

**ÓRGANO DE DIFUSIÓN DEL H. XLIII AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE SANTIAGO IXCUINTLA, NAYARIT**

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN
Y CRITERIOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS
DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO IXCUINTLA,
NAYARIT.**

SANTIAGO IXCUINTLA, NAYARIT A 09 JULIO DE 2026

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y CRITERIOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO IXCUINTLA, NAYARIT.

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Que de conformidad con el Artículo 115, Fracción V, incisos a) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como otorgar licencias y permisos para construcciones.

SEGUNDO. Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en sus Artículos 10 y 11, establece la concurrencia entre Federación, Entidades Federativas y Municipios para ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

TERCERO. Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en sus Artículos 110 y 111 Fracción III, establece que los Municipios tendrán autonomía para aprobar bandos y reglamentos que organicen la administración pública municipal, así como la atribución de planear y regular el desarrollo urbano, la zonificación, el uso de suelo y la administración de sus reservas territoriales, garantizando en todo momento la congruencia con los planes de desarrollo estatal y regional.

CUARTO. Que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, en su Artículo 18 Fracciones I, II, III, VI, VII y XVII otorga a los Municipios la atribución de formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes y programas de desarrollo urbano, así como expedir las autorizaciones, licencias o permisos de diversas acciones urbanísticas.

QUINTO. Que el Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Santiago Ixcuintla, Nayarit, en su artículo 98, establece que la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología es la dependencia técnica y administrativa competente para administrar la zonificación contenida en los programas de desarrollo urbano, así como para regular, autorizar, supervisar y controlar el uso del suelo, la urbanización, la edificación y las acciones urbanísticas dentro del territorio municipal, incluyendo la expedición de dictámenes, licencias, permisos y autorizaciones, así como la aplicación, ejecución y vigilancia de los

instrumentos de planeación urbana y ordenamiento ecológico, conforme a la legislación aplicable.

SEXTO. Que con el objetivo de dotar de operatividad técnica al Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Santiago Ixcuintla (PMOTDU) vigente, y con el fin de garantizar el Derecho a la Ciudad y la seguridad jurídica, el presente Reglamento se constituye como el instrumento de especialidad técnica y detalle operativo necesario para la correcta regulación del uso habitacional en el municipio. Al actuar como una extensión normativa especializada, sin modificar la zonificación primaria establecida en los instrumentos de planeación vigentes, este Reglamento precisa los parámetros técnicos que el PMOTDU establece de forma general, asegurando la suficiencia de infraestructura y servicios públicos conforme a los Artículos 6 y 18 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

SEPTIMO. Que el presente reglamento tiene un carácter de observancia general y obligatoria, cuyo objeto es establecer las especificaciones técnicas, densidades y estacionamientos, asegurando la congruencia con el Sistema Estatal de Planeación y el Ordenamiento Territorial del Estado de Nayarit.

OCTAVO. Que, para dar cumplimiento a los principios de habitabilidad, resiliencia y certeza, es indispensable contar con reglas de diseño y ejecución urbana a las que deberán sujetarse desarrolladores, peritos y ciudadanos. La falta de actualización de otros instrumentos de planeación no exime del cumplimiento de estas medidas preventivas que aseguran la función social de la propiedad y la dotación eficiente de servicios públicos.

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. El presente Reglamento es de orden público e interés social. Tiene por objeto establecer las normas técnicas y administrativas para la densificación habitacional, la dotación obligatoria de estacionamientos y la regulación de la intensidad del uso habitacional. Funciona como la norma técnica de detalle que complementa las estrategias del PMOTDU vigente.

Artículo 2. Interpretación y Alcance. La aplicación e interpretación del presente Reglamento corresponde a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano Y Ecología. En presencia del PMOTDU, este instrumento se aplicará conforme a criterios de especialidad técnica.

