO TERCERO DEL MUNICIPIO

Artículo 131. El municipio tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento del terreno donado por el fraccionador, programando la construcción de obras para servicios públicos y sociales que hubieren sido previstos, respetando la característica jurídica de que tales predios son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

Artículo 132. En tanto no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior, el municipio cuidará el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, impidiendo se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, procurando destinarlos provisionalmente como jardines.

Artículo 133. El municipio hará del conocimiento a las dependencias del Gobierno Federal encargadas de los servicios de correos y telégrafos, la autorización de nuevos fraccionamientos,

sus etapas, ampliaciones y la nomenclatura aprobada para los mismos.

Artículo 134. El municipio deberá observar y respetar, las disposiciones señaladas en la presente Ley y en las demás disposiciones legales aplicables a la materia.

TITULO DECIMO
DE LAS VISITAS DE VERIFICACION
CAPITULO UNICO

Artículo 135. La Secretaría de Infraestructura y las autoridades municipales dentro del ámbito de sus competencias, tendrán la facultad de ordenar visitas de verificación a las obras o construcciones que se realicen en inmuebles resultantes de una subdivisión, fusión o relotificación y en fraccionamientos, con la finalidad de verificar que se cumplan con las disposiciones previstas en esta Ley y su Reglamento.

Artículo 136. La persona con quien se entienda la inspección estará obligada a permitir al personal autorizado, el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, en los términos previstos en la orden escrita que deberá mostrarse al momento de la verificación, así

como proporcionar toda clase de información que conduzca al cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 137. Las autoridades competentes podrán solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de verificación, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia.

Artículo 138. El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Infraestructura y los Ayuntamientos, podrán celebrar entre ellos, convenios de coordinación para realizar conjuntamente visitas de verificación para el cumplimiento de las disposiciones legales de la materia.

TITULO DECIMO PRIMERO
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD
CAPITULO UNICO

Artículo 139. Para los efectos de esta Ley se considerarán como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de obras, servicios y actividades;

- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de instalaciones;

- VI. La prohibición de actos de utilización o aprovechamiento de maquinaria y equipo;
- VII. La advertencia pública sobre cualquier irregularidad o reuso en las actividades realizadas, y
- VIII. Cualesquier acción, obra o prevención que tienda a lograr los fines expresados en el artículo anterior.

En los casos de las fracciones III y IV se ejecutará la medida, previo dictamen técnico de la autoridad competente y audiencia de los afectados, de conformidad con el procedimiento que establezca el Reglamento de esta Ley, exceptuando los casos de riesgo inminente avalado por Protección Civil.

El reglamento determinará los casos, requisitos y procedimientos para aplicar las medidas de seguridad, por las autoridades competentes.

Artículo 140. El Ayuntamiento, verificará el cumplimiento de las medidas ordenadas en términos del requerimiento o resolución

respectiva y en caso de subsistir las infracciones podrá imponer las sanciones que procedan conforme la Ley, independientemente de denunciar la desobediencia de un mandato legítimo de autoridad ante las instancias competentes.

TITULO DECIMO SEGUNDO

PROHIBICIONES

CAPITULO UNICO

Artículo 141. El fraccionador no podrá enajenar o conceder el uso de lotes del fraccionamiento sin que medie autorización expresa del Ayuntamiento y sin que se hayan cumplido los requisitos que se establecen en la presente Ley.

Artículo 142. Los Notarios Públicos en ejercicio no autorizarán escrituras públicas ni certificarán documentos en los que se consignent operaciones que contravengan lo dispuesto en esta Ley.

Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los Notarios Públicos; autorizar o autenticar actos, convenios y contratos sin cumplir con lo dispuesto en la presente Ley y sin contar con las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las

autoridades competentes expidan conforme a esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones.

Artículo 143. Si hubieran sido ejecutadas por el fraccionador u otras personas, obras en contravención, a las especificadas y de las normas señaladas en el proyecto autorizado del fraccionamiento, el fraccionador o quien hubiere ejecutado dichas obras estará obligado a demolerlas por su cuenta en la medida que por ello fuera necesario, previo dictamen de la entidad supervisora.

