



LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT

Poder Legislativo del Estado de Nayarit
Secretaría General

Ley publicada en la Sección Tercera del Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, el día martes 4 de abril de 2023

Al margen un Sello con el Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Poder Legislativo.- Nayarit

DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nayarit, a los habitantes del mismo, sabed:

Que el H. Congreso Local, se ha servido dirigirme para su promulgación, el siguiente:

El Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit

Representado por su XXXIII Legislatura, Decreta:

LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT

TÍTULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

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 esta Ley, además de las establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, se entiende por:

- I. **Alineamiento:** la traza sobre el terreno que limita el predio con la vía pública;
- II. **Acción urbanística:** los actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, retificaciones, 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:** los 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. **Áreas de donación:** 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 del Estado;
- V. **Ayuntamiento:** el gobierno municipal, integrado por un cuerpo colegiado, que para estos efectos son los 20 ayuntamientos del Estado;
- VI. **Compatibilidad urbanística:** la 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 para el 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:** 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:** el 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:** la 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:** el Estado Libre y Soberano de Nayarit;
- XV. Fraccionador:** la 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. Infractor:** 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:** el Instituto de Planeación del Estado de Nayarit;
- XXI. IPROVINAY:** el 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 para el 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:** la Procuraduría Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial del Estado de Nayarit;
- XXXII. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano:** el 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:** la 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:** el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Nayarit;
- XXXVII. Relotificación:** la modificación de las dimensiones, de uno o más lotes de un fraccionamiento autorizado por el Estado;
- XXXVIII. Restricción de alineamiento:** 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:** 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:** el Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Nayarit, y
- 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, la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, el Código Civil para el Estado de Nayarit y el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nayarit, la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit y la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

TÍTULO SEGUNDO

DE LA COMPETENCIA Y ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES

CAPÍTULO ÚNICO

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. El 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 para el 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 del IPLANAY, además de las contenidas en la Ley de Asentamientos Humanos, 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 verificar 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;



LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT

Poder Legislativo del Estado de Nayarit
Secretaría General

- 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, realice 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 Estatal de Protección al Ambiente y Ordenamiento Territorial;
- III. La Dirección General de Protección Ciudadana y Bomberos, y
- IV. El Instituto Nacional de Antropología e Historia.

TÍTULO TERCERO

DE LA DIVISIÓN DE PREDIOS

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS DIVISIONES, SUBDIVISIONES, FUSIONES, SEGREGACIONES LOTIFICACIONES Y RELOTIFICACIONES 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 Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, 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 en la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, la 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 gestionarán 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 retificaciones 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 del Estado, 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, y
- 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.

CAPÍTULO 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 del 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 el 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. Zonas 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.

CAPÍTULO TERCERO DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

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

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

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

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

- a) De granjas de explotación agropecuaria;
- b) Industriales:



1. Ligeros;
 2. Mediano, y
 3. Pesado.
- c) 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.

CAPÍTULO CUARTO CARACTERÍSTICAS 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:

- I. 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;



- II. Las dimensiones mínimas del lote tipo son 15.00 metros de frente y 35.00 metros de fondo excepto los frentes de los lotes cabeceros que deberán tener en demasía la dimensión de las restricciones establecidas en la presente Ley;
- III. 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;
- IV. 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, y
- V. Las restricciones de no construir áreas habitables a partir del alineamiento, se sujetarán a las siguientes disposiciones: En avenida y calles primarias 7.00 metros, 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:

- I. Con densidad bruta de población de 100 a 150 habitantes por hectárea que deberá contar con todos los servicios de infraestructura, de buena calidad;
- II. Las dimensiones mínimas del lote son 10.00 metros de frente y 25.00 metros de fondo, excepto los frentes de los lotes cabeceros que deberán tener en demasía la dimensión de las restricciones establecidas en la presente Ley;



- III. 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, y
- IV. 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:

- I. Con densidad bruta de población de 150 a 300 habitantes por hectárea que deberá contar con todos los servicios de infraestructura, de buena calidad;
- II. Los lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados;
- III. Como mínimo el 15 % de la superficie de cada lote se destinará a espacios libres;
- IV. 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 ubicarán en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento, y
- V. 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:

- I. 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;
- II. Las dimensiones mínimas del lote son 7.00 metros de frente y 18.00 metros de fondo, debiendo aumentar su superficie en relación al tipo de calle al que tenga frente;
- III. 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, y
- IV. 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 el 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 el IPROVINAY, para tales efectos, se podrán celebrar convenios con las organizaciones del sector social.