En casos cuando el PMOTDU sea omiso o contenga disposiciones de carácter general respecto a especificaciones de diseño, dimensiones de cajones o coeficientes de absorción, el presente Reglamento será aplicable como norma técnica complementaria para su adecuada implementación, sin sustituir ni modificar las determinaciones del instrumento de planeación vigente.

En ningún caso las disposiciones del presente Reglamento podrán contravenir lo establecido en el PMOTDU vigente, debiendo prevalecer este último en materia de zonificación y usos del suelo.

Artículo 3. Glosario de Términos. Para la correcta aplicación de este Reglamento, se entenderá por:

1. **Acción Urbanística:** Todo acto de urbanización del suelo, incluyendo la transformación de suelo rural a urbano, así como las fusiones, subdivisiones, fraccionamientos y edificaciones de cualquier índole.
2. **Altura Máxima (H_max):** Parámetro técnico que define el límite vertical de una edificación, determinado por el número de niveles resultantes de la relación entre el Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.). El H. Ayuntamiento podrá fijar topes máximos adicionales por zona para preservar la imagen urbana o por limitaciones en la capacidad de servicios.
3. **Ayuntamiento:** Órgano de gobierno municipal y autoridad máxima para la revisión y aprobación de solicitudes que pretendan exceder los parámetros de densidad, alturas, coeficientes o restricciones de estacionamiento, previo dictamen de congruencia con el PMOTDU vigente; (Presidente Municipal, Síndico, Regidores).
4. **Cajón de Estacionamiento:** Espacio físico mínimo y obligatorio dentro de un predio destinado al resguardo de un vehículo, con dimensiones libres de 2.35 m x 5.50 m.
5. **C.A.S. (Coeficiente de Absorción del Suelo):** Porcentaje de la superficie de un predio que debe permanecer permeable (sin pavimentos ni techumbres) para permitir la filtración natural de agua al subsuelo y la regeneración del acuífero.
6. **C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo):** Factor que, multiplicado por la superficie total del terreno, determina la superficie máxima de desplante de la edificación; el área restante debe permanecer libre de construcción sólida.

7. **C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo):** Factor que, multiplicado por la superficie total del terreno, determina el máximo de metros cuadrados permitidos de construcción en la suma de todos los niveles de la edificación.
8. **Densidad Habitacional:** El límite máximo de viviendas o habitantes permitidos por unidad de superficie, conforme a las tablas técnicas (H1 a H4) de este Reglamento.
9. **Director Responsable de Obra (DRO):** Profesional auxiliar de la administración pública municipal, responsable de que el proyecto y la ejecución de la obra cumplan estrictamente con este Reglamento.
10. **Lote Mínimo:** La superficie de terreno mínima necesaria para que un predio sea apto para la edificación, según su clasificación de densidad habitacional.
11. **Perito Valuador:** Profesional técnico autorizado que valida la situación física y el valor de los inmuebles, actuando con responsabilidad solidaria junto al propietario y al DRO en la veracidad de la información técnica presentada ante la autoridad municipal.
12. **Restricción Frontal:** Área libre de construcción situada entre la línea de propiedad y la fachada, destinada a la imagen urbana y visibilidad vial.
13. **Vivienda Plurifamiliar:** Modalidad de vivienda (horizontal o vertical) donde se comparten áreas comunes, infraestructura y servicios en un mismo predio.
14. **Vivienda Unifamiliar:** Modalidad de vivienda destinada a una sola unidad familiar en un lote exclusivo, con accesos, infraestructura y servicios propios e independientes.
15. **Homologación de Uso de Suelo:** Criterio técnico mediante el cual la autoridad municipal clasifica un uso no previsto dentro de una categoría existente con base en su impacto urbano.
16. **Estudio Técnico Justificativo:** Documento técnico que sustenta la viabilidad de excepciones a los parámetros del presente Reglamento.

Artículo 4. Derechos y Obligaciones. Las personas físicas o jurídicas que promuevan, ejecuten o intervengan en acciones urbanísticas dentro del territorio municipal deberán cumplir con las disposiciones del presente Reglamento, observando los parámetros de densidad, uso del suelo, intensidad de edificación, estacionamientos y demás condicionantes técnicas aplicables.