Artículo 144. El fraccionador no podrá iniciar las obras del fraccionamiento sin que estuviesen satisfechos los requisitos que esta Ley establece, en caso de que inicie o las ejecutare en contravención a la misma, el Ayuntamiento correspondiente tomará las siguientes medidas:

- I. Suspensión inmediata de las obras que estuviesen ejecutando y en su caso la demolición de las mismas.
- II. Advertir al público, empleando los medios publicitarios que consideren más eficientes sobre la ilicitud de las actividades realizadas, exigiendo a los infractores el reembolso de gastos que se hubieren erogado para demoler las obras indebidas y los de publicidad.
- III. En el caso de que no estuvieren cubiertas las obligaciones fiscales previstas en esta Ley u otras disposiciones legales

aplicables y que sean a cargo del fraccionador, se procederá en los términos del artículo anterior.

Artículo 145. La violación al presente título se sancionará en los términos previstos en el Título Vigésimo denominado Delitos contra el Desarrollo Urbano establecido en el Código Penal del Estado de Nayarit.

TITULO DECIMO TERCERO
INFRACCIONES
CAPITULO UNICO

Artículo 147. Las infracciones a las disposiciones de esta Ley y su reglamentación, así como a las determinaciones de las autoridades competentes, se sancionarán con independencia de la responsabilidad civil o penal que pudiere resultar.

Artículo 148. La imposición de sanciones en la ejecución de las acciones a que se refiere este ordenamiento, se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit.

Artículo 149. Las resoluciones que dicten las Autoridades competentes con base en lo dispuesto en esta ley, podrán ser

recurridas por los afectados en los términos que establece la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit.

TITULO DECIMO CUARTO DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACION

CAPITULO UNICO

Artículo 150. Los acuerdos o resoluciones dictadas por el municipio y/o IPLANAY, en materia de fraccionamientos, subdivisión, fusión, relotificación, o cualquier otro tipo de desarrollo inmobiliario, podrán ser impugnados, por quien o quienes consideren haber sido afectados en sus intereses, mediante el recurso de inconformidad que establece la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos para el Estado de Nayarit.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado.

SEGUNDO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, en el plazo de 180 días hábiles contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, deberá publicar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a que se refiere la presente Ley.

TERCERO. Los municipios deberán expedir, revisar y en su caso modificar o adicionar los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, para ajustarlos a las disposiciones de esta Ley y del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano dentro del término de ciento ochenta días hábiles, contados a partir de la publicación de dicho programa.

CUARTO. Los trámites relativos a fraccionamientos, subdivisión, fusión, relotificación, o cualquier otro tipo de desarrollo inmobiliario y los recursos administrativos, continuarán, gestionándose hasta su conclusión en los términos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit.

QUINTO. Aquellas autorizaciones, permisos, procedimientos y licencias expedidas conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Nayarit, continuarán vigentes hasta la conclusión del término con el que fueron otorgadas.

SEXTO. Se reconoce plena validez a constancias de compatibilidad legalmente expedidas con base en la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Nayarit, durante la vigencia que le corresponda.

SEPTIMO. En tanto no se expidan los reglamentos, acuerdos y demás disposiciones administrativas correspondientes, continuarán aplicándose, las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

OCTAVO. El Ejecutivo del Estado deberá expedir el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, dentro de los ciento ochenta días hábiles contados a la entrada en vigor de la presente Ley.

NOVENO. Los Ayuntamientos deberán expedir o adecuar los reglamentos municipales que deriven de esta Ley, dentro de los sesenta días posteriores a la publicación del Reglamento, permaneciendo entre tanto vigentes los reglamentos municipales existentes, en todo aquello que no se oponga al contenido de la presente Ley.

DECIMO. Para el cumplimiento de esta Ley se deberá prever las adecuaciones presupuestales correspondientes para el ejercicio fiscal 2023.

DECIMO PRIMERO. Se deberán de realizar los ajustes en materia de autorizaciones en la Ley de Ingresos del Estado Libre y Soberano de Nayarit y las respectivas leyes de ingresos municipales para el ejercicio fiscal 2023 y los subsecuentes.

PROYECTO DE DECRETO QUE TIENE POR OBJETO REFORMAR Y DEROGAR DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NAYARIT.