En las tres modalidades mencionadas, los beneficiarios deberán realizar aportaciones económicas acorde a sus capacidades mediante la figura de convenio con el 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.

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:



- I. 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;
- II. Las dimensiones mínimas del lote tipo son de 20.00 metros de frente y 50.0 metros de fondo, excepto los frentes de los lotes cabeceros que deberán tener en demasía la dimensión de las restricciones establecidas en la presente Ley;
- III. 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, y
- IV. 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 metros de frente y 70.00 metros 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:

I. Fraccionamiento industrial ligero:

- a) Las dimensiones mínimas del lote tipo son de 25.00 metros de frente y 50.0 metros 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;
- b) 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 metros, y
- c) La sección de las calles para este tipo de fraccionamiento será de 20.0 metros mínimo, con arroyo de 16.00 metros.

II. Fraccionamiento industrial mediano:

- a) Las dimensiones mínimas del lote tipo son 25.00 metros de frente y 100.00 metros 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;
- b) 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 metros, y
- c) La sección de las calles para este tipo de fraccionamiento será de 20.00 metros mínimo, con arroyo de 16.00 metros.



III. Fraccionamiento industrial pesado:

- a) Las dimensiones mínimas del lote tipo son 50.00 metros de frente y 100.00 metros 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.
- b) 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 metros.
- c) La sección de las calles para este tipo de fraccionamiento será de 20.00 metros mínimo con arroyo de 16.00 metros.

Artículo 49. Los fraccionamientos comerciales y de servicios, atenderán lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 destinará 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.

CAPÍTULO QUINTO DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN, SERVICIOS Y DE USO COMÚN

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 interés social y 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 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 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. 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 65. 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.

CAPÍTULO SEXTO DE LAS OBRAS Y ACCIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 66. Las obras de infraestructura urbana de los fraccionamientos reconocidos en la presente Ley, se sujetarán 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 garantizarán 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, deberán 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, deberán 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 normas 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; deberán 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 sujetarán 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 Estatal de Agua Potable y Alcantarillado 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 Estatal de Agua Potable y Alcantarillado, 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 67. El diseño y localización de la infraestructura y los equipamientos, con relación a los espacios públicos o de uso común, facilitarán 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 68. 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 69. 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 Humanos, 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 70. 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 71. 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 72. 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 73. 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 74. 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 75. 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 76. Las obras de urbanización se determinarán y construirán de acuerdo al tipo de fraccionamiento establecido en esta Ley y su Reglamento.

Artículo 77. 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 requieran, 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 78. 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 requieran, 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 79. 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;



LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT

Poder Legislativo del Estado de Nayarit
Secretaría General

- III. Drenaje pluvial, cuando las condiciones topográficas así lo requieran, 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 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 Municipio.

Artículo 80. 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 requieran, 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 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 Municipio.

TÍTULO CUARTO

DEL PROCEDIMIENTO



CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 81. 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 82. La autorización de fraccionamiento a que se refiere el presente Título sólo podrá ser otorgada por el Titular del Ejecutivo, por conducto del IPLANAY.

Artículo 83. 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 84. 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. Cédula catastral del predio de origen;
- IV. Memoria descriptiva del proyecto, con croquis o plano geo-referenciado del predio y documentación técnica con las características que indica el Reglamento;
- V. Original y copia de escritura pública inscrita en el Registro Público del Estado, 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. Dictamen de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y de drenaje sanitario, expedido por la Comisión Estatal de Agua Potable y Alcantarillado;
- 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 del Estado, y
- XV. Las demás que establezca el Reglamento.