Asimismo, tendrán derecho a que sus solicitudes, trámites y gestiones sean atendidos por la autoridad competente conforme a los principios de legalidad, imparcialidad, objetividad y seguridad jurídica, mediante resoluciones debidamente fundadas y motivadas.

Artículo 5. Administración del Reglamento. La Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología será la instancia responsable de la aplicación, interpretación administrativa, control, supervisión y seguimiento del presente Reglamento, a través de los procedimientos técnicos y administrativos que resulten aplicables, conforme a la normatividad vigente, incluyendo la emisión de criterios técnicos, dictámenes urbanos y resoluciones administrativas derivadas de su aplicación

Artículo 6. Coordinación en materia ambiental. La aplicación del presente Reglamento se realizará sin perjuicio de las disposiciones en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente, por lo que, cuando las acciones urbanísticas impliquen posibles afectaciones ambientales, la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología actuará en coordinación con las áreas competentes, a efecto de garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable, pudiendo requerir la implementación de medidas preventivas, correctivas o de mitigación ambiental cuando resulte procedente.

TÍTULO SEGUNDO: DE LA ZONIFICACIÓN, DENSIDADES E INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I: DE LOS INDICADORES DE INTENSIDAD

Artículo 7. De los indicadores de intensidad. Para determinar la capacidad de edificación de un predio en el Municipio, se aplicarán de manera conjunta los siguientes coeficientes, los cuales son de cumplimiento obligatorio para la obtención de cualquier tipo de licencia de construcción, subdivisión o acción urbanística:

1. **C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo):** Es el factor que, multiplicado por la superficie total del terreno, determina la superficie máxima de desplante de la edificación. El área restante deberá permanecer libre de construcción sólida.
2. **C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo):** Es el factor que, multiplicado por la superficie total del terreno, determina el máximo de metros cuadrados que pueden construirse en la suma de todos los niveles de la edificación.

3. **C.A.S. (Coeficiente de Absorción del Suelo):** Es el porcentaje de la superficie del predio que debe mantenerse permeable (sin pavimentos ni techumbres) para permitir la filtración de agua pluvial y la regeneración del acuífero.
4. **Altura Máxima de la Edificación:** Se define como el número de niveles permitidos resultantes de la aplicación del C.U.S. dividido entre el C.O.S. No obstante, por razones de imagen urbana o capacidad de servicios del PMOTDU, el H. Ayuntamiento podrá fijar topes máximos por zona.

CAPÍTULO II: DE LAS TABLAS DE DENSIDADES Y PARÁMETROS TÉCNICOS

Artículo 8. Criterios de Aplicación y Densidades. Tratándose de municipios con un PMOTDU vigente, las determinaciones de densidad e intensidad de edificación se registrarán primordialmente por dicho programa. El presente Reglamento se aplicará como normatividad técnica especializada y de detalle operativo en los siguientes supuestos:

1. **Prevalencia de Detalle Técnico:** Cuando el PMOTDU vigente requiera de mayor precisión técnica para la determinación de coeficientes específicos, restricciones de diseño o dotación de infraestructura de movilidad, siendo este Reglamento la norma de aplicación preferente en dichos aspectos técnicos.
2. **Supletoriedad y Actualización:** En aquellos casos donde el PMOTDU presente omisiones, vacíos normativos o criterios técnicos desactualizados frente a la legislación estatal vigente o la capacidad real de la infraestructura actual.
3. **Base para la Actualización Permanente:** Cuando el PMOTDU se encuentre en proceso de actualización formal, este Reglamento servirá como el marco técnico de referencia para asegurar la congruencia con el desarrollo ordenado y sostenible del Municipio.