UNICO. **Se reforman artículos,** 1 fracción I; 4, fracción VII; 13, fracción XVI; 16, fracción III; 18, fracción XVII, XVIII y XIX; 106, párrafo primero; 109; 116; 250 párrafo cuarto; 251; 252; 260 párrafo primero. **Se derogan;** fracción III, XII, XIII, XXXI, XXXVIII, LXII y LXVIII del artículo 4; fracción V del artículo 5; fracción XX del artículo 13; Título Sexto con sus respectivos artículos que comprende de 170-249; 255; 257; 258, y 259; todos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, para quedar como sigue:

Artículo 1.-...:

- I.- Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos en el Estado, así como el

cumplimiento de las obligaciones que tienen los Ayuntamientos en el ámbito de sus competencias; promoviendo, respetando, protegiendo y garantizando el pleno respeto a los derechos humanos;

II.- a la VII.-...

VIII.- DEROGADO;

IX. a la XIV.

Artículo 4.- Para los efectos de esta ley, se establecen las definiciones siguientes:

I...

II...

III.- DEROGADO;

IV.- a la VI...

VII. Asentamiento humano irregular: núcleos de población situados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente de conformidad con la Ley de Fraccionamientos del Estado de Nayarit, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra;

VIII. a la XI...;

XII. DEROGADO;

XIII. DEROGADO;

XIV. a la XXX...;

XXXI. DEROGADO;

XXXII a la XXXVII...;

XXXVIII. **DEROGADO;**

XXXIX. a la LXI...;

LXII. DEROGADO;

LXIII. a la LXVII...;

LXVIII. DEROGADO;

LXIX.-... a LXXIX....

Artículo 5. ...

...:

I a la IV...;

V. DEROGADO;

VI. a la XI...;

...

Artículo 13.-...:

I.- la XV...;

XVI. Ordenar la publicación de los diferentes Programas de Desarrollo Urbano y de fraccionamientos que aprueben las autoridades competentes de acuerdo con la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit.

XVII.- a XXI.-...

Artículo 16.-...:

I...;

II...;

III. Promover y gestionar mecanismos de apoyo de financiamiento ante las instituciones de crédito y los sectores social y privado para el desarrollo urbano y financiar acciones y programas para la construcción de los fraccionamientos populares y de interés social;

IV. a la VIII...

Artículo 18.-...:

I.- a la XVI...

XVII. Expedir cuando proceda y con estricto apego a esta ley, la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, los programas de desarrollo urbano y a la reglamentación respectiva, las licencias, permisos, autorizaciones, constancias y dictámenes de uso del suelo, de construcción, urbanización, fusión, subdivisión, relotificación, cambio a régimen de propiedad en condominio y otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo urbano, así como los permisos relacionados con la remodelación y urbanización coordinándose con la Secretaría para los casos del patrimonio natural cultural edificado del Estado de acuerdo a las disposiciones de esta ley;

XVIII. La autorización de fraccionamientos dentro de su jurisdicción en los términos de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit;

XIX. Promover en coordinación con el Gobierno del Estado, fraccionamientos populares, de interés social, así como condominios de orden público;

XX. DEROGADA;

XXI.- a la XXXI...

Artículo 106.- Los Ayuntamientos a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano expedirán las constancias de compatibilidad urbanística en los casos siguientes:

I.- a la XI...

Artículo 109.- Los Ayuntamientos o la Secretaría podrán hacer observaciones y oponerse con causa fundada y debidamente justificada a las constancias de compatibilidad urbanística que ambos, en ejercicio de sus facultades legales expida, elevándose el asunto, a consideración del Consejo Estatal para que emita resolución definitiva dentro del término de 30 días hábiles.

Artículo 116.- Queda estrictamente prohibido a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad y de Catastro del Estado, bajo apercibimiento de responsabilidad oficial, inscribir cualquier acto, contrato o convenio sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no van acompañados con las correspondientes constancias de compatibilidad urbanística.

Cuando se trate de lotes o predios en fraccionamientos o condominios autorizados conforme a la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit o la Ley de la materia, o de construcciones ubicadas en zonas urbanas

consolidadas, no se requerirán para la inscripción, de las constancias de compatibilidad urbanística.

**TITULO SEXTO
DEL FRACCIONAMIENTO, RELOTIFICACION, FUSION Y
SUBDIVISION DE TERRENOS
DEROGADO**

Artículos 170-249.- DEROGADOS

Artículo 251.- La tramitación de las licencias a que se refiere el artículo anterior, se hará en una ventanilla única y se extenderá **en los términos de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit.**

Artículo 252.- Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por esta Ley, **Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit**, los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el reglamento de construcciones respectivo y las especificaciones técnicas que sobre la materia apruebe el Ayuntamiento. Dichos proyectos serán analizados por la dependencia municipal competente para su aprobación, la cual tomará en cuenta el uso para el cual se destinarán las construcciones, la densidad de estas, las restricciones y afectaciones legales, los requisitos de seguridad estructural y el lugar de su ubicación.