Artículo 85. 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 86. La solicitud y sus anexos, los dictámenes señalados en el artículo 84 de esta Ley, serán enviados por los Ayuntamientos correspondientes al 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 87. 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 88. El IPLANAY, una vez analizada la información señalada en los artículos 86 y 87 de esta Ley, dará inicio al procedimiento para la elaboración del dictamen de procedencia de fraccionamiento previo pago de derechos establecido en la Ley de Ingresos del Estado Libre y Soberano de Nayarit del ejercicio fiscal que corresponda, en un plazo que no exceda de 45 días hábiles, de conformidad con el Reglamento.



Artículo 89. 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, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, en un término no mayor a 30 días hábiles posteriores a la fecha de notificación.

Artículo 90. La autorización de fraccionamientos otorgada por el Ejecutivo del Estado, tendrá una vigencia de 3 años a partir de la fecha de expedición.

Artículo 91. 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.

TÍTULO QUINTO

DE LAS LICENCIAS

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 92. 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:



LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT

Poder Legislativo del Estado de Nayarit
Secretaría General

- I. En su caso, dictamen de procedencia de fraccionamiento expedido por el 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.

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 93. 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 94. 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 95. La autoridad municipal mandará a publicar en el Periódico Oficial, Órgano 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 esta 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 96. La autoridad municipal para los efectos correspondientes hará del conocimiento del IPLANAY, de la Dirección General de Catastro y Registro Público, y de las direcciones de catastro municipal, las licencias de fraccionamiento definitivas que autorice.

TÍTULO SEXTO
DE LAS GARANTÍAS
CAPÍTULO ÚNICO



Artículo 97. 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 98. 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 99. 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 100. 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 101. 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.



TÍTULO SÉPTIMO

DE LA VENTA, ESCRITURACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO

CAPÍTULO PRIMERO DE LA VENTA

Artículo 102. 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, y
- IV. Otorgar garantía de conformidad con lo dispuesto por la presente Ley.

Artículo 103. La resolución que niegue la autorización para la venta del fraccionamiento deberá fundarse y motivarse.

Artículo 104. 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, Órgano 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 en 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 105. 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;
- II. Por no obtener la constancia de terminación de obra que autorice el procedimiento de municipalización;
- III. Por no presentar las publicaciones de la licencia definitiva del fraccionamiento, y
- IV. Por no cubrir las garantías correspondientes de conformidad con la presente Ley.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA ESCRITURACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO

Artículo 106. 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 107. 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 esta Ley, de negar su registro.

Artículo 108. 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 Humanos, así como de las responsabilidades civiles y penales en que haya incurrido.



TÍTULO OCTAVO

DE LA MUNICIPALIZACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 109. 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 110. 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 111. 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 112. 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 113. 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 114. 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 115. 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 116. 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 Nacional Electoral, la nomenclatura aprobada para el fraccionamiento.

Artículo 117. 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 118. 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 119. 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, Órgano del Gobierno del Estado.

TÍTULO NOVENO

DERECHOS Y OBLIGACIONES

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS FRACCIONADORES

Artículo 120. 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 121. 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 122. 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 123. Será obligación del fraccionador respetar el cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones legales aplicables a la materia.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES

Artículo 124. En todos los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones y modificaciones de los inmuebles o predios, los propietarios de los lotes sin construcción, cercarán su propiedad conservando y preservando el medio ambiente, los árboles y en general las áreas verdes de los mismos.

Artículo 125. Los adquirentes de los lotes se ajustarán 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 126. 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 centro de población al que pertenezcan.

Artículo 127. 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 128. 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 129. 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.

CAPÍTULO TERCERO DEL MUNICIPIO

Artículo 130. 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 131. 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 132. 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 133. El Municipio deberá observar y respetar, las disposiciones señaladas en la presente Ley y en las demás disposiciones legales aplicables a la materia.

TÍTULO DÉCIMO

DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 134. 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 135. 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 136. 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 137. 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.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 138. 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 139. 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.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

PROHIBICIONES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 140. 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 141. Los Notarios Públicos en ejercicio no autorizarán escrituras públicas ni certificarán documentos en los que se consignen 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 142. 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 143. 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 ejecute 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, y
- 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 144. 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 para el Estado de Nayarit.



TÍTULO DÉCIMO TERCERO

INFRACCIONES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 145. 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 146. 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 para el Estado de Nayarit.