En caso de discrepancia técnica entre los instrumentos, la autoridad municipal resolverá conforme a criterios técnicos que garanticen una mayor resiliencia urbana, seguridad jurídica y dotación eficiente de servicios públicos (Suficiencia de Infraestructura), conforme a las siguientes descripciones y tablas de parámetros técnicos:

A. Clasificación Conceptual de las Densidades

Para la interpretación de este Reglamento, las densidades se definen bajo los siguientes criterios de intensidad:

- **H3 (Densidad Media):** Zonas de transición urbana que permiten una mayor concentración de viviendas y modalidades plurifamiliares con servicios consolidados.
- **H4 (Densidad Alta):** Áreas de aprovechamiento intensivo del suelo, orientadas a optimizar la oferta de vivienda en zonas con alta conectividad.

B. Tablas de Parámetros Técnicos:

H3 – HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA

Concepto	Unifamiliar H3-U	Plurifamiliar	Plurifamiliar Vertical
Densidad máxima de habitantes/ha	195	210	270
Densidad máxima de viviendas/ha	39	42	54
Superficie mínima de lote	140 m ²	250 m ²	360 m ²
Frente mínimo del lote	8 metros lineales	8 metros lineales	16 metros lineales
Índice de edificación	140 m ²	125 m ²	110 m ²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.7	0.7	0.7
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.4	1.4	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento máximo por vivienda	2	2*	2*
Restricción frontal	3 metros lineales	3 metros lineales**	3 metros lineales**
% ajardinado en la restricción frontal	40%	30%	30%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto - Semiabierto - Semicerrado

H4 – HABITACIONAL DENSIDAD ALTA

Concepto	Unifamiliar H4-U	Plurifamiliar	Plurifamiliar Vertical
Densidad máxima de habitantes/ha	290	435	520
Densidad máxima de viviendas/ha	58	87	120
Superficie mínima de lote	90 m ²	140 m ²	240 m ²
Frente mínimo del lote	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales
Índice de edificación	90 m ²	70 m ²	50 m ²
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8	0.8	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.6	1.6	3.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento máximo por vivienda	1	1*	1*
Restricción frontal	N/A	N/A	N/A
% ajardinado en la restricción frontal	30%	20%	15%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	2m	2m	2m
Modo de edificación	Cerrado - Semicerrado	Cerrado - Semicerrado	Variable

R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

- Cuando por las características del proyecto, desarrollo habitacional, régimen en condominio, vivienda vertical o diseño urbano autorizado, los cajones de estacionamiento no se ubiquen dentro del mismo lote o edificación que la vivienda a la que sirven, y se trate de playas de estacionamiento comunes o concentradas, éstas no deberán estar a una distancia mayor de 150 metros de la vivienda correspondiente; esta disposición no incluye estacionamiento para visitantes.

** La restricción frontal se aplica a la calle local.

*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

Capítulo III. DE LAS EXCEPCIONES Y CASOS NO PREVISTOS

Artículo 9. Facultad del Ayuntamiento. Cualquier situación técnica o administrativa no prevista en este Reglamento, así como las solicitudes de acción urbanística que pretendan exceder los parámetros de densidad, coeficientes de intensidad (C.O.S., C.U.S., C.A.S.) o restricciones de movilidad aquí establecidos, deberán someterse obligatoriamente a la revisión y aprobación del Ayuntamiento.

Para garantizar la armonía con la planeación municipal vigente, se observará lo siguiente:

1. **Dictamen de Congruencia:** La Dependencia Municipal encargada del Desarrollo Urbano actuará como instancia receptora y emitirá una opinión técnica que evalúe si la excepción solicitada mantiene la congruencia con los objetivos y estrategias del PMOTDU vigente.
2. **Resolución de Instancia:** La facultad de determinar la procedencia, modificación o rechazo de dichas solicitudes corresponde al Ayuntamiento, mediante acuerdo formal asentado en acta, conforme a las atribuciones que le otorga la legislación estatal y municipal en la materia.
3. **Criterio de Suficiencia de Infraestructura:** En su resolución, se priorizará siempre el desarrollo ordenado, asegurando que cualquier excedencia no comprometa la capacidad de infraestructura ni la dotación eficiente de servicios públicos previstos en el programa. Ninguna excedencia podrá ser autorizada si el dictamen de las autoridades operadoras indica que la zona ha llegado a su límite de saturación, garantizando que el desarrollo no vulnere la viabilidad técnica del PMOTDU original.