Artículo 255.- DEROGADO

Artículo 257.- DEROGADO

Artículo 258.- DEROGADO

Artículo 259.- El Reglamento de construcción del Municipio, deberá contener normas de accesibilidad universal y diseño incluyente, en particular en edificios y espacios abiertos para actividades públicas, **de conformidad con la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit y su Reglamento.**

Artículo 260.- Queda estrictamente prohibido a los Ayuntamientos, otorgar permisos, licencias o autorizaciones de construcción en contravención **con la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit**, a las leyes, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como las declaratorias y otras disposiciones reglamentarias aplicables, particularmente en las zonas que a continuación se describen:

I.- a la X.-...

TRANSITORIOS

UNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado.

**PROYECTO DE DECRETO QUE TIENE POR OBJETO REFORMAR
Y DEROGAR DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE
PLANEACION DEL ESTADO DE NAYARIT.**

UNICO. Se reforman los artículos, 2, fracción I, incisos a), b), c), d), e) y VII; 15, fracción XXII; 44 fracción I; 46; 47; 50; 52; 53; 58; 62; 63. **Se derogan,** fracción III del artículo 2; fracción III del artículo 44; artículo 48. Todos de la Ley de Planeación del Estado de Nayarit, para quedar como sigue:

Artículo 2...:

I...:

- a) Región Norte.- Acaponeta Rosamorada, Tuxpan y Ruíz;
- b) Región Costa Norte.- San Blas, Santiago Ixcuintla y Tecuala;
- c) Región Centro.- Tepic y Xalisco;
- d) Región Sierra.- Huajicori, La Yesca y Del Nayar;
- e) Región Costa Sur.- Compostela y Bahía de Banderas, y
- f) Región Sur.- Amatlán de Cañas, Ahuacatlán, Jala, Ixtlán del Río, Santa María del Oro y San Pedro Lagunillas.

II...

III. DEROGADO;

IV. a la VI...

VII. Plan Estatal de Desarrollo con visión estratégica: es el documento rector en el que se define la visión estratégica a

largo plazo de las distintas políticas para el desarrollo integral del Estado de Nayarit.

VIII. a XI...

Artículo 15...:

I a la XXI...

XXII. Participar en la elaboración de la Agenda Digital;

XXII. Emitir en su caso el Dictamen de Procedencia de Fraccionamientos, **y**

XXIII. Las demás que le otorgue la Junta de Gobierno, las Leyes, los Reglamentos y demás disposiciones aplicables.

Artículo 44...:

I. Plan Estatal de Desarrollo con visión estratégica de largo plazo;

II. Plan Estatal en materia de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;

III. **DEROGADO;**

IV. a la VII. ...

Artículo 46. El Plan Estatal de Desarrollo y los planes municipales de desarrollo, contendrán los objetivos y estrategias sectoriales, especiales y regionales para el desarrollo de la entidad y los municipios por un periodo de al menos veinticinco años; para su formulación el IPLANAY y los institutos municipales deberán establecer el proceso metodológico y consultivo, y concluir su evaluación y actualización en el penúltimo año de la

administración en turno, con la finalidad de entregar las bases para los programas de gobierno de las siguientes administraciones.

El Plan Estatal de Desarrollo deberá ser aprobado por la Junta de Gobierno del IPLANAY, y por el titular del Ejecutivo del Estado; los planes municipales de desarrollo por las Juntas de Gobierno de los Institutos Municipales y por los Ayuntamientos.

Artículo 47. Los Programas de Gobierno Municipal contendrán los objetivos, estrategias y metas que sirvan de base a las actividades del Poder Ejecutivo del Estado y de los Municipios, de forma que aseguren el cumplimiento del Plan Estatal de Desarrollo y los planes municipales de Desarrollo.

Artículo 48. DEROGADO

Artículo 50. El Plan Estatal de Desarrollo, deberán ser remitidos en versión física o digital, al Congreso del Estado por el Titular del Poder Ejecutivo, para su conocimiento. Dichos documentos tendrán valor histórico, por lo que deberán ser transferidos en original, de conformidad con su ciclo vital, al Archivo Histórico.