Artículo 147. 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.

TÍTULO DÉCIMO CUARTO

DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 148. Los acuerdos o resoluciones dictadas por el municipio y/o el 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 Órgano, del Gobierno del Estado de Nayarit.

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 para el Estado de Nayarit.

QUINTO. Aquellas autorizaciones, permisos, procedimientos y licencias expedidas conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el 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 para el Estado de Nayarit, durante la vigencia que le corresponda.

SÉPTIMO. 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.

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

DÉCIMO 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.



DADO en la Sala de Sesiones “Lic. Benito Juárez García” Recinto Oficial de este Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en Tepic, su Capital a los treinta días del mes de marzo del año dos mil veintitrés.

Dip. Alba Cristal Espinoza Peña, Presidenta.- *Rúbrica*.- **Dip. Georgina Guadalupe López Arias**, Secretaria.- *Rúbrica*.- **Dip. Tania Montenegro Ibarra**, Secretaria.- *Rúbrica*

Y en cumplimiento a lo dispuesto en la Fracción II del Artículo 69 de la Constitución Política del Estado, y para su debida observancia, promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo de Nayarit, en Tepic su capital, a los tres días del mes de abril de dos mil veintitrés.- **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO**, Gobernador Constitucional del Estado.- *Rúbrica*.- **Mtro. Juan Antonio Echeagaray Becerra**, Secretario General de Gobierno.- *Rúbrica*.

Contenido

TÍTULO PRIMERO	1
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPÍTULO ÚNICO	1
TÍTULO SEGUNDO	9
DE LA COMPETENCIA Y ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES	9
CAPÍTULO ÚNICO	9
TÍTULO TERCERO	14
DE LA DIVISIÓN DE PREDIOS	14
CAPÍTULO PRIMERO	14
DE LAS DIVISIONES, SUBDIVISIONES, FUSIONES, SEGREGACIONES LOTIFICACIONES Y RELOTIFICACIONES DE PREDIOS	14



CAPÍTULO SEGUNDO	19
DE LOS FRACCIONAMIENTOS	19
CAPÍTULO TERCERO	20
DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS	20
CAPÍTULO CUARTO	22
CARACTERÍSTICAS DE LOS FRACCIONAMIENTOS	22
CAPÍTULO QUINTO	30
DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN, SERVICIOS Y DE USO COMÚN	30
CAPÍTULO SEXTO	33
DE LAS OBRAS Y ACCIONES DE URBANIZACIÓN	33
TÍTULO CUARTO	47
DEL PROCEDIMIENTO	47
CAPÍTULO ÚNICO	48
TÍTULO QUINTO	51
DE LAS LICENCIAS	51
CAPÍTULO ÚNICO	51
TÍTULO SEXTO	55
DE LAS GARANTÍAS	55
CAPÍTULO ÚNICO	55
TÍTULO SÉPTIMO	58
DE LA VENTA, ESCRITURACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO	58
CAPÍTULO PRIMERO	58
DE LA VENTA	58
CAPÍTULO SEGUNDO	59
DE LA ESCRITURACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO	59
TÍTULO OCTAVO	61
DE LA MUNICIPALIZACIÓN	61
CAPÍTULO ÚNICO	61
TÍTULO NOVENO	65
DERECHOS Y OBLIGACIONES	65
CAPÍTULO PRIMERO	65
DE LOS FRACCIONADORES	65



LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT

Poder Legislativo del Estado de Nayarit
Secretaría General

CAPÍTULO SEGUNDO	67
DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES	67
CAPÍTULO TERCERO	68
DEL MUNICIPIO	68
TÍTULO DÉCIMO	69
DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN	69
CAPÍTULO ÚNICO	69
TÍTULO DÉCIMO PRIMERO	70
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD	70
CAPÍTULO ÚNICO	70
TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO	71
PROHIBICIONES	71
CAPÍTULO ÚNICO	71
TÍTULO DÉCIMO TERCERO	73
INFRACCIONES	73
CAPÍTULO ÚNICO	73
TÍTULO DÉCIMO CUARTO	73
DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN	73
CAPÍTULO ÚNICO	73
TRANSITORIOS	74