Artículo 10. Estudios Técnicos Justificativos. El Estudio Técnico Justificativo será el único instrumento válido para sustentar técnicamente solicitudes de excepción a los parámetros establecidos en el presente Reglamento.

En los casos en que se solicite una excepción a los parámetros establecidos en el presente Reglamento, incluyendo incrementos de densidad, variaciones en los coeficientes de ocupación o utilización del suelo, reducción de estacionamientos, cambio de intensidad de uso o cualquier acción urbanística no prevista, el interesado deberá presentar un Estudio Técnico Justificativo, debidamente suscrito por profesionista competente.

El Estudio Técnico Justificativo deberá contener, como mínimo:

- I. Análisis de compatibilidad urbana con el entorno inmediato.**
- II. Evaluación de impacto en infraestructura y servicios públicos (agua potable, drenaje, energía eléctrica y recolección de residuos).**
- III. Descripción de las condiciones de acceso, conectividad vial y, en su caso, medidas de movilidad propuestas, tales como organización de accesos, señalización, control de flujos vehiculares o peatonales, y soluciones de estacionamiento.**
- IV. Justificación de la viabilidad del proyecto en términos de densidad, intensidad y uso.**
- V. Medidas de mitigación urbana, en su caso.**

La Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología, evaluará el estudio y emitirá un dictamen técnico de congruencia con el PMOTDU vigente.

Cuando el proyecto implique excedencias o modificaciones sustanciales, el dictamen deberá someterse a consideración del Ayuntamiento para su resolución definitiva.

En ningún caso los estudios técnicos justificativos podrán utilizarse para contravenir las determinaciones estructurales del PMOTDU, tales como zonificación primaria, áreas de conservación, restricciones ambientales o usos prohibidos, conforme a los criterios técnicos aplicables.

CAPÍTULO IV: NORMAS COMPLEMENTARIAS DE ESTACIONAMIENTO Y DISEÑO

Artículo 11. Frente y Superficie Mínima. Ningún predio resultante de una acción urbanística (subdivisión, fusión o fraccionamiento) podrá tener dimensiones menores a las establecidas en

las tablas del Artículo 8. El cumplimiento del frente mínimo será requisito obligatorio para garantizar el acceso a servicios básicos, ventilación natural y la maniobra de vehículos.

Artículo 12. Dotación de Cajones de Estacionamiento. Todo proyecto habitacional deberá proveer, dentro de los límites del predio, el espacio suficiente para el resguardo de vehículos conforme a las siguientes consideraciones:

- **Zona H3:** 2 cajones por unidad de vivienda.
- **Zonas H4:** 1 cajón por unidad de vivienda.

Artículo 13. Restricciones Frontales. Independientemente de los coeficientes C.O.S. y C.U.S., las edificaciones en zonas H1 y H2 respetarán una restricción frontal mínima de 5.00 metros lineales. Esta área podrá destinarse a cocheras descubiertas o áreas verdes, quedando estrictamente prohibido su techado o la construcción de estructuras definitivas.

TÍTULO TERCERO: DEL CUMPLIMIENTO, INSPECCIÓN Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN URBANA

Artículo 14. Inspección y Vigilancia. La Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología, a través del Departamento de Inspección Urbana y del personal debidamente autorizado, será la responsable de vigilar el cumplimiento del presente Reglamento en campo, así como de las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano y, en su caso, de equilibrio ecológico y protección al ambiente en el ámbito de competencia municipal, pudiendo ordenar, ejecutar y documentar visitas de inspección, verificación y supervisión de las acciones urbanísticas, de conformidad con la normatividad aplicable.

Para tales efectos, el personal de inspección podrá requerir información, verificar obras y acciones en proceso o concluidas, así como levantar las actas correspondientes pudiendo, en el ámbito de sus atribuciones, imponer y ejecutar, en su caso, las medidas de seguridad y sanciones previstas en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 15. De las Inconsistencias Técnicas. Se consideran inconsistencias al presente Reglamento cualquier acción que contravenga las disposiciones de densificación, edificación o movilidad. Se clasifican en:

1. **Omisiones Menores:** Detalles de diseño o restricciones frontales que no alteren los coeficientes (C.O.S., C.U.S. o C.A.S.) autorizados.
2. **Inconsistencias de Impacto:** Exceder los coeficientes permitidos, omitir cajones de estacionamiento o incumplir con las dimensiones de lote mínimo.

- 3. Inconsistencias Críticas:** La ejecución de obras que alteren sustancialmente las densidades de la zona o la reincidencia en omisiones de impacto sin la debida autorización del Ayuntamiento.

Las anteriores serán sancionadas conforme a lo establecido en el Capítulo V del presente Reglamento.

Artículo 16. Medidas de Regularización y Resarcimiento. La Dirección de Desarrollo Urbano priorizará el orden urbano mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- **Exhorto de Cumplimiento:** Notificación oficial para subsanar omisiones menores de manera inmediata.
- **Aportación por Compensación o Multa:** En caso de exceder parámetros, se aplicará una sanción de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos Municipal vigente. Los recursos obtenidos podrán destinarse, conforme a la normatividad aplicable a la mejora de la infraestructura y movilidad de la zona afectada.
- **Suspensión para Regularización:** Detención temporal de la obra hasta que el proyecto se ajuste a la norma o, en su caso, obtenga el Acuerdo del Ayuntamiento correspondiente, previa opinión técnica de congruencia con el PMOTDU vigente.
- **Acciones de Restitución:** Orden de demolición o adecuación física a costo del desarrollador cuando se comprometa la seguridad, la imagen urbana o se contravengan gravemente las densidades autorizadas sin el aval del Ayuntamiento.

Artículo 17. Responsabilidad Solidaria. La observancia de este Reglamento es una responsabilidad compartida. Recae de manera solidaria en el propietario del inmueble, el Director Responsable de Obra (DRO) o profesionista responsable que haya validado técnicamente el trámite ante la autoridad municipal.

CAPÍTULO V DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 18. Infracciones. Se consideran infracciones al presente Reglamento las acciones u omisiones que contravengan las disposiciones establecidas en el mismo, incluyendo el incumplimiento de los parámetros de densidad, uso del suelo, coeficientes de ocupación y

utilización del suelo, intensidad de edificación, estacionamientos y demás condiciones técnicas o administrativas determinadas por la autoridad competente.

Artículo 19. Sanciones. Las medidas de seguridad y sanciones podrán ejecutarse conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, el Reglamento de la Administración Pública Municipal y demás disposiciones aplicables conforme a la gravedad de la falta, pudiendo consistir en:

- I. Amonestación;
- II. Multa;
- III. Suspensión de obra;
- IV. Clausura temporal o definitiva;
- V. Revocación de autorizaciones, licencias o permisos.

Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que pudieran derivarse conforme a la legislación aplicable.

Artículo 20. Criterios para la imposición de sanciones. Para la imposición de sanciones, la autoridad deberá considerar:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. La reincidencia;
- III. El daño causado;
- IV. Las condiciones del infractor;
- V. La intencionalidad o negligencia.

Artículo 21. Garantía de Audiencia. Previo a la imposición de cualquier sanción, la autoridad deberá otorgar al presunto infractor el derecho de audiencia, en términos de la legislación aplicable. La resolución deberá emitirse debidamente fundada y motivada.

Artículo 22. Procedimiento Administrativo. La imposición de sanciones se realizará mediante el procedimiento administrativo correspondiente, el cual deberá garantizar el derecho de audiencia, defensa y legalidad del presunto infractor, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable en materia administrativa y municipal.

Artículo 23. Medios de Defensa. Contra los actos y resoluciones emitidos con fundamento en el presente Reglamento procederán los medios de defensa previstos en la legislación administrativa y municipal aplicable, en particular el recurso administrativo correspondiente, sin perjuicio de otras acciones legales.

Artículo 24. Supletoriedad. En lo no previsto por el presente Reglamento, se aplicará de manera supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para

el Estado de Nayarit, el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente, el Reglamento de la Administración Pública Municipal y demás disposiciones aplicables.

VI. TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit o en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones municipales que se opongan a lo establecido en este nuevo ordenamiento. Este Reglamento se aplicará de forma complementaria a las especificaciones técnicas y densidades establecidas en el PMOTDU.

TERCERO. Las licencias o permisos ingresados antes de la entrada en vigor se resolverán con la norma anterior, a menos que el interesado solicite explícitamente acogerse a este nuevo Reglamento.

CUARTO. Para aquellos casos que requieran la intervención del Ayuntamiento según lo estipulado en el Artículo 9, será requisito indispensable presentar un dictamen técnico de congruencia con el PMOTDU vigente emitido por la autoridad municipal.

QUINTO. La Dirección de Desarrollo Urbano dispondrá de un plazo de **15 días hábiles**, contados a partir de la publicación del presente instrumento en la Gaceta Municipal, para efectos de su difusión y conocimiento general, en atención a su carácter de norma técnica de detalle frente al Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Cualquier manifestación que, en su caso, se reciba durante dicho periodo será valorada por la autoridad competente, sin que ello afecte su validez, vigencia o aplicación.

SEXTO. Los dictámenes emitidos por la dirección de desarrollo urbano en materia de homologación de usos de suelo y evaluación de estudios técnicos justificativos constituirán criterios técnicos administrativos obligatorios para la resolución de los trámites urbanos, siempre que se encuentren debidamente fundados, motivados y alineados al PMOTDU vigente.

SÉPTIMO. El presente Reglamento se emite como instrumento técnico complementario del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, estableciendo criterios de densificación, intensificación y aprovechamiento eficiente del suelo urbano, en congruencia con los principios de desarrollo urbano ordenado, sostenible y de función social del suelo; su aplicación incide en la regulación del desarrollo habitacional, incluyendo la vivienda de interés

social, dentro del marco de los instrumentos de planeación vigentes, sin que implique modificación, sustitución o ampliación de dichos instrumentos ni alteración de las competencias establecidas en la legislación aplicable.



GOBIERNO MUNICIPAL DE
SANTIAGO
IXCUINTLA
2024-2027

**H. XLIII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SANTIAGO IXCUINTLA,
NAYARIT**

**PRESIDENTE MUNICIPAL
SERGIO GONZÁLEZ GARCÍA**

**SÍNDICO MUNICIPAL
BLANCA PATRICIA HINOJOSA PARRA.**

**REGIDORES
GUADALUPE MISAEL MANZANO COSÍO
CLAUDIA YANETH GUILLEN GARCÍA**

LUIS MIGUEL MEDINA TORRES

ENRIQUE MACEDO ROMERO

MIRTHA ROMERO BENÍTEZ

JORGE EMMANUEL RUVALCABA HERNÁNDEZ

JUAN CARLOS VILLANUEVA TRUJILLO

LEIDIANA RODRÍGUEZ CECEÑA

JESÚS SAMUEL RIVERA JIMÉNEZ MA.

ELENA BAÑUELOS HERNÁNDEZ PRISCILA

GABRIELA TARABAY HERNÁNDEZ VICTORIA

DEL ROCIO VÁZQUEZ VILLELA MAYRA

REFUGIO MADERA PULIDO