Artículo 52. Los programas de los municipios indicarán los programas sectoriales, especiales, regionales e institucionales, los cuales deberán ser elaborados con la coordinación y asesoría del IPLANAY y los institutos municipales, por las dependencias de la administración pública estatal y municipal.

Artículo 53. Los programas referidos en el artículo anterior, se aprobarán por las Juntas de Gobierno de los institutos municipales y por los Ayuntamientos, respectivamente.

Artículo 58. El IPLANAY deberá elaborar los programas regionales para impulsar el desarrollo de cada región de la Entidad en función

de los objetivos, estrategias y metas de desarrollo establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo.

...

Artículo 62. Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal y municipal elaborarán programas y presupuestos anuales que deberán ser congruentes con el Plan Estatal de Desarrollo y programas de los que se derivan.

...

Artículo 63. El Plan Estatal de Desarrollo, los programas derivados serán obligatorios para las Dependencias y Entidades del Poder Ejecutivo; misma situación que debe observarse a nivel municipal.

TRANSITORIOS

UNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado.

**PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA DIVERSOS ARTICULOS
DE LA LEY ESTATAL DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y
PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE NAYARIT.**

UNICO. Se reforman los artículos, 33, fracción I; y 36, fracción I de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, para quedar como sigue:

Artículo 33.-...

I.- La planeación de los asentamientos humanos requiere de una estrecha vinculación con las políticas y criterios ambientales, por lo tanto, los Planes o Programas Ordenamiento Territorial del territorio del Estado deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en el Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

II.- a la VIII.-...

Artículo 36.- Los programas y acciones de vivienda que ejecute o financie el Gobierno del Estado, promoverán:

I.- Que la vivienda que se construya en las zonas de expansión de los asentamientos humanos, guarde una relación adecuada con los elementos naturales de dichas zonas y se consideren áreas verdes suficientes para la convivencia social, de acuerdo con las Normas Oficiales Mexicanas, Ley de Asentamientos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Nayarit, Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit y los criterios y normas técnicas aplicables;

I.- a la VII.-...

TRANSITORIOS

UNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado.

PROYECTO DE DECRETO QUE ADICIONA UNA FRACCION AL ARTICULO 31 DE LA LEY DE MOVILIDAD DEL ESTADO DE NAYARIT.

UNICO.- Se adiciona la fracción XLVII BIS al apartado de autorizaciones del artículo 31 de la Ley de Movilidad del Estado de Nayarit, para quedar como sigue:

Artículo 31...:

....:

I.- a la XIII.-...

....:

XIV.- a la XX.-...

....:

XXI.- a la XXIV.-...

....:

XXV.- a la XXXI.-...

....:

XXXII.-...

XXXIII.-...

...:

XXXIV.- a la XLIV.-...

...:

XLV.- a la XLVII.

XLVII BIS.- Realizar a solicitud de IPLANAY la evaluación técnica de impacto vial y movilidad, de conformidad con los requisitos que para sus efectos determine y con la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit y su Reglamento.

...:

XLVIII.- a la L.-...

...:

LI.- a la LVIII.-...

TRANSITORIOS

UNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado.

PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSOS ARTICULOS DEL CODIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NAYARIT

UNICO. Se reforman los artículos, 413, párrafo segundo, párrafo tercero fracción I, párrafo cuarto, y sexto; 414, párrafo segundo y tercero; 416, párrafo segundo. **Se adiciona**, artículo 413 BIS; párrafo cuarto al artículo 416. Todos del Código Penal para el Estado de Nayarit, para quedar como sigue:

ARTICULO 413.-...

Al responsable de este delito, se le impondrá de seis a doce años de prisión y multa de quinientos a mil Unidad de Medida y Actualización diaria.

....:

I. Quien teniendo las licencias, autorizaciones o permisos correspondientes, incumpla con las obligaciones previstas en el artículo 54 y 123 de la Ley Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit;

II..., y

III...

La pena establecida en el presente artículo, se aplicará también al servidor público que valiéndose de su encargo expida, autorice u otorgue licencias, permisos, autorizaciones o cualquier otra disposición análoga, que permita fraccionar en lotes, un terreno de cualquier naturaleza, o en su caso edificar construcciones, sin que se reúnan las condiciones exigidas por la Ley de Fraccionamientos

y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, leyes, planes o programas de desarrollo urbano vigentes, o bien que los expidan sin estar autorizado para ello.

Las licencias, permisos, autorizaciones o disposiciones análogas a que se hace referencia, estarán afectadas de nulidad absoluta. La pena de prisión se incrementará hasta en una mitad más, cuando las conductas previstas en el presente capítulo se realicen en áreas protegidas o de preservación ecológica, o en zonas no consideradas aptas para vivienda, por los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial respectivos.

Artículo 413 Bis. Se aplicarán de dos a ocho años de prisión y multa de ciento veinte hasta cuatrocientas Unidades de Medida y Actualización a quien por sí o por interpósita persona:

- IV. Transfiera o prometa transferir la posesión, la propiedad o cualquier otro derecho sobre uno o más lotes resultantes de fraccionar un predio, sin contar con la legitimación correspondiente o sin la autorización expedida por las autoridades competentes;
- V. Proporcione informaciones falsas, para obtener autorizaciones relativas a fraccionamientos, y
- VI. Proporcione datos falsos a los organismos gubernamentales a cuyo cargo estén los programas para la urbanización, con el propósito de adquirir bienes inmuebles, afirmando falsamente que se destinarán a la constitución o integración del patrimonio familiar; pero destinándolos a fines distintos.

Las anteriores sanciones se impondrán independientemente de las penas que resulten por la comisión del delito de falsificación o uso de documento falso, en su caso.

ARTICULO 414.-...

El agente del ministerio público al ejercer la acción penal, asegurará y procederá a poner en custodia el inmueble ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, poniéndolo a disposición de la autoridad competente para efecto de su posterior decomiso.

Asimismo, deberá girar oficio a la Dirección General de Registro Público y Catastro del Estado de Nayarit, ordenando se realice la anotación preventiva, a fin de evitar movimientos traslativos de dominio o la afectación de los mismos con algún gravamen.

ARTICULO 416.-...

Asimismo, será sancionado con igual penalidad, quien lleve a cabo la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura o la constitución de asentamientos humanos en una zona determinada, sin elaborar un análisis de riesgos y definir las medidas para su reducción, omitiendo tomar en consideración la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, la normatividad aplicable y los Atlas municipales y

estatales, careciendo de la autorización de la autoridad correspondiente.

...

No se considerará fraccionamiento irregular, para los efectos de este artículo, cuando un ascendiente transfiera la propiedad o posesión de partes de un inmueble a sus descendientes, pero estos deberán cumplir las normas aplicables según el tipo de propiedad de que se trate, para ceder sus derechos a terceros.

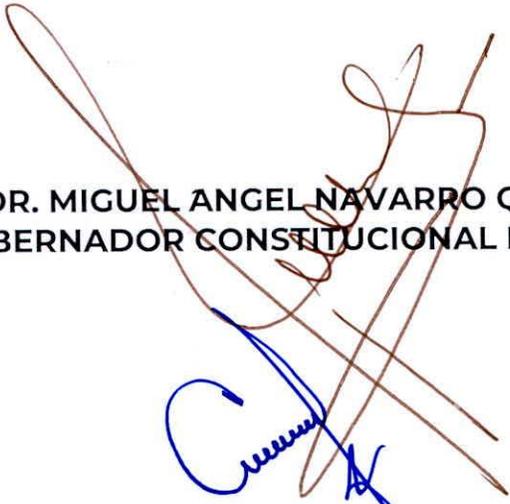
TRANSITORIOS

UNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado.



**PODER EJECUTIVO
NAYARIT**

Dado en Casa de Gobierno, Residencia Oficial del Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Nayarit, en la ciudad de Tepic, su capital, a los veintisiete días del mes de octubre de dos mil veintidós.



**DR. MIGUEL ANGEL NAVARRO QUINTERO
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**



**LIC. JUAN ANTONIO ECHEGARAY BECERRA
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

HOJA DE FIRMAS DE LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES DE URBANIZACION DEL ESTADO DE NAYARIT, ASI COMO LOS DECRETOS POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LOS SIGUIENTES CUERPOS NORMATIVOS: LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NAYARIT; LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE NAYARIT; LEY ESTATAL DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE; DE LA LEY DE MOVILIDAD; Y CODIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NAYARIT